

واکاوی نظام حاکم بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در ایرانعلیرضا گلستانه^۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۶/۱۷

حسین جوان آراسته^۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۰

پیمان حکیم زاده خوئی^۳**چکیده:**

نظام حقوقی حاکم بر حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها موضوعی است که از لحاظ ابعاد قانونی اقتصادی و اجتماعی دارای اهمیت بوده و ضرورت حفظ این کاربری به‌عنوان یک عامل غیرقابل تجدید نظر و یکی از ارکان مؤثر در توسعه پایدار و منبع تأمین‌کننده امنیت قضایی از اهمیت خاص برخوردار است. پیش از تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ۱۳۷۴ مجلس چندین قانون به‌منظور جلوگیری از تجزیه و تفکیک و تغییر کاربری در اراضی زراعی و باغ‌ها به تصویب رساند که پاسخگوی حفظ کاربری کلیه اراضی و باغ‌ها اعم از داخل و خارج از محدوده قانونی شهرها نبوده و بر این مبنا تغییر کاربری‌ها تا قبل از قانون موصوف رو به افزایش بوده است. با تصویب قانون حفظ کاربری مصوب ۱۳۷۴ روند تغییر کاربری‌ها کند شد ولی همچنان جوابگوی تمام نیازهای قانونی و اجتماعی کشور نبود تا اینکه در آبان ۱۳۸۵ اصلاحیه قانون مقدم به تصویب مجلس رسید و با وجود نارسائی و نواقص در اجرا روند تغییر کاربری‌ها کاهش یافت ولی به‌طورقطع بازدارنده نبود. لذا علاوه بر آموزش و بازنگری و رفع نواقص در قوانین موجود اعم از قوانین داخل محدوده و خارج از محدوده تصویب قوانین جامع و کامل فراگیر به‌منظور کاهش حجم ورودی این چنین پرونده‌ها در مراجع قضایی و آموزش انجا ضروری به نظر می‌رسد.

کلیدواژه: تغییر کاربری، امنیت اجتماعی، ایران

^۱ دانشجوی دکتری حقوق عمومی، گروه حقوق، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران. Golestane_ali@yahoo.com^۲ دانشیار گروه حقوق عمومی، پژوهشگاه حوزه و دانشگاه قم، قم، ایران. (نویسنده مسئول و استاد راهنما). Hoarasteh@gmail.com^۳ استادیار گروه حقوق، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران. استاد مدعو گروه حقوق، پژوهشگاه حوزه و دانشگاه قم، ایران. (استاد مشاور).

حفاظت از اراضی زراعی و باغ‌ها به یکی از مهم‌ترین مسائل در دنیای امروز به‌خصوص در ایران برای دولت تبدیل شده است. از این رو سازوکارهایی برای حمایت از این امر در هر نظام حقوقی پیش بینی می‌شود. در واقع در مجموعه قوانین و مقررات عام و به‌خصوص در قوانین خاص حقوقی قانونگذار با اتخاذ روش‌هایی از جمله تأسیس نهادها در قالب‌های فردی و جمعی و اجبار اشخاص حقیقی و حقوقی به تبعیت از آنها درصدد است تا به هدف اصلی خود یعنی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها دست پیدا کند. این روش‌ها را در یک دسته بندی کلی می‌توان به روش‌های اداری و روش‌های عملی برای حفاظت از اراضی زراعی و باغ‌ها دسته بندی کرد. در روش‌های اداری صلاحیت عام اداره ناظر بر انجام یا عدم انجام عملی است که نتیجه آن حفاظت از اراضی و باغ‌هاست. نتیجه این روش‌ها را به طور عملی می‌توان در راستای حفظ و حراست از اراضی و باغ‌ها مشاهده کرد.

مصادیق قواعد حاکم بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

شهرسازی علم تنسيق و هنر آمایش شهرهاست. موضوع آن به طور کلی برنامه ریزی و توسعه شهرها با در نظر گرفتن نیازهای متعدد اقتصادی، اجتماعی و بهداشتی ساکنین شهرها و توجه به ضروریات ناشی از امنیت، بهداشت، سلامت عمومی و حفظ فضاهای شهری است. تحقق این اهداف مستلزم مقررات حقوقی متناسب است. توجه به شهرسازی نشانگر دخالت دولت در ساماندهی سکونت‌های جمعی است، توسعه یکباره فیزیکی شهرها و افزایش بی رویه جمعیت‌های شهری نظام شهرنشینی را با بحران مواجه ساخته است و وجود همین عوامل بر اهمیت برنامه ریزی شهری افزوده است. وظیفه دولت ارائه خدمات به شهروندان است. در محدوده‌های جغرافیایی مشخص که از آن به شهر تعبیر می‌شود ارائه خدمات به سازمان‌های شهری واگذار شده است. بنابراین ساماندهی شهر، شرط لازم ارائه خدمات شهری است به همین جهت تسهیل ارائه خدمات، نقش موثری در ساختار شهرها داشته است. (حسینی، بی تا: ۱۶)

مقررات شهرسازی بعضاً؛ شامل الگوهای مناسب به منظور برنامه ریزی شهری است که در قالب تصویب طرح‌های شهر سازی و بازسازی و نوسازی شهرها جلوه می‌نماید. همچنین شامل راهکارهایی جهت اجرای برنامه‌های عمرانی شهری است. قسمتی از مقررات شهرسازی که مربوط به نحوه استفاده از زمین و ساخت و ساز آن است، از لحاظ مقررات شهرسازی متضمن محدودیت‌هایی بر مالکیت خصوصی است به نحوی

که هر گونه ساخت و ساز در زمین به کسب مجوز از طرف مقام‌های شهری نیاز دارد. (پورابوالفضل، ۱۳۹۱: ۲۸)

این مقررات از سویی در بیشتر مقررات ساختمانی به ساخت و سازهای انفرادی نظر دارد به کیفیتی که ایجاد ساختمان خطرانی برای ساکنین در بر نداشته باشد و به اماکن مجاور لطمه وارد نیابد و از سوی دیگر در بیشتر مقررات شهرسازی به منافع شهروندان و شهرنشینان و آمایش محیط زیست نظر دارد به طوری که کالبد شهری برابر معیارهای شهرسازی گسترش یابد. (حبیبی درگاه، ۱۳۹۱: ۱۵) قوانین و مقررات شهرسازی آثار عمیقی بر ساختار مالکیت بر جای گذاشته است. حق استعمال و بهره‌بری که از عناصر حق مالکیت است تحت تأثیر الزامات ناشی از اجرای ضوابط شهرسازی قرار گرفته به نحوی که استفاده از املاک در محدوده‌های شهری و اختصاص آنها به بعضی اهداف توسط مالکین خصوصی از جمله استقرار واحدهای صنعتی در داخل محدوده‌های شهری و ساخت و ساز محدود شده است. حق در اختیار داشتن املاک توسط مالکین از طریق آیین سلب مالکیت جهت اجرای برنامه‌های عمرانی شهری به طور جدی مورد مخاطره قرار گرفته است. همچنین حق مالک در تقسیم املاک، حق ساخت و ساز نیز در چارچوب مقررات محصور گشته، تعیین درصد استفاده از زمین یعنی آن قسمت از زمین که طبق مقررات قابل ساخت است، محدودیت مهمی نیز بر اختیارات مالکین در استفاده از املاک وارد آورده است. (بشیری، ۱۳۹۰: ۴۷)

نهادهای مربوط به اراضی داخل در محدوده شهرها

در راستای حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، در این بخش از نوشتار، شوراها و کمیسیون‌ها و مواد و لوایح قانونی مورد بررسی قرار خواهند گرفت. در ابتدا به بحث شوراها اشاره کوتاه خواهیم داشت. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عنوان یک تأسیس حقوق مدرن را در راستای کمک به حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مورد بررسی قرار خواهیم داد. پس از آن کمیسیون ماده ۵ ق.ت.ش.ع.ش.م.ا و همچنین مواد ۱۳، ۱۴ و ۱۵ ق.ز.ش و کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری مد نظر قرار خواهد گرفت. در پایان نگاهی به مصوبه‌های راجع به موضوع از جمله مصوبه شورای عالی شهرسازی خواهیم داشت.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شورای عالی شهرسازی سازمانی است که در وزارت آبادانی و مسکن تشکیل شد و از سال ۱۳۴۴ آغاز به کار نمود. این شورا تعیین اولویت پروژه‌ها، بررسی و تصویب آیین‌نامه‌های شهرسازی، و تعیین و تصویب معیارهای ساختمانی و بررسی قوانین شهرسازی را بر عهده دارد. (بهشتیان، ۱۳۹۶: ۱۸)

هدف‌های شورای عالی شهرسازی بدین قرارند:

- ۱-برگزیدن سیاست همگانی شهرسازی و هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی با برنامه‌های عمرانی.
- ۲-بررسی و تصمیم‌گیری درباره جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها تا زمانی که طرح جامع برای آنها تهیه نشده است.
- ۳-تهیه نقشه جامع برای شهرهای کشور و اجرای طرح‌های نام برده.

نوسازی در شهرها باید به فرمی انجام شود که با تغییرهای اقتصادی و اجتماعی حال و آینده و نیز با شرایط ویژه جا و مکان سازگار باشد. طرح‌های جامع شهرها دستاوردهای مثبتی داشته است که در سرو سامان دادن به وضع شهرها به تدریج نمودار شد. اهمیت طرح‌های جامع شهرها به این دلیل بود که نه تنها برای از بین بردن سختی‌ها و مشکلات شهری و چگونگی بافت ترمیم بافت قدیمی آنها چاره جویی‌ها و پیشنهادهای اساسی می‌شد بلکه با پیش‌بینی تغییرات اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی شهرهای ایران همه‌گونه تاسیسات و تجهیزات که بتواند جواب‌گوی نیازهای آینده مردم این شهرها باشد در نظر گرفته شد. (رزاقی، ۱۳۹۸: ۹۳)

از سال ۱۳۶۹ شورای عالی با حفظ اختیار خود در تصویب نهایی طرح‌ها، اختیار تصویب طرح جامع شهرهای واقع در مناطق جنگزده و همچنین شهرهایی را که جمعیت آن‌ها طبق سرشماری ۱۳۶۵ کمتر از دویست هزار نفر بوده، به شورایی به ریاست استاندار و عضویت مدیران کل یا بالاترین مقام استان‌های دستگاه‌های عضو شورای عالی، تحت عنوان شورای شهرسازی استان واگذار نمود. (رزاقی، ۱۳۹۸: ۹۴) در اثر این اقدام، تصویب طرح‌های جامع شهری سرعت بسیار بیشتری پیدا کرد و شورای عالی فرصت آن را یافت که به مسائل مهم‌تر و اساسی‌تر یعنی طرح‌های منطقه‌ای، مکانیابی شهرهای جدید، مکانیابی توزیع فعالیت‌های متمرکز در تهران، تعیین نقش شهرهای اصلی و ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی بپردازد.

در زمینه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی تا قبل از انقلاب اسلامی فقط یک مصوبه تحت عنوان «دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» تهیه شده بود. لیکن در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی و مخصوصاً از سال ۱۳۶۹ به بعد در این زمینه مصوبات مهم و متعددی تهیه و تصویب شد.

کمیسیون ماده ۵ ق.ت.ش.ع.ش.م.ا

براساس ماده ۹۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ که در تاریخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ به تصویب رسید، شورای عالی شهرسازی باهدف رعایت اصول شهرسازی، بررسی و تصویب نقشه‌های مربوط به امر شهرسازی تشکیل گردید. تصویب این قانون و تشکیل این شورا، زمینه‌ای شد تا چند سال بعد، با تصویب قانون دیگری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شکل گیرد. پس از تشکیل وزارت آبادانی و مسکن و گسترش فعالیت در زمینه تهیه طرحهای جامع شهری، با تصویب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، این شورا به‌عنوان عالی‌ترین مرجع سیاستگذاری و تصویب ضوابط معماری و شهرسازی و طرحهای جامع شهرهای کشور تعیین گردید. وفق ماده ۵ این قانون، وظیفه بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری بر عهده کمیسیونی نهاده شد که از آن پس به‌عنوان کمیسیون ماده ۵ شناخته شد که متن آن عبارت است از:

«بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل که به‌وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان، شهردار، نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح انجام می‌شود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد، برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد، باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد. (پورسلیم بناب، ۱۳۹۵: ۴۲)

تبصره. شهرداری پایتخت از شمول این ماده، همچنین طرحهای تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و بند ۴ ماده مذکور مستثنی خواهد بود.»

اگرچه شهر تهران از اجرای این قانون مستثنی شده بود، اما در سال ۱۳۶۵ و با اصلاح تبصره ذیل ماده ۵، نحوه رسیدگی به طرحهای تفصیلی در شهر تهران مشخص گردید. براساس این قانون، کمیسیونی شامل معاونان وزرای مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، نیرو و نیز شهردار تهران به همراه برخی سازمانهای دیگر، عهده‌دار بررسی و تصویب این طرحها شدند. متن این قانون که به نام قانون اصلاح تبصره ماده ۵ ق.ت.ش.ع.ش.م.ا به تصویب رسید، به این شرح است:

ماده واحده. «تبصره ماده ۵ قانون ق.ت.ش.ع.ش.م.ا به‌شرح زیر اصلاح می‌شود:

تبصره. بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت نیرو (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران است.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر، نماینده وزیر کشور به‌عنوان قائم‌مقام رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.»

در سال ۱۳۷۸ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور به تصویب هیئت وزیران رسید و براساس آن نحوه بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری مشخص گردید. وفق بند ۸ ماده ۳ این آئین‌نامه، نام این کمیسیون به کمیسیون طرح تفصیلی تغییر یافت. همچنین سازمان کشاورزی (وقت) استان به عضویت کمیسیون تعیین گردید. متن این مصوبه عبارت است از:

«کمیسیون موضوع ماده ۵ ق.ت.ش.ع.ش.م.ا، که در این آئین‌نامه کمیسیون طرح تفصیلی نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل میراث فرهنگی و رئیس سازمان کشاورزی استان (که سمت‌نماینده‌گی وزارتخانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رئیس شورای شهرستانی که طرح تفصیلی مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهری که طرح تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده‌دار تهیه طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون است، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می‌شود. (بهشتیان، ۱۳۹۶: ۵۹)

تبصره ۱- از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیونهای ماده ۵ تهران و استانها (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و امور دبیرخانه آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیر کمیسیون را به عهده دارد، انجام می‌شود.

تبصره ۳- ترکیب کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران به‌موجب اصلاحیه مورخ ۲۵ آذر ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی، از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود.

تبصره ۴- تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رئیس شورای اسلامی شهر مربوط عضو کمیسیون خواهد بود.

تبصره ۵- از مدیرعامل آب و فاضلاب استان و مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان و مدیرکل دفتر فنی استانداری مربوط برای شرکت در جلسات کمیسیون، بدون حق رأی دعوت به عمل خواهد آمد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶: ۶۹)

از سایر رؤسای سازمانهای ذی‌ربط، حسب مورد به تشخیص رئیس کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.» در ماده ۸ این آئین‌نامه پیش‌بینی شده است که طرحهای تفصیلی شهری ابتدا در کمیته کار بررسی و سپس در کمیسیون طرحهای تفصیلی تصویب گردند. همچنین در این ماده آمده است که در صورت مغایرت اساسی میان طرح تفصیلی با طرح جامع شهر مربوط، مرجع تصویب نهایی طرح تفصیلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود. (سپاهانی، ۱۳۸۸: ۳۸) ماده ۹ این آئین‌نامه، کمیسیون طرحهای تفصیلی را مرجع تصویب طرحهای بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتهای شهری و نیز طرحهای آماده‌سازی شهری تعیین کرده است.

کمیسیون ماده ۱۲ ق.ز.ش (ضابطه تشخیص اراضی داخل محدوده)

در ابتدا باید اشاره‌ای کوتاه به تمایز میان ملی شدن با مصادره اموال داشت. ملی بودن اراضی و دولتی بودن مالکیت حسب مورد در سه کمیسیون به کرات مطرح خواهد شد؛ (پورسلیم، ۱۳۹۵: ۱۳۸)

۱- کمیسیون ماده ۱۲ ق.ز.ش

۲- کمیسیون ماده ۵۶ ق.ح.ب.ج.م که بدان اشاره خواهد شد.

۳- کمیسیون تبصره ۸ ماده ۶۹ ق.ت.م.م.د

لذا ملی بودن و مصادره‌ای بودن اموال را باید از یکدیگر تفکیک نمود تا از خلط موضوع پرهیز شود.

ملی بودن ماهیتاً مجازات محسوب نمی‌شود بلکه محدودیت مالکیت بخش خصوصی نسبت به تعدادی اموال مشخص شده صرفاً توسط قانون است. اما مصادره اموال ماهیتاً مجازات محسوب می‌شود که یا قانون تعیین می‌کند و یا مرجع قضایی تشخیص و اعمال می‌نماید و از جهتی با ضبط اموال نیز تشابه دارد و از جهاتی نیز تفاوت ندارد.

مطابق ماده ۲ ل.ق.ن.خ.ت.ا.ا برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و تبصره یک آن ناظر بر لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها ضرورت اجرای طرح باید به تأیید بالاترین مقام دستگاه اجرایی برسد. (پاکدامن، ۱۳۹۸: ۴۶)

بدیهی و مسلم است که در یک سازمان منسجم، رییس سازمان مسیر و خط مشی اداره را تعیین و بر اساس سلسله مراتب به ادارات مادون ابلاغ می‌نماید. موضوع تملک اراضی نیز جدای از مقوله و اصل مذکور نمی‌باشد. نتیجه اینکه مطابق شق ۲ ماده ۲۳ آیین نامه ق.ز.ش در یک پرونده تملک، می‌بایست دستوری از ناحیه بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده، مبنی بر اجرای طرح مصوب و تملک پلاک مضبوط باشد که متاسفانه این موضوع به صورت مذکور یعنی ضم دستور مکتوب در پرونده‌های تملکی به این صورت مشهود نیست.

استفاده از اراضی ملی شده یا دولتی در اجرای طرح به عنوان اولویت جزء وظایف دستگاه اجرایی مربوطه است و عدم وجود اراضی ملی شده یا دولتی حسب مورد باید از این سه کمیسیون تأیید شود. (تفکریان، ۱۳۹۱: ۷۸)

طبق ماده ۱۲ ق.ز.ش مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۶۸ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه سال ۱۳۷۰ این قانون این کمیسیون مرجعی است مستقر در وزارت راه، مسکن و شهرسازی که صلاحیت رسیدگی و تشخیص عمران، احیاء، تاسیسات متناسب، تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات را دارد.

اگر زمینی داخل در محدوده اراضی ملی شهری باشد این کمیسیون مطابق آیین نامه اجرایی ق.ز.ش مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیات وزیران موضوع ماده ۱۷ ق.ز.ش، صلاحیت رسیدگی و تشخیص موارد فوق، را دارد. بدیهی است اگر حسب مورد، شرایط واگذاری، احیاء و آبادانی در زمین تحقق نیافته باشد، بنابر تشخیص کمیسیون مبنی بر آباد یا غیرآباد بودن اگر زمین طبق شرایط آباد یا دایر نباشد ملک به مالکیت دولت اعاده و تصرف اشخاص حتی اگر سند رسمی هم داشته باشند غیرقانونی محسوب شده و سند آن به تقاضای دولت طبق این نوع نظر کمیسیون ابطال و زمین به نام دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت و سند جدید مالکیت به نام دولت صادر می‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۷: ۵۸)

طبق نص قسمت اخیر ماده ۱۲ قانون، رأی این کمیسیون حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه حقوقی شهرستان محل وقوع زمین است. علی هذا به نظر می‌رسد با تصریح قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۱۲ ق.ز.ش و تحقق رسیدگی قضایی، مجدداً رسیدگی قضایی از طریق دیوان عدالت اداری و جهات قانونی ندارد و منطقی هم نیست.

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

کمیسیون ماده صد شهرداری اولین بار در راستای اجرای تبصره ۱ ماده ۱۰۰ ق.ش مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ تشکیل گردید. به موجب این قانون فرماندار یا بخشدار نماینده دادگستری و نماینده شهر اعضاء کمیسیون

را تشکیل می‌دادند. در تاریخ ۵۲/۵/۱۷ تبصره موصوف اصلاح گردید و ترکیب مرجع فوق تغییر کرد. در نظام حقوقی ایران برای بحث در این خصوص که در مورد اراضی داخل در محدوده شهری چه حدود و اختیاراتی را قانونگذار برای کمیسیون ماده صد قائل شده است باید به مسئله صلاحیت ذاتی این نهاد توجه کرد. در ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ ق.ش دو نوع صلاحیت برای کمیسیون قابل تشخیص است؛ مورد اول صلاحیت در رسیدگی به کلیه تخلفات ساختمانی از قبیل احداث بنای بدون پروانه یا زائد بر پروانه، احداث بنای زائد بر تراکم مجاز، تخلفات مربوط به عدم استحکام بناء، عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی مطرح می‌باشد. (جلیل پور سلیم بناب، ۱۳۹۱: ۱۲۴)

بحث دیگر که به جنبه‌های صلاحیت ذاتی کمیسیون مربوط است ماده صد رسیدگی به تخلف نحوه استفاده از اماکن مسکونی است. صلاحیت شایستگی و قابلیت است که کمیسیون ماده ۱۰۰ در رسیدگی به موضوعات خاص داشته به نحوی که سایر مراجع قضائتی از رسیدگی به این موضوعات ممنوع می‌باشند. صلاحیت ریشه در نظم عمومی و قواعد آمره داشته و قابل تغییر نیست. (حیاتی، ۱۳۹۹: ۹۵)

مالکین اراضی واقع در شهرها و حریم آن بدین ترتیب مکلفند اولاً برای احداث بنا از شهرداری مجوز بگیرند و این امر تابع ضوابط و قوانین و مقررات خاصی است که توسط این موسسه عمومی غیردولتی تعیین می‌شود. در مرحله احداث بنا نیز از حدود مجوز خود نباید تعدی نمایند. همچنین در مرحله بهره‌برداری از ساختمان، نوع کاربری و استفاده‌ای را که در پروانه ساختمان قید شده است رعایت نمایند.

تفاوت این صلاحیت با دیگر صلاحیت‌ها در این است که موارد مذکور در بند اول که در مواد آمده مربوط به ماهیت تخلفات ساختمانی است که صرف نظر از نحوه و نوع استفاده از ملک قابل احراز است؛ لیکن موارد مذکور در این بند که ذکر آن گذشت به تخلف در استفاده مربوط می‌شود. به سخن دیگر مالکین اراضی واقع در شهرها و حریم آن مکلفند برای احداث بنا از شهرداری مجوز اخذ نمایند و در مرحله احداث از حدود مجوز خود تخطی ننمایند و ثانیاً در مرحله بهره‌برداری از ساختمان نوع کاربری و استفاده‌ای را که در پروانه ساختمانی قید شده است رعایت نمایند. (زمانیان جهرمی، ۱۳۹۰: ۱۴۸)

کمیسیون ماده ۱۳ در خصوص تغییر کاربری در خارج از محدوده و حریم شهرها

استعلام و موافقت ادارات ذیربط در رابطه با احداث واحد مورد نظر شامل موافقت مدیر جهاد کشاورزی در رابطه با تغییر کاربری زمین مورد ارائه، همراه با تأیید کروکی، موافقت کمیسیون ماده ۱۳ با طرح مزبور از سازمان مسکن و شهرسازی، موافقت محیط زیست در خصوص رعایت ضوابط زیست محیطی، نظریه اداره منابع طبیعی و امور اراضی در خصوص اسناد مالکیت زمین مورد ارائه و اداره راه و ترابری در مورد

راه‌های بین شهری و رعایت حریم راه روستایی شرکت آب منطقه‌ای در خصوص رعایت حریم رودخانه، شرکت برق در خصوص رعایت حریم فشار قوی شرکت گاز در خصوص رعایت حریم لوله گاز، شرکت آب و فاضلاب در خصوص رعایت حریم لوله آب و شرکت نفت در خصوص رعایت حریم لوله نفت و سایر ادارات ذریبط در صورتی که زمین مورد نظر در حاشیه جاده و نزدیک به حریم تاسیسات ادارات مذکور واقع گردیده است. (بشیری، ۱۳۹۰: ۷۲۷)

کمیسیون ماده ۱۳ در خصوص احداث بنا در حریم شهرک‌ها که یکی از اعضای کمیسیون سازمان جهاد کشاورزی استان می‌باشد که مجوز احداث بنا باید با حفظ کاربری اراضی کشاورزی برای متقاضیان با رعایت حفظ کاربری اراضی کمیته کار انجام می‌پذیرد.

ماده ۱۴ ق.ز.ش

وفق ماده ۱۴ ق.ز.ش «تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است. (حجتی اشرفی، ۱۳۹۲: ۴۹۱)

تبصره - نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.» در دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ ق.ز.ش مصوب ۷۴/۴/۲۵ حداقل قطعات تفکیکی باغات در داخل محدوده شهری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین گردیده است. در صورتی که برابر قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب که هنوز به اعتبار خود باقی است تفکیک قطعات اراضی و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز شناخته شده است. بنابراین چنانچه مساحت باغ به میزانی باشد که تقسیم آن به قطعات ۲۰۰۰ متری امکان پذیر باشد، باید بر اساس ضوابط مقرر در دستورالعمل اقدام گردد. در حالی که مساحت باغ کمتر از ۲۰۰۰ متر باشد بنابه تجویز ماده ۴ لایحه قانونی مزبور تفکیک آن به قطعات بیش از ۵۰۰ متر مجاز است. با وجود دو مصوبه معتبر که مفاد آنها مغایر هم می‌باشند، اعمال قانون گسترش فضای سبز برای باغات با مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر به قطعات پانصد متری امکان پذیر است. (امانی، ۱۳۹۰: ۷۶)

از حیث رویه نیز این موضوع قابل بررسی می‌باشد. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه ۲۷۶ مورخ ۳۰ تیر ۱۳۸۷ بند یک ماده ۳ ضوابط و مقررات شهرسازی که حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر در محدوده شهری را ۲۰۰۰ مترمربع تعیین کرده بود، قانونی تشخیص داد. (حجتی اشرفی، ۱۳۹۲: ۳۲)

شاکی در دادخواستی تقدیمی اعلام داشته است:

«هیئت عمومی دیوان عدالت اداری حسب دادنامه‌های شماره ۵۱ الی ۴۴ مورخ ۱۷ آبان ۱۳۶۶ با توجه به نظریه فقهای شورای نگهبان به شرح نامه شماره ۸۹۲۹ مورخ ۳ تیر ۱۳۶۶ دایر بر این که بند یک ماده ۳ ضوابط و مقررات شهرسازی مصوب ۲۲ فروردین ۱۳۶۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، خلاف موازین شرع تشخیص داده شد و با استناد به ماده ۲۵ ق.د.ع.ا، حکم بر ابطال بند یک ماده ۳۰ ضوابط و مقررات شهرسازی صادر و اعلام گردید.» (حسن زاده، ۱۳۹۰: ۷۴)

بند یک ماده ۳ ضوابط و مقررات شهرسازی اشعاری دارد: حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر در محدوده شهری اعم از این که متعلق به یک مالک یا چند مالک بوده یا متعلق به ورثه باشد، ۲ هزار مترمربع تعیین می‌گردد. (جوان، ۱۳۸۶: ۶۴)

سازمان مسکن و شهرسازی استان به موجب دستورالعمل ماده ۱۴ ق.ز.ش به شماره ۱۰۰/۱۳۶۳ مورخ اول آذر ۱۳۷۴ بند یک ماده ۳ ابطالی از سوی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری حسب بند ۲-۱ از شق اول دستورالعمل مارالذکر به شرح ذیل جایگزین نموده است: باغ مسکونی باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به باغ مسکونی با شرایط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲ حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲ هزار مترمربع با تراکم ساختمان ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد

اداره کل حقوقی شهرداری تهران به موجب نامه شماره ۹۱۹۰-۷۷۰۱۸ مورخ ۲۱ بهمن ۱۳۷۷ با استناد به بند ۲-۱ از شق (الف) آخرین دستورالعمل ماده ۱۴ ق.ز.ش اعلام داشته: آرای صادره از هیئت‌های موضوع قانون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ق.ث.ا.ا. مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۷۶ و اسناد مالکیت صادره بعد از ۱۶ تیر ۱۳۷۲ در صورت کمتر از ۲ هزار مترمربع بودن فاقد اعتبار قانونی است و به تبع آن صدور پروانه ساختمانی به منظور قطعات تفکیکی امکان‌پذیر نمی‌باشد.

شهرداری‌های مناطق مختلف تهران نیز با استناد به نامه مارالذکر اسناد مالکیت کمتر از ۲ هزار متر مربع که حسب قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ق.ث.ا.ا. مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۷۶ صادر گردیده، فاقد اعتبار می‌دانند و از صدور پروانه ساختمانی خودداری می‌نمایند و ضمن ایجاد مشکلات عدیده برای شهروندان، برای خویش منع درآمد رسمی و غیر رسمی ایجاد نموده‌اند.

نظر به این‌که جایگزین بند ۲-۱ دستورالعمل ماده ۱۴ به جای بند یک ماده ۳ ضوابط و مقررات تفکیک باغات، بی‌اعتنایی به دادنامه‌های شماره ۵۱ الی ۴۴ مورخ ۱۷ آبان ۱۳۷۶ هیئت عمومی دیوان و بی اعتبار دانستن آن تلقی می‌گردد و با عنایت به موارد مذکور و نظریه فقهای شورای نگهبان و با توجه به این‌که موضوع قبلاً در هیئت عمومی دیوان رسیدگی شده و با استناد به نظریه فقهای شورای نگهبان، منتهی به صدور دادنامه گردیده است، تقاضای ابطال بند ۲-۱ دستورالعمل ماده ۱۴ ق.ز.ش مصوب اول آذر ۱۳۷۴ مورد استدعاست. (حسینی، ۱۳۹۹: ۶۹)

طرف شکایت در لایحه دفاعیه خود بیان نموده است:

ماده ۱۴ ق.ز.ش مصوب ۱۳۶۶ مصرح است به این‌که در ماده ۱۴، تبدیل و تغییر کاربری، افزاز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و موازین قانون بلاشکال است.

تبصره -نقل و انتقال این‌گونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

بند ۲ دستورالعمل شماره ۱۳۶۳/۱۰۰ مورخ اول فروردین ۱۳۷۴ ماده ۱۴ ق.ز.ش مقرر می‌دارد:

۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲ حداقل تفکیک افزاز و تقسیم ۲ هزار مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

بر این اساس اولاً، نظر به این‌که ماده ۱۴ ق.ز.ش با موازین شرع انور اسلام و قانون اساسی انطباق داشته، طبق اصل ۹۴ ق.ا به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ثانیاً، به موجب اصول مسلم حقوقی، تشخیص همیشه در صلاحیت و اختیارات و وظایف مرجع تشخیص است. (خامنه ای، ۱۳۷۰: ۵۸)

ثالثاً، قید ضابطه نصاب تفکیک به دلیل جلوگیری از تجزیه اراضی مشجر و باغات از جهت سلامت محیط زیست اهالی محل و رعایت ضوابط و قواعد و مقررات شهرسازی بوده است؛ چون بند ۲-۱ دستورالعمل ماده ۱۴ ق.ز.ش مصوب اول فروردین منبث از قانون مصوب بوده، در نتیجه لازم الاجرا و لازم الرعایه است. بنا به مراتب و به لحاظ فقد ادله اثباتی صدور حکم بر رد دعوی خواهان مورد تقاضاست.

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ مذکور با حضور روسا، مستشاران و دادرسان علی البدل شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا بند ۲-۱ دستورالعمل ماده ۱۴ ق.ز.ش مصوب ۱۳۷۴ را در محدوده اختیارات و قانونی تشخیص داد. (پناهی بروجنی، ۱۳۹۰: ۳۵)

ماده ۱۵ ق.ز.ش

طبق ماده ۱۵ قانون مزبور:

«هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت عمران و احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.» (بی‌نام، ۱۳۹۴: ۶۵)

این ماده قانونی نیز در راستای حمایت و جلوگیری از تجزیه اراضی زراعی و باغ‌ها در داخل محدوده شهری وضع شده است. قانونگذار بدون قید و شرط هر گونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر را منوط به رعایت و چارچوب مقرر در قانون موضوعه کرده است. این قید با وجود آنکه جایگاه تفسیر در قوانین مدنی باز است و می‌توان از تفاسیر موسع در این راستا بهره گرفت، قابل تفسیر نیست و تنها یک معنی را می‌توان از آن برداشت کرد و آن اینکه تفکیک و تقسیم اراضی با هر هدف و مقصود و به هر شکل مشمول این ماده قرار خواهد گرفت. (حجتی اشرفی، ۱۳۹۲: ۴۹۱)

اراضی در نظر گرفته شده در این قانون تنها اراضی بایر می‌باشد؛ بنابراین هر گونه زمین دیگر مشمول این ماده نخواهد شد و ضوابط قانونی برای تفکیک و تقسیم آن محدودیت‌های اعمال شده بر آن را باید در سایر قوانین و مقررات دید. جهت تفکیک و تقسیم اراضی اما در این ماده قانونی مشخص شده است. این جهات از منظر قانونگذار عمران و احداث بنا می‌باشند و بنابراین مثلاً برای زراعت شامل این ماده نخواهد شد. این ماده به نوعی خود تخصیص به مواد دیگر را در نظر گرفته است. بدین ترتیب که قانونگذار با طرح قید کلی رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون یعنی قانون زمین شهری دامنه وسیعی از مقررات محدود کننده در پیش روی اشخاص قرار داده و اطلاع از آنها ضروری می‌باشد. (بهرامی، بی تا، ۲۲)

نتیجه گیری

با توجه به آنکه مالکیت مشخصه‌هایی را در حقوق عمومی متمایز از حقوق خصوصی دارد، می‌توان گفت که دولت و دستگاه‌های اداری با تکالیفی در جهت حفظ کاربری اراضی در هر نوع و دسته مواجه‌اند. به طور مشخص می‌توان گفت شوراها و کمیسیون‌های مختلف با استفاده از سازوکار نهادی و جمعی در حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها با مشارکت جامعه مدنی تاحدودی موفق عمل کرده‌اند. به‌خصوص که در قانون جدید آیین دادرسی کیفری نیز مقرراتی برای مشارکت بخش مدنی در این حوزه پیش بینی شده است. در این خصوص نهادهای جامعه مدنی می‌توانند به عنوان نقش گزارش دهنده و حافظ محیط زیست را بازی کنند که یکی از این نقش‌ها می‌تواند به حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مربوط باشد.

از جمله مهم‌ترین کمیسیون‌ها می‌توان به کمیسیون ماده ۵ ق.ش.کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ت.ش.ع.ش.م.ا، کمیسیون ماده ۱۳ در خصوص تغییر کاربری در خارج از محدوده و حریم شهرها اشاره کرد. مواد ۱۴ و ۱۵ ق.ز.ش، لایحه قانون حفظ و گسترش فضای سبز و... از جمله سازوکارهای قانونی برای حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها داخل محدوده و حریم شهرها بوده‌اند. همچنین موادی که در آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین در راستای اجرای بهتر قانون موضوعه پیش بینی شده‌اند در این خصوص توانسته‌اند موفق عمل نمایند. به غیر از قوانین استفاده از کاداستر نیز به عنوان یک سازوکار مهم و جدید در نظر گرفته شد. اما برخی از عوامل نظیر قانون ارث، تنظیم بیع نامه‌های خصوصی و... مؤثر در تجزیه اراضی بودند که باید راهکاری حقوقی برای جلوگیری و مقابله با آن در نظر گرفته شود. بی اعتباری این قراردادها و توافقات در عمل نتوانسته از جلوی خرد شدن اراضی زراعی و باغ‌ها را بگیرد. در این خصوص قانون موضوعه و تشریفات مربوط به توافقات اشخاص باید از شکل و حالت تشریفات غیرضروری به تشریفات ضروری تغییر شکل پیدا کند تا از این طریق راهکاری برای مقابله با خرد شدن اراضی در نظر گرفته شود.

فهرست منابع و مآخذ

۱. امانی، محمد، ۱۳۹۰، بررسی موضوعی روند تحولات قانونگذاری مؤثر در شهرسازی، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز.
۲. بشیری، عباس، ۱۳۹۰، شرایط فنی و ضوابط ناشی انواع حریم در حقوق کاربردی ایران، چاپ اول، تهران: نشر جنگل.

۳. بشیری، عباس، ۱۳۹۰، شرایط فنی و ضوابط ناشی انواع حریم در حقوق کاربردی ایران، چاپ اول، تهران، نشر جنگل، جاودانه.
۴. بهرامی، داریوش، بی تا، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
۵. بهشتیان، سید محسن، ۱۳۹۶، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، چاپ اول، تهران: نشر طرح نوین اندیشه
۶. بهشتیان، سید محسن، ۱۳۹۶، بررسی نظم حاکم بر حقوق مالکانه در برابر طرح‌های عمومی شهرداری، نشر طرح نوین اندیشه.
۷. بی‌نام، ۱۳۹۴، اولین همایش نظام‌های بهره برداری کشاورزی در ایران، نشر معاونت ترویج نظام بهره برداری با همکاری موسسه فرهنگی - و هنری شقایق روستا، چاپ اول، تهران: نشر بهشر.
۸. پاکدامن، رضا، ۱۳۹۸، رویکردهای اجرایی و مبانی قانونی خصوصی سازی، چاپ اول، تهران: انتشارات مرکز آموزش و تحقیقات صنعتی ایران.
۹. پناهی بروجنی، مهدی، ۱۳۹۰، مجموعه آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری، چاپ اول، تهران: نشر چارباغ.
۱۰. پورابوالفضل، حسن و بهالدین نجفی، ۱۳۹۱، اصلاحات ارضی و واحدهای دسته جمعی تولید، چاپ اول، شیراز: نشر دانشگاه شیراز.
۱۱. پورسلیم بناب، جلیل، ۱۳۹۵، بررسی حقوقی و نحوه تفکیک و افراز املاک اراضی باغات، چاپ اول، تهران: نشر آثار اندیشه.
۱۲. تفکریان، محمود، ۱۳۹۱، حقوق ثبت املاک، چاپ هشتم، تهران: نشر نگاه بینه.
۱۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۹۶، ترمینولوژی حقوق، چاپ شانزدهم، تهران: نشر گنج دانش.
۱۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۹۷، حقوق ثبت، جلد اول، چاپ سوم، تهران: نشر گنج دانش.

۱۵. جلیل پور سلیم بناب، جلیل، ۱۳۹۱، اصول حاکم بر معاملات اراضی و املاک، چاپ اول، تهران: نشر فردوسی.
۱۶. جلیل پور، سلیم بناب، ۱۳۸۵، بررسی حقوقی و نحوه تفکیک و افزاز املاک اراضی باغات، نشر آثار اندیشه.
۱۷. جوان، موسی، ۱۳۸۶، مبانی حقوق، جلد دوم، چاپ اول، تهران: نشر سهامی چاپ رنگین.
۱۸. حبیبی درگاه، بهنام، ۱۳۹۱، حقوق کاداستر، چاپ اول، تهران: نشر گنج دانش.
۱۹. حاجتی اشرفی، غلامرضا، ۱۳۹۲، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی، جنگل‌ها، آب، کشاورزی، چاپ اول، تهران: میزان.
۲۰. حسن زاده، بهرام، ۱۳۹۰، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، چاپ دوم، تهران: نشر جنگل.
۲۱. حسینی، سید جعفر و محسن مکارم، بی‌تا، مالکیت زمین در اسلام، چاپ اول، تهران: نشر دفتر انتشارات اسلامی.
۲۲. حسینی، سید محمد، ۱۳۸۹، فرهنگ لغات و اصطلاحات فقهی، چاپ سوم، تهران، نشر سروش.
۲۳. حیاتی، علی عباس، ۱۳۹۹، مقدمه علم حقوق، چاپ پنجم، تهران، نشر میزان.
۲۴. خامنه‌ای، ۱۳۷۰، سیدمحمد، مالکیت عمومی، چاپ اول، تهران، نشر تک.
۲۵. رزاقی، رسول، ۱۳۹۸، مقررات شورای عالی معماری با رویگری به بافت فرسوده، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی تبریز.
۲۶. زمانیان جهرمی، علی، ۱۳۹۰، حقوق نظارت قدرت عمومی بر شهرداری‌ها، نشر دانشگاه امام صادق.
۲۷. سپاهانی، مریم، ۱۳۸۸، ارزیابی تحقق پذیری طرح تفصیلی اصفهان در محدوده بافتهای تاریخی، پایان نامه کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه علامه طباطبایی.