

ساخت و ساز از منظر حقوق اسلامی

(فقه العمران: مباحث، مبانی، احکام، قواعد و حقوق مرتبط)

نویسنده: محمدمهدی سعیدی

www.ketab.ir

سرشناسه	: سعیدی، محمدمهدی، ۱۳۶۹-
عنوان و نام پدیدآور	: ساخت و ساز از منظر حقوق اسلامی: (فقه العمران مفاهیم، مبانی، احکام، قواعد و حقوق مرتبط) / نویسنده محمدمهدی سعیدی؛ ویراستاری موسسه فرهنگی هنری نگاه نو تهران.
مشخصات نشر	: تهران: شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، انتشارات، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۹۰ ص.
فروست	: مطالعات تهران.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۵۲۵۶-۶۸-۲-۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست‌نویسی	: قیبا
عنوان دیگر	: فقه‌العمران مفاهیم، مبانی، احکام، قواعد و حقوق مرتبط.
موضوع	: عمران شهری (فقه) *Community development, Urban (Islamic law) شهرسازی (فقه) City planning (Islamic law)* شهرسازی -- جنبه‌های مذهبی -- اسلام City planning -- Religious aspects -- Islam
شناسه افزوده	: شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، انتشارات
رده بندی کنگره	: BP1۹۸/۶
رده‌بندی دیوینی	: ۲۹۷/۳۷۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۸۵۸۹۷۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: قیبا



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

ساخت و ساز از منظر حقوق اسلامی (فقه العمران: مفاهیم، مبانی، احکام، قواعد و حقوق مرتبط) نویسنده: محمدمهدی سعیدی
ویراستاری، صفحه‌آرایی و طراحی جلد: موسسه فرهنگی هنری نگاه نو تهران
نوبت چاپ: اول ۱۴۰۳
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
بها: ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال
ناشر: انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۵۲۵۶-۶۸-۲-۲۰۰۰۰۰۰۰۰
کلیه حقوق چاپ برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران خیابان خیام روبروی مترو امام خمینی ساختمان شماره ۲ شهرداری تهران شماره ۹۵۸
کدپستی: ۱۱۱۴۶۷۶۱۱۱ | تلفن: ۰۲۱۹۶۰۱۵۴۲۰ | info.rpc@tehran.ir | rpc.tehran.ir

فهرست

۷	..... سخن نخست
۹	..... پیشگفتار
۱۱	..... بخش اول: کلیات و مفهوم‌شناسی
۱۳	..... فصل اول: کلیات
۲۳	..... فصل دوم: مفهوم‌شناسی
۶۳	..... بخش دوم: مبانی فقه العمران در فقه اسلامی
۶۵	..... فصل اول: عمران و معماری ساختمان در منابع فقهی
۸۵	..... فصل دوم: شهرسازی و عمران شهری در منابع فقهی
۱۰۵	..... بخش سوم: قواعد فقهیه و فقه العمران
۱۱۱	..... فصل اول: قواعد فقهی عام در پیوند با فقه عمران
۱۲۱	..... فصل دوم: قواعد فقهی خاص و غیرفراگیر در پیوند با فقه العمران
۱۳۱	..... بخش چهارم: مقاصد الشریعہ و فقه العمران
۱۴۵	..... بخش پنجم: حقوق مرتبط با فقه العمران
۱۷۵	..... فهرست منابع

کتاب پیش‌رو به بررسی جامع، دقیق ساخت و ساز از منظر فقهی و حقوق اسلامی می‌پردازد. این اثر با توجه به نیاز مبرم جوامع اسلامی به تبیین چارچوب‌های اسلامی در زمینه عمران و شهرسازی تدوین شده و سعی دارد مبانی، مفاهیم و احکام فقهی مرتبط با ساخت و ساز را در قالبی علمی و کاربردی بیان نماید. در این کتاب تلاش شده تا پاسخ‌هایی به سئوالات و ابهامات فقهی و حقوقی مرتبط با عمران و شهرسازی ارائه شود، تا بدین وسیله معماران، شهرسازان، مدیران شهری و محققان این حوزه بتوانند به بهترین شکل ممکن از این مباحث بهره‌مند شوند. در واقع این موضوعات به‌ویژه برای کسانی که در پی درک عمیق‌تر از اصول فقهی در طراحی و ساخت و سازهای شهری هستند، بسیار حائز اهمیت است.

در این کتاب پس از پرداختن به مفاهیم کلیدی همچون فقه و عمران و فقه العمران و پیشینه آن در تمدن اسلامی، عناصر و اجزای مختلف معماری و شهرسازی از دیدگاه فقهی مورد بررسی قرار می‌گیرد و مباحثی همچون ورودی ساختمان، مصالح ساختمانی، تهویه، روشنایی و امنیت در معماری، همگی با توجه به منابع فقهی تحلیل می‌شوند. علاوه بر این موضوعاتی نظیر شهر اسلامی، بلندمرتبه‌سازی، فضای سبز شهری و ایمنی شهری در چارچوب فقهی مورد بحث قرار می‌گیرند.

در این نوشتار قواعد فقهی عام و خاصی که در عمران و شهرسازی مورد استفاده قرار می‌گیرند، شرح داده می‌شود. قواعدی همچون «قاعده لاضرر»، «قاعده مصلحت»، «قاعده اعمار» و سایر قواعد فقهی که نقش مهمی در تعیین قوانین ساخت و ساز در اسلام دارند، به تفصیل توضیح داده می‌شوند.

بررسی دقیق این قواعد می‌تواند به درک بهتر محدودیت‌ها و فرصت‌های فقهی در عمران و ساخت و ساز کمک کند. در نهایت، با تحلیل حقوق مرتبط با عمران و ساخت و ساز در فقه اسلامی، مفاهیمی همچون حق ارتفاق، حق شرب، حق مرور و سایر حقوق مرتبط با زمین و اموال توضیح داده شده‌اند. شایان ذکر است این کتاب برای سیاست‌گذاران، قانون‌گذاران و مدیران شهری که با مسائل حقوقی ساخت و ساز سر و کار دارند، بسیار کاربردی است و به آن‌ها کمک می‌کند تا تصمیمات بهتری براساس مبانی فقهی اتخاذ کنند.

علی شمسی پور

رئیس مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

www.ketab.ir

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَهِ غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾

«خدا را پرستش کنید که معبودی جز برای شما نیست. اوست که شما را از زمین آفرید و آبادی آن را به شما وا گذاشت. از او آمرزش بخواهید، سپس به سوی او بازگردید، که پروردگرم (به بندگان خود) نزدیک، و اجابت کننده (خواسته های آنها) است.»

سوره هود، آیه ۶۱

حمد و سپاس بی پایان به پیشگاه خداوند سبحان که توفیق اندیشیدن، نوشتن را به بشریت ارزانی داشت، تا با هدایت عقل و وحی و با تعلیم و تربیت انبیاء الهی، در مسیر هدایت و کمال گام بردارد. کتاب پیش رو با عنوان «ساخت و ساز از منظر حقوق اسلامی، فقه العمران: مفاهیم، مبانی، احکام، قواعد و حقوق مرتبط» به بررسی آموزه های فقه اسلامی در خصوص ساخت مسکن، شهرسازی، عمران و معماری پرداخته است. تبیین ماهیت، موضوع، روش، جایگاه، کارکرد و منابع «فقه العمران» ضرورتی است که تا کنون به تفصیل، مورد مطالعه قرار نگرفته است. بررسی احکام و مسائل ساخت و ساز و مبانی فقهی آن، که همان مراجعه به منابع فقه اسلامی است و ارائه الگوی های منطبق بر آموزه های فقهی در ساخت و ساز درونی ساختمان مانند: چگونگی طراحی و احداث ورودی ساختمان، تعداد اتاق ها، نحوه احداث و جانمایی سرویس بهداشتی و شرایط ساخت بالاخانه و پشت بام در این پژوهش تبیین شده است.

شرایط و نحوه استفاده از مصالح ساختمانی، شیوه‌های بهره‌برداری از انواع زمین، تصرف در دیوارها و سقف و نوع مالکیت بر آن از مواردی است که مورد تحلیل فقهی قرار گرفته است.

معماری منظر، همخوانی نمای ساختمان با بافت غالب، استفاده از رنگ‌های برتر و نحوه نورگیری و تهویه در ساختمان از بُعد فقهی بررسی شده است.

همچنین هویت شهر اسلامی، ماهیت شهر شرعی، مساحت شهر، بلند مرتبه‌سازی، حریم ساختمان‌ها، امنیت و ایمنی شهری و فضای سبز شهری بر پایه فقه اسلامی تبیین شده است.

قاعده اعمار (وجوب آبادسازی)، قاعده ملکیت بشر، قاعده زوال ملکیت به سبب اهمال منجر به خرابی و قاعده عدم اجبار مالک بر مرمت ملک، از جمله قواعد فقهی نوینی است که بررسی شده است.

پرداختن فقهی به حق انتفاع، حق شرب (حقآبه)، حق مسیل (حق آبراه) و حق مرور یا حق عبور (حق آمدوشد) در حوزه بهره‌برداری از املاک از دیگر مباحث این پژوهش است.

مجموع این احکام، قواعد و روابط و حقوق برگرفته از منابع اسلامی، اجزا و مسائل «فقه العمران» یا «فقه ساخت و ساز» را تشکیل می‌دهد.

در اینجا لازم می‌دانم از تمام اساتید فرهیخته‌ای که در تدوین این کتاب من را یاری کردند، به خصوص جناب آقای دکتر عابدین مومنی، تشکر و قدردانی کنم. همچنین از پدر اندیشمند و مادر مهربانم سپاسگزارم و نیز از همسر گران‌قدرم که بدون ایشار و از خود گذشتگی‌های ایشان، این پژوهش به ثمر نمی‌نشست، کمال تشکر را دارم.

محمد مهدی سعیدی

دانش‌آموخته سطح ۴ حوزه علمیه قم

دکتری فقه و مبانی و حقوق اسلامی دانشگاه تهران