دانشگاه هنر اسلامی تبریز
۱۳۷۸
دانشکده معماری و شهرسازی

فیروزه اسلام

پژوهه معماری و شهرسازی اسلامی

۲

دو فصلنامه علمی تخصصی ISSN: 2383-0247 سال دوم، بهار و تابستان ۹۵

مبانی اسمائی در تحول خصلت ها در ادوار تاریخی هنر و معماری در تمدن اسلامی
مهدی حمزه نژاد.....۱

شریعت- شهر اسلامی
اسلام کرمی.....۲۵

تأملی بر مفهوم ساختار و چگونگی شناسایی آن در شهر ایرانی پیش از دوران مدرن
زهرا اهری.....۴۵

سلب مالکیت از زمین های شخصی در طرح های شهری: مبانی اسلامی و فرضیهٔ استثمار
مسعود ناری قمی.....۶۹

تبیین ویژگی های طراحی شهری ایرانی اسلامی تبریز
محمدرضا پورجعفر، اصغر مولایی، علی پورجعفر.....۸۷

ریخت شناسی گنبد
مسعود وحدت طلب، الهام رضایی زاده.....۱۰۹

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

فیروزه اسلام
پژوهه معماری و شهرسازی اسلامی

دوفصلنامه علمی – تخصصی

سال دوم

شماره ۲

بهار و تابستان ۹۵

ISSN: 2383-0247

صاحب امتیاز :	دانشگاه هنر اسلامی تبریز
مدیر مسئول :	دکتر محمد علی کی‌نـژاد
سردبیر :	دکتر محمدتقی پـیربابائی
جانشین سردبیر :	دکتر احد نژاد ابـراهـیـمی
اعضای هیات تحریریه : (به ترتیب حروف الفبا)	دکتر محمدرضا بمانیان (استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس) دکتر محمدتقی پیربابائی (دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز) دکتر محمدرضا چناقلو (استاد دانشگاه صنعتی سهند) دکتر عیسی حجت (استاد دانشکده معماری پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران) دکتر محمدعلی کی‌نژاد (استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز) دکتر اصغر محمدمرادی (استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران) دکتر مرتضی میرغلامی (استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز) دکتر حمید ندیمی (استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی) دکتر احد نژادابراهیمی (استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز)
مدیر داخلی :	دکتر مینو قره‌بگلو (استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز)
مسئولان امور اجرایی: (به ترتیب حروف الفبا)	مهندس حمزه پیربابایی، مهندس زهرا علی‌نام، مهندس سید مسعود وفایی
اعضای مشاوران علمی : (به ترتیب حروف الفبا)	دکتر بهرام آجرلو، دکتر مازیار آصفی، دکتر آزیتا بلالی اسکویی، دکتر مرتضی پورمحمدی، دکتر حسن سجادزاده، دکتر فرزین حق‌پرست، دکتر یاسر شهبازی، دکتر عباس غفاری، دکتر اسلام کرمی، دکتر مهدی محمدزاده، دکتر لیلا مدقالچی، دکتر آیدا ملکی، مهندس مهدی نارنگی، دکتر مسعود ناری قمی، دکتر مسعود وحدت‌طلب، دکتر علی وندشعاری، دکتر پریسا هاشم‌پور.

آدرس پستی :	تبریز، میدان ساعت، خیابان مقصودیه، خیابان مصلی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز
تلفن :	۰۴۱-۳۵۵۴۱۸۱۳
سایت اختصاصی :	Firooze-islam.ir
نشانی الکترونیک :	firooze.islam@tabriziau.ac.ir

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

سلب مالکیت از زمین‌های شخصی در طرح‌های شهری: مبانی اسلامی و فرضیهٔ استثمار

مسعود ناری قمی*

استادیار دانشکده معماری و هنر، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران.

چکیده

اعمال طرح شهری در شهرهای موجود و تغییر ساختار آن‌ها با ساز و کار مدرن، ادامهٔ روندی است که در عصر روشنگری در غرب پدید آمد و آثار آن بر سرزمین‌های دیگر تا امروز ریشه در الگوهای مبدأ دارد؛ یکی از این آثار، تغییر نقش «گروه‌های ذی‌نفوذ» از عامل مؤثر به عامل استثماری و سودجو به‌ویژه در بخش تجارت املاک شهری است. در این نوشتار با تکیه بر راهبرد تفسیری ـ تاریخی و نیز تحلیل منطقیِ موردهای انتخابی، پس از نگاهی به الگوهای غربی موضوع، به‌ویژه پس از رنسانس که طراحی شهری امروز هم‌چنان متأثر از آن‌هاست(نمونهٔ پاریس، لندن و بوستون) برای بررسی اینکه در محیط جغرافیایی ـ فرهنگی ایران کدام عوامل زمینه را برای این سودجویی فراهم کرده‌اند و نحوهٔ عمل نظام استثماری مفروض چگونه بوده است، نخست به نحوهٔ مواجههٔ حکومت‌های مسلمانان با این موضوع در طول تاریخ اسلامی اشاره شده است. نمونهٔ اقدامات ممالیک در مصر و صفویان در ایران و سپس بررسی یک نمونهٔ موردی از دوران معاصر ایران در شهر قم، مضمون اصلی این قسمت را تشکیل می‌دهد. تشریح چارچوب اسلامی مالکیت و سلب مالکیت در طرح شهری و بررسی ظرفیت بالقوهٔ این قواعد در ممانعت از کارکرد منفعت‌طلبانه، در بخش بعدی نوشتار، حاکی از عدم توجه مناسب به این ظرفیت را در دوران تاریخی و معاصر نشان می‌دهد. در پایان پس از تبیین فرضیهٔ استثماری برای طرح‌های شهری غربی این حوزه، سعی شده تا چارچوب یک فرضیهٔ استثمار برای نحوهٔ عمل عوامل انحصارطلب اقتصادی در طرح‌های شهری ایران ارائه شود.

واژگان کلیدی:

طرح شهری، سلب مالکیت، املاک شخصی، فقه اسلامی، فرضیهٔ استثمار.

* E-mail: msnarighomi@ut.ac.ir

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

مقدمه

یک طرح شـهـری همیشه مستلزم زمین‌هایی بیش از عرصه‌های عمومیِ در اختیار نهادهای شهری نیست، به‌ویژه اگر طراحی با تمرکز روی اصلاح سامانه‌های موجود در ساختار شـهـری انجام پذیرد، اما دست‌کم در کشـور ما، معمول‌تر آن است که طرح مستقل از مـحـیط به‌ویژه سیستم‌های شهری خرد(مانند محلات شهری) و مقدم بر آن‌ها تصور می‌شود، به‌نحوی که در موارد عمده، طرح‌های بزرگ و تملک زمین‌های شخصی، یک مرحلهٔ معمول و در عین حال سرمایه‌بر اجرایی است. عوامل گوناگونی همچون: دیدگاه‌های تئوریک، سهل انگاری‌ها، تصمیم‌گیری از بالا و... می‌تواند منجر به ارائهٔ این‌چنین طرح‌های تخریبی برای بافت شهرها شوند اما این نوشتار موضوع را از زاویهٔ اقتصاد زمین شهری و نقش تاریخی عوامل سودجو پی‌گیری کرده و کوشیده است تا تبیینی از نحوهٔ عمل این عامل با روشی تفسیری ـ تاریخی به‌دست دهد. از آنجا که قوانین شهری موجود ایران، تقریباً هیچ مانع اساسی در راه تملک اجباری زمین‌های شخصی برای نهادهای شهری ایجاد نمی‌کند، نهادهای قدرت شهری در پیوند با نهادهای رسمی شهر، آزادی عمل وسیعی برای سلطه بر وجه بازار تجاری املاک می‌یابند و می‌توانند سیاست‌گذاری‌ها را در جهت منافع خود هدایت کنند. از سوی دیگر وجود منافذ قانونی برای استثمارگری گروه‌های ذی‌نفوذ در قوانین شهری، تا حد زیادی می‌تواند از الگوپذیری آن از نمونه‌های غربی ناشی شده باشد، زیرا مفاهیم طراحی و برنامه‌ریزی شهری(در معنای امروزی خود) اصولاً از این بستر فرهنگی ـ جغرافیایی وام گرفته شده و فرضیهٔ سودجویی از طرح شهری برای گروه‌های ذی‌نفوذ، در مورد شهرهای غربی، نیز طرفدارانی دارد.

با توجه به وجود ساختار نظری مربوط به این پدیده در ادبیات مطالعات شهری غرب، سؤال این نوشتار این است که آیا فرضیهٔ معادلی برای موضوع در عالم اسلامی و به‌ویژه ایران، قابل ارائه می‌باشد و اگر چنین است، موضوعات اصلی آن چه مواردی است؟ سؤال دیگر مربوط به نقش قوانین اسلامی مالکیت برمی‌گردد و اینکه در صورت‌بندی چنین فرضیه‌ای نقش تقویت کننده خواهد داشت یا بازدارنده؟ بنابراین این نوشتار به دنبال ارائهٔ نظریه نیست بلکه از بررسی موردها(به‌ویژه نمونهٔ قم)، هدفِ ایجاد چارچوب‌های اولیهٔ یک فرضیه را دنبال می‌کند که اثبات یا تعدیل آن، خود مستلزم پژوهش‌های بیشتر خواهد بود.

در ریشه‌یابی این پدیده، نخست، به‌دلیل شـکـل‌گـیری رویه‌های معاصر برنامه‌ریزی شهری، براساس الگوی برآمده از غرب، به نمونه‌هایی از طراحی شهری تاریخی غرب در دوران مدرن رجوع می‌شود. پس از آن، بنا به اقتضای بستر جغرافیایی‌ـ فرهنگی بحث(ایران اسلامی) نمونه‌های مربوط به تاریخ سرزمین‌های مسلمانان و ایران، با ضمیمه کردن یک مطالعهٔ موردی معاصر از ایران(نمونه‌ای در شهر قم)، بستری مقایسه‌ای و تطبیقی برای موضوع فراهم خواهد شد، سپس موضع اسلام و قوانین فقهی در قبال بحث تملک زمین و مقایسهٔ آن با قوانین جاری مملکتی و به نقش این چارچوب تشریعی در نفی یا اثبات امکان برداشت استثمارگرانه از آن، برای سودجویی از توسعه‌های شهری طرح می‌شود. ارائهٔ یک فرضیه برای تبیین نحوهٔ عمل عامل سودجو امری است که پس از این بررسی‌ها در نهایت بدان پرداخته خواهد شد.

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

۱. الگوی غربی

از نمونه‌های مؤثر و متقدم تملـک اجباری زمین برای طرح‌های شهری که الگوی قوانین و رویه‌های مشابه در جهان و احتمالاً قوانین اولیه زمین شهری ایران بوده، شیوه‌ای است که در اقدامات «هوسمان» در پاریس به‌کار رفت. وی پیش از شروع اجرای طرح‌ها به‌کمک قانون آوریل ۱۸۵۰ و متمم مه ۱۸۵۲، ابزار قانونی برای سلب مالکیت‌ها به‌دست آورد(بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹). دو پدیدهٔ اساسی در اثر این نمونه و نمونه‌های اروپایی مشابه در شهرها ظهور کرد که بسترساز فعالیت عوامل سودجو تا دوران کنونی بوده است: رشد ارزش زمین شهری و ایجاد نظام شبه فئودالی در شهر که در ادامه به آنها پرداخته خواهد شد.

۱. ۱. رشد ارزش زمین شهری

شاید نتوان در نمونه اولیه این دسته اقدامات اصالت منافع اقتصادی طرح‌های شهری را به‌عنوان انگیزه اولیه مطرح کرد اما رشد قیمت زمین در اطراف خیابان‌های احداثی در این طرح و نیز درآمد کـلان شهرداری پاریس که از بیست میلیون فرانک به ۲۰۰ میلیون فرانک رسید(بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹ـ ۱٤۱) می‌توانست انگیزه‌ای باشد برای تصویب قوانین مشابه در بسیاری نقاط اروپا(نظیر قانون سلب مالکیت انگلستان در ۱۸۹۰، ۱۹۰۱ در هامبورگ، ۱۸٦۵ در ایتالیا و...) که اقدامات کالبدی کمابیش مشابهی را نیز در دستور کار قرار دادند(از قبیل احداث خیابان مستقیم از مرکز شهر به راه‌آهن در بسیاری از شهرهای ایتالیا، خیابان مستقیم در محل رود «سن» در بروکسل و ...)(بنه ولو ۱۳۵۸، ۱٤۳ ـ ۱۵٦).

در این **ارزشمنـد شدن موقعیت‌هـای مکانی در شـهرها** در مقـطع خاص تاریخی در اروپا، برخلاف روند دیگر ـ به‌عنوان مثال ـ در مورد خاص «قصبهٔ» قاهره(که در



تصویر۱: خیابان «رجنت» در تقاطع با خیابان «آکسفورد»؛ خیابانی برای اتصال ویلای پرنس «رجنت» به پارک «رجنت» که در عین حال دسترسی باشکوه مناسبی برای آن پدید آورد؛ در گزارش ۱۸۱۱ «ناش» (طراح) چنین گفته می‌شود که این خیابان بایستی «مرز و جدایی کاملی میان خیابان‌ها و میادینی که اشراف و طبقات متوسط در آن سکونت دارند و خیابان‌های تنـگ‌تر و خانه‌های حقیرتری که صنعت‌گران و کسبهٔ شهر در آن اسکان دارند ایجاد کند» برای پیشگیری از ایجاد مزاحمت برای املاک میدان «گروسونور» (احتمالاً با اعمال نفوذ اشراف) به سمت شرق منحرف شده است (موریس ۱۳٦۸، ۱۱-۳۱۳).

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

بخش دوم مقاله آورده شده است) یا احتمالاً سایر نمونه‌های قدیمی‌تر(زمین‌های اطراف معابد و مکان‌های مقدس)ـ بیش از آن‌که با ارزش‌های ذهنی مرتبط باشد، می‌تواند به مسئلهٔ اقتصادی ناشی از انتقال سرمایهٔ غیر منقول از زمین‌های کشاورزان در دورهٔ فئودالی به املاک شهری در دورهٔ رشد بورژوازی و انقلاب صنعتی نسبت داده شود، زمانی که ظاهراً فئـودال‌ها در اروپا به کلنی‌های شهری در شکل میدان‌های اعیانی(نمونه‌های پاریسی: «پلاس واندوم»، «پلاس دوویکتوار»، «پلاس رویال» و...(موریس۱۳٦۸، ۲۱٦ به بعد) یا سبزه میدان‌های مسکونی چون «بلومزبری» در لندن(گیدیئن۱۳۵۰، ٥٦۳) روی آوردند و اقداماتی نظیر تبدیل باغات پنجمین دوک «بدفورد» به خیابانی به همین نام توسط وی، با ردیفی از ساختمان‌ها و یک سبزه میدان –راسل– برای مسکن(سال ۱۸۰۰م ـ گیدیئن۱۳۵۰، ۵۷۱) پیامد محتمل چنین روندی بود(ر.ک به تصویر ۱). این رویکرد می‌توانست توازن نسبی پیشین بافت را به حالتی از «قله‌ها و دره‌ها»ی ارزش ملکی – وابسته به محل‌های مطلوب و نامطلوب برای اسکان طبقات اعیانِ گاه جدیداً ساکن شده در شهر– تبدیل کند و پس از این حالت ممکن است زمینهٔ لازم برای مطرح شدن اقداماتی شبیه عملکرد «هوسمان» در پاریس، به عنوان مزایایی برای زمین‌های شهری اطراف طرح فراهم شود و در نتیجهٔ این وضع، سیاست‌هایی چون جلب اشتیاق برای زندگی اعیانی در شکل عرضهٔ نمونه آپارتمان‌هایی مشابه مسکن طبقهٔ ثروتمند در حاشیهٔ طرح یا دسترسی مستقیم بین محلهٔ اعیان‌نشین و مراکز نوعاً ارزان‌تر ملکی در مرکز شهر، در ضمن ایجاد پایه‌های کاذب برای قیمت زمین، منجر به افزایش تقاضا و ـ مآلاً ـ قیمت زمین در اطراف محدودهٔ طرح گردد[1].

۱. ۲. نظام فئودالی جدید

سیر تطور نحوهٔ مواجهه با افزایش مرغوبیت زمین در اثر مجاورت با طرح‌های شهری – از شیوهٔ پاریسی **پرداخت حق مرغوبیت** که در آن اضافه بهای نواحی قابل ساختمان که مالکیت آن‌ها برای اجرای طرح سلب شده بود و با مصوبهٔ دسامبر ۱۸۵۷م. به مالکان اصلی تخصیص داده شد و ظاهراً منجر به رشد طبقهٔ جدید سرمایه‌دار در شهر گردید(بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹ـ۱٤۱) تا **شیوهٔ دریافت حق مرغوبیت** از مالکان «بر» طرح‌های شهری که در قوانین موجود شهری ایران نیز لحاظ شده است[2]– سیری از چرخش سیاست را به سمت منافع «نهادهای شهری»(و نه لزوماً «شهروندان»، آن‌چنان‌که محققان چپ‌گرا نظیر «بنه ولو» در استدلال برای لزوم مالکیت عمومی یا دولتی زمین‌های شهری ذکر می‌کنند) نشان می‌دهد که در دورهٔ حاضر –از جمله– به قانون فعلی سلب مالکیت ایران(مجموعه قوانین مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ و ۷۰/۸/۲۸ ـ صالحی، ۱۳۸۳) منجر شده است که به‌نظر می‌رسد خود به سمت نوعی «فئودالیتهٔ» شهری(به زعامت عوامل ذی‌نفوذ سرمایه و قدرت شهری در شهرداری و نهادهای مشابه) پیش می‌رود.

بنابراین آنچه در ابتدای قرن بیستم توسط صاحب نظرانی چون «واگنر» در مورد ملی‌سازی زمین‌های اطراف شهر برای جلوگیری از سوداگری زمین، ابراز و در لایحهٔ ۱۹۰۱ هلند برای زمین‌های بایر – به نوعی– عملی گردید(گیدیئن ۱۳۵۰، ٦۱۲ـ٦۲۲)، اکنون به شکل ابزاری در دست عوامل ذی‌نفوذ شهری، برای انتقال قانونی زمین‌های «پر ارزش» در مراکز شهری از مالکیت صاحبان آن‌ها به مالکیت گروه‌های صاحب سرمایه در آمده است، آن‌هم با بهایی اندک تحت عنوان «بهای کارشناسی» که بلافاصله پس از آغاز خرید املاک طرح‌ها، ممکن است

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

به‌زحمت به ثلث قیمت واقعی حاصل از شوک طرح‌های شهری بر سیستم زمین شهری برسد.

۱. ۳. مطالعهٔ موردی: کشمکش برای تصاحب املاک و موقعیت‌های تجاری در بوستون قرن نوزدهم

تغییر شکل شهر بوستون در قرن ۱۸م(که «لینچ»، به تفضیل در کتاب «تئوری شکل شهر» خود به آن پرداخته است ـ لینچ ۱۳۸۱، ۳۷-۳۰) نمونه‌ای به‌نسبت قدیمی است از نقش بورس بازی زمین که پس از رشد اقتصاد شهری قوت می‌گیرد. اگرچه این شهر رونق اقتصادی خود را بعد از رکود ۱۸۵۷م. مدیون نیروی کار ارزان ایرلندی‌ها و نیز نیروی بخاری است که تبدیل آن به یک مرکز تولید صنعتی را ممکن ساخت اما همین رونق در نهایت با رشد ارزش اقتصادی ـ تجاری زمین شهری، منجر به تخریب و تسطیح محلهٔ «فورث هیل» که سکونت‌گاه فقیرنشینی برای کارگران ایرلندی بود گردید:

«دو گروه تحول و تغییر شکل شهر تجارتی بوستون را سبب شدند: یکی تجار که در مرکز شبکهٔ تولید، توزیع و اعتبار قرار داشته و نیازمند برای اقتصاد جدید بودند و دیگری سرمایه‌گذاران در زمین، ساختمان و حمل و نقل که درصدد بهره‌برداری از چنین تحولی بودند. ... داشتن فضای مناسب و کافی برای ادارات، تولید و یا انبار مهم بود ولی دسترسی به اطراف حیاتی بوده و در این میان دسترسی به منابع اعتباری و اطلاعات از همه حیاتی‌تر بود. رشد همیشه حالت افزاینده‌ای به خود می‌گرفت و فضای همسایگان را مورد تهاجم قرار می‌داد. در موارد لزوم از سرمایهٔ هنگفت و یا حتی قدرت عمومی استفاده می‌شد تا زمین لازم را صاف کرده و آن را بازسازی نماید. همانطوری که در مورد بازسازی بازار کوئینسی اتفاق افتاد. ....شبه‌جزیره تپه‌ای و بسیار مضرس بوستون با صرف مخارج فوق‌العاده زیاد تسطیح و توسعه می‌یابد. ...

در عین حال سیل مهاجرین ایرلندی که این رونق را ممکن ساخته بود نیز باید در این پیچیدگی جای می‌گرفت که در فاصلهٔ کوتاهی از کارخانجات و مشاغل ناجور مستقر بودند. ... این‌ها در مناطق مسکونی نزدیک اسکله‌هایی که پیاده شده بودند در حوالی نورث اند و در محله فورت هیل انباشته شده بودند. بورس‌بازان اقدام به ساختن آپارتمان‌های اجاره‌ای و سکونت‌گاه‌های ردیفی کرده و خانه‌های قدیمی و زیرزمین‌ها را نیز تبدیل به خانه‌های اجاره‌ای کردند. در نتیجه ایرلندی‌ها در خانه‌های بدون روح، کثیف و شلوغ زندگی می‌کردند. در سال ۱۸۵۰ در منطقهٔ فورت هیل به طور متوسط بیش از چهار خانوار و یا بیست نفر در هر آپارتمان کوچک زندگی می‌کرده و با شیوع وبا، هراس همیشگی و تنفر از ایرلندی‌ها، که اینک ماشین اقتصادی سخت به آن‌ها وابسته بود، چند برابر می‌شود. زاغه‌های فورت هیل تصاحب شده و با قدرت و بودجهٔ عمومی از مستأجرین پاک می‌شود. تپه تسطیح می‌شود و ساکنین به خارج رانده می‌شوند تا فضای لازم جهت توسعهٔ تجارتی را فراهم آورند ...»(همان).

۲. نگاهی به موضوع، در حوزهٔ سرزمین‌های مسلمانان

در اروپای پیش از رنسانس و ایران پیش از صفوی، طرح‌های تخریبی برای بهسازی شهری و جایگزینی مخروبه‌ها با عناصر کالبدی دیگر کمتر دیده می‌شود. بسیاری از نخستین مساجد جامع در شهرهای اسلامی در خارج از بافت‌های موجود در زمان خود یا در لبه‌های بافت

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

پدید آمدند: مسجد جامع در جوار میدان کهنهٔ اصفهان، مسجد جامع قم و حتی مسجد عباسی سامراء. در واقع گزینهٔ مورد توجه حکومت‌ها به‌ویژه در دوران اقتدار کامل، ساخت مجتمع‌های شهری جدیدی است که استقرار سلطهٔ آن‌ها در آن کامل‌تر و از جنبهٔ نمادین بر توده مؤثرتر است لذا برخی پایتخت‌های حکومت‌های به‌نسبت تثبیت شدهٔ ساسانیان و عباسیان(به‌عنوان نمونه بغداد منصور و جعفریهٔ متوکل) در اصل شهرهای جدید الاحداث است و در مقابل امویان که در حالت گذار درگیری با رومیان و مخالفان داخلی به‌سر می‌بردند با سنت شهری ضعیف‌تر، تنها به ساخت تک بنا در شهرها اکتفا کرده‌اند(مسجد اموی ولید یا کاخ سبز معاویه) و مجتمع‌های جدید به شکل کاخ‌های منفرد از آن‌ها بر جای مانده است(نمونه‌های «مشاطه»، «الحیر» و دیگر اقامتگاه‌های صحرایی امویان ـ هیلن براند ۱۳۷۷، ٤٥٣ به بعد). در عین اینکه در دوره‌های ایلخانی و تیموری نمونه‌های شهرسازی متکی بر املاک موجود شهری، احتمالاً در قالب مجتمع‌سازی برای صوفیان یا توسعهٔ آرامگاهی(مسجد گوهرشاد) قابل پی‌گیری است اما در قیاس با شهرهای جدید الاحداث ـ سلطانیه اولجایتو، آق‌سرای تیمور، شنب غازانی و ربع رشیدی ـ با اوصاف مفصلی که از آن‌ها در متون تاریخی شده، نمود چندانی ندارد. بنابراین از آنجا که در پی‌گیری مسئلهٔ سلب مالکیت در شهرسازی ممالک اسلامی ناچار از رجوع به نمونه‌هایی از بهسازی و طراحی شهری در بافت هستیم، بررسی نمونه‌های «مملوکی» مصر(تقریباً مقارن تیموری در ایران) که عمدتاً در بافت شهری اجرا شده است مناسب می‌نماید.

۱.۲. مطالعهٔ موردی اول: توسعه‌های شهری ممالیک در قاهره

مجموعه‌سازی ممالیک(۱۲٦۰ تا ۱۵۱۷ م) با دو انگیزهٔ حفظ اموال و دارایی در نسل‌های بعدی از طریق وقف مجموعه‌ها و نشان دادن شأن و منزلت بانی و موسس(بلر و بلوم ۱۳۸۱، ۱۸۰) برخلاف بسیاری از امرای پیشین در تودهٔ فشردهٔ بافت‌های تکامل‌یافتهٔ شهرهای اسلامی حوزهٔ حکومتی آن‌ها(بخش‌هایی از شام و مصر) از قاهره تا بیت المقدس جای داده شد. نحوهٔ جایگیری این مجموعه‌ها (شامل مدفن، مدرسه، بیمارستان و...) در بافت نشان دهندهٔ محدودیت‌های فراوان تحمیلی از املاک اطراف است که بر خلاف دوران معاصر سلب مالکیت آن‌ها برای طرح‌های مدعی منافع عامه حتی توسط شخص حاکم ـ اگر نه غیر ممکن ـ بسیار دشوار بوده است و منجر به اشکال گاه بسیار پیچیده در پلان آن‌ها شده است.

در مورد عدم وجود پیش‌فرض مستتر در قوانین شهری معاصر، مبنی بر جواز تملک اجباری «ملک خصوصی» برای «(طرح یا) بنای عمومی» شواهد زیر را در اقدامات ممالیک می‌توان ارائه کرد:

- «سلطان قلاوون» برای احداث بیمارستان و مدرسهٔ خود در قاهره در ۱۲۸۳ میلادی(٦۸۳ هـ.ق)، زمین و ابنیهٔ شاغلان را در نقطه‌ای که زمانی بخشی از قصر غربی فاطمیان بود، با هزینهٔ شخصی خود خریداری کرد(همان، ۱۸۳) و احتمالاً برای جبران کمبود زمین به دلیلی که در بالا ذکر شد، ۱۰/۱۵ متر در سمت دیوار بیرونی مدرسه وارد خیابان اصلی شد. نمی‌توان این امر را به جنبهٔ خودنمایانهٔ انگیزهٔ کارفرما منحصر کرد.
- مجتمع‌های ممالیک مختلف به نحو پراکنده‌ای(به‌ویژه در دوره ممالیک «چرکسی» در هرجا که امکان در اختیار گرفتن زمین بوده است نه لزوماً هر جا که «خواسته‌اند») در طول یک محور اصلی(در بخشی موسوم به «قصبه»)توزیع شده‌اند.(همان، ۲۰۳).
- «ممالیک متأخرتر «نتوانستند» اماکن کلیدی را که در «قصبه» در اختیار ممالیک نخستین قرار گرفت، به‌دست آورند(همان، ۱۸۷) به‌عنوان مثال مجموعه «سلار و سنجر» در دامنه تپه‌های «مقطم» ایجاد شد.

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

- در دوره ممالیک «چرکسی» از آنجا که فضا برای بناسازی محدود بود ـ با توجه به منطقه استقرار این تأسیسات ـ بر بلندای آن‌ها افزوده شد(همان، ۲۱۸).

به این ترتیب در نوع این اقدامات، بحث تملک و بازسازی وسیع بافت موجود علی‌رغم تمایل سلاطین به اقدامات خودنمایانه کالبدی شهری، دیده نمی‌شود (تصویر۲).

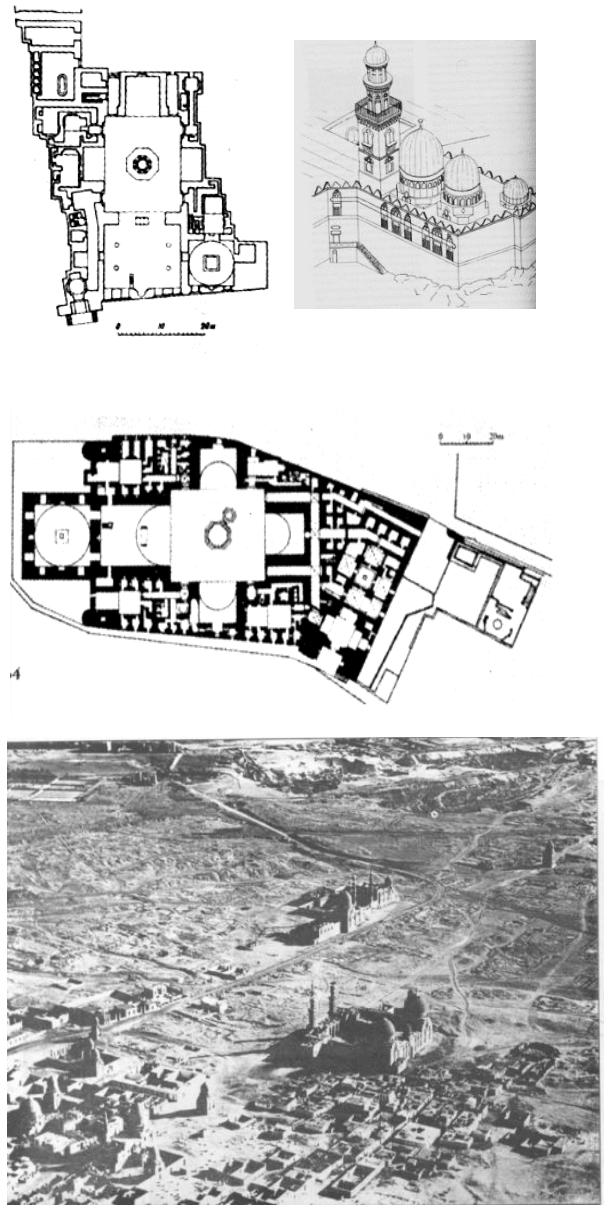
۲. ۲. مطالعهٔ موردی دوم: توسعه‌های شهری صفوی

با وجود این، حتی در نمونهٔ ایرانی دولت صفوی نیز به‌رغم قدرت حکومت مرکزی، میدان عمل گروه حاکم برای تصاحب زمین‌های شهری(از جمله احتمالاً برای حفظ ظاهر متشرع حکومت) چندان بی‌حد و مرز نبوده است.

میدان «نقش جهان» اصفهان از نمونه‌های مشهور شهرسازی ایران است که نقش سودجویی‌های اقتصادی و تجاری در نضج‌گیری و اساساً تعریف چنین پروژه‌ای، در برخی منابع تاریخی تصریح شده است؛ بنا به نقل «تاورنیه»:

> «میدان بزرگ اصفهان از بناهای شاه عباس کبیر است و علت ایجادش این شده که، وقتی شاه عباس، اصفهان را پایتخت قرار داد، یکی از شاهزاده‌های خانواده قدیم ایران، میدان و عمارتی در آنجا داشت. شاه عباس خواست آن را بگیرد، او مضایقه کرد و نداد؛ شاه عباس مصمم به ساختن میدان نو شد که تجار و کسبه را در آن میدان کهنه، به میدان نو جلب نموده و خانه این شاهزاده را خراب و آن محله را متروک و خالی از سکنه نماید[۳]؛ چنانکه اکنون آن محله خیلی کم جمعیت است.»(تاورنیه ۱۳۳٦، ۳۸۳ـ ۳۸٤).

این شیوه را شاه عباس در مشهد نیز در توسعه حرم و تملک بیوتات بین حرم و بازار و سپس ایجاد «بالا خیابان» و «پایین خیابان»(تصویر ۳)، با دخالت وسیع‌تر در بافت موجود به‌کار برده است. در عین حال این نکته نیز حائز



تصویر۲: نمونه آثار ممالیک در مصر
۱ مدرسه ـ مدفن سالار و سنجر ؛ منظر سه بعدی
۲ مجموعهٔ سلطان حسن؛ پلان
۳ مسجد، مدرسه و خانقاه برقوق؛ پلان
٤ قاهره منظر هوایی مقبره‌های مملوکیان[مرکز پایین: خانقاه فرج بن برقوق، مرکز بالا: مسجد سلطان اینال، راست بالا: مقبرهٔ قنسوب، چپ پایین: مقبره ینی بی اشرفی.]
(هیلن براند ۱۳۷۷، نقشه‌های ۵۷-٤ و ٦٤-٤ و ٤٧-٤ و عکس ص ۳۸۰)

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

اهمیت است که اقتدار شاه عباس نیز وی را از ارضای مالکین برای واگذاری خانه‌ها(حداقل به صورت ظاهری) بی‌نیاز نمی‌کرد و وی می‌بایست توجیهی چون تأمین آب برای اهالی شهر مشهد را نیز ضمیمه این خواست ناهنجار(بریدن بافت با یک خط مستقیم و تملک اجباری زمین‌ها) می‌کرد، لذا:

«خیابانی از دروازه غربی شهر تا شرقی طرح فرمودند که از هر طرف به صحن مبارک رسیده، از میان ایوان‌ها بگذرد و چون ساکنان مشهد مقدس معلی و زوار روضه متبرکه از قلت آب در عذاب بودند، آب از انهار چشمه جلسب و قنوات مجدد احداث کرده آن حضرت به شهر آورده، نهری در میان این خیابان... جاری گردد.»(اسکندر بیک ترکمان ١٣٦٤، ٦٣٥) «و نیز امر شد در دو طرف نهر مزبور درخت بنشانند و هر خانه‌ای که به این دو خط افتاد(خیابان بالا و پایین) آن را از صاحبخانه اصلی بخرند به قیمت اعلی»(سیدی ١٣٧٨، ١٧٢).



تصویر٣: نقشهٔ شهر مشهد در قرن نوزدهم میلادی ؛ امتداد «خیابان»های بالا و پایین به صورت خطی مستقیم بافت را(با کوچه‌های نامنظم) در می‌نوردد. (مک گرگور ١٣٦٦، ٢٥٣)

٢. ٣. مطالعهٔ موردی سوم: پروژهٔ عمار یاسر قم در دورهٔ معاصر

طرح بزرگراه «عمار یاسر» که هم‌زمان با پروژه موسوم به «حرم تا حرم» در شهر قم در نیمه راه اجرای خود است، از جمله بزرگ‌ترین پروژه‌های شهری دوره معاصر این شهر است که ساختار اصلی شهری و مرکز ساختاری آن را مستقیما تحت‌تأثیر قرار می‌دهد و نیز از نمونه طرح‌های شهری که در ادامهٔ الگوی طرح «نواب» در تهران، شیوهٔ توسعهٔ «هوسمانی» را پی‌گیری می‌کند. در موقعیتی که به‌عنوان نمونه تنها تا بهار ١٣٨٤ بنا بر اظهارات مسئولین شهری قم حدود ٩٠٪ از اراضی پیش‌بینی شده برای طرح «عماریاسر» ـ اعم از زمین‌های واقع در مسیر اصلی بزرگراه و زمین‌های حاشیه که خود به‌تنهایی نزدیک به دو برابر زمین‌های دسته اول وسعت دارد – خریداری شده و با تخریب ابنیه عمدتا مسکونی، در بافت قدیمی و متراکم محدوده مرکز شهر، ویرانه‌ای که به‌لحاظ وسعت خود با یک شهر کوچک برابری می‌کند پدید آمده است(نگاه کنید به تصویر٤).

در توجیهات و اهداف این طرح، اشاره‌ای به تغییر وسیع در ساختار اجتماعی فرهنگی بافت قدیم شهر قم و


جام جم

با مشارکت بخش خصوصی صورت گرفت

آغاز ساخت خیابان و بناهای فاز ۴ بلوار عماریاسر

تصویر٤: تخریب بافت و تملک زمین‌ها، یک جلوهٔ اصلی از طرح بزرگراه «عمار یاسر»، انگیزه‌ای که چندان هم مخفی نگهداشته نشده است(صفحهٔ اول از ویژه نامهٔ استانی روزنامهٔ جام جم، بهمن ١٣٨٤)

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

جایگزینی آن با یک ساختار مدرن نشده است و مسائل، منحصر به موضوعاتی از قبیل هویت ایرانی ـ اسلامی بزرگراه، طرّاحی ورودی شهر و ... است(بحرینی و امین‌زاده ۱۳۸۵؛ حمیدیان ۱۳۹۱) امّا در عمل روند طی شده در فازهای چهار و پنجگانهٔ آن، حاکی از تمایل شدید مسئولان به تملک زمین‌های شهری در نقاط بسیار دور از هستهٔ طرح به بهانهٔ طرح داشته است؛ به‌عنوان مثال رییس شورای شهر در اظهار نظری در سال ۱۳۸۷، علّت توقف فاز ٤ را عدم مشارکت اهالی محلهٔ «آخوندی‌ها» در واگذاری مسجد و خانه‌هایشان ذکر کرده و آنان را مانعی بر سر رفع مشکل ترافیکی شهر شمرده است(ایرنا ۱۳۸۷)؛ حال آنکه این محله و مسجد آن ده‌ها متر با لبهٔ پروژه فاصله دارد و اخطارهای شهرداری به کاسبان محل برای واگذاری تا فاصلهٔ صد متری و بیشتر هم داده شده است. عجلهٔ مسئولین در این تملک حتی مانع از اجازهٔ عملیات باستان‌شناسی در محدودهٔ تاریخی ٦۰۰۰ سالهٔ کشف شده در ضمن گودبرداری پروژه در محلهٔ شادقلیخان شد(کریمی ۱۳۹۱؛ چیتگرها ۱۳۸۸؛ حمیدیان ۱۳۹۱) و این محوطهٔ باستانی از سال ۱۳۸٦ به‌سرعت تخریب گردید در حالی که اصل پروژه سال‌ها پس از این تخریب همچنان نیمه‌کاره مانده است.

اگرچه عرض اوّلیهٔ بزرگراه(در طرح تفصیلی ۱۳۷۵) ۱۳۵ متر بوده و سپس به ۷۰ متر کاهش داده شده(بحرینی و امین‌زاده ۱۳۸۵)، امّا قرار دادن زمین‌هایی، گاه تا فاصله بیش از ۱۰۰ متر از مرز بزرگراه‌های در دست احداث و تصاحب زمین‌ها، به‌ویژه در اطراف حرم مطهر(در بخشی از طرح «حرم تا حرم»- حد فاصل «ارم» تا طرح بزرگراه «عمار یاسر» میزان زمین‌های واقع در حریم تملک شهرداری و مازاد بر طرح، بیش از ۵/۵ برابر زمین مورد نیاز برای خود طرح است[٤]ـ نگاه کنید به تصویر ۵) به‌تدریج نوعی نظام «شبه فئودالی شهری» را در قم بنیان نهاده که مالک آن - «شهرداری» و نه لزوماً «شهر» - محدوده‌ای وسیع از شهر را برای انتفاع خود و طبق ایده‌آل‌های «گروه محور»(نه «شهر» محور) با کمک اختیارات قانونی تصاحب کرده، امری که در مشهد و کارکرد آستان قدس رضوی(علیه‌السلام)، با استقلال عملی شهرداری «ثامن» و عملاً ایجاد «شهری در درون شهر» نمود یافته است[۵].

در نمونهٔ مورد بحث - شهر قم - انگیزه‌های سودجویانهٔ اقتصادی در اقدامات شهری جاری(از جمله بزرگراه «عمار یاسر») به‌ویژه در مورد ارزش املاک، در دو زمینه قابل بررسی است:

- تصاحب زمین‌های مرغوب شهری از طریق جواز قانونی سلب مالکیت از اراضی «مازاد» طرح شهری؛
- هدایت ارزش زمین شهری از طریق توسعهٔ مالکیت شهرداری و افزایش تأثیر اقتصادی آن همراه با عمکرد انحصاری کارشناسان املاک شهرداری.

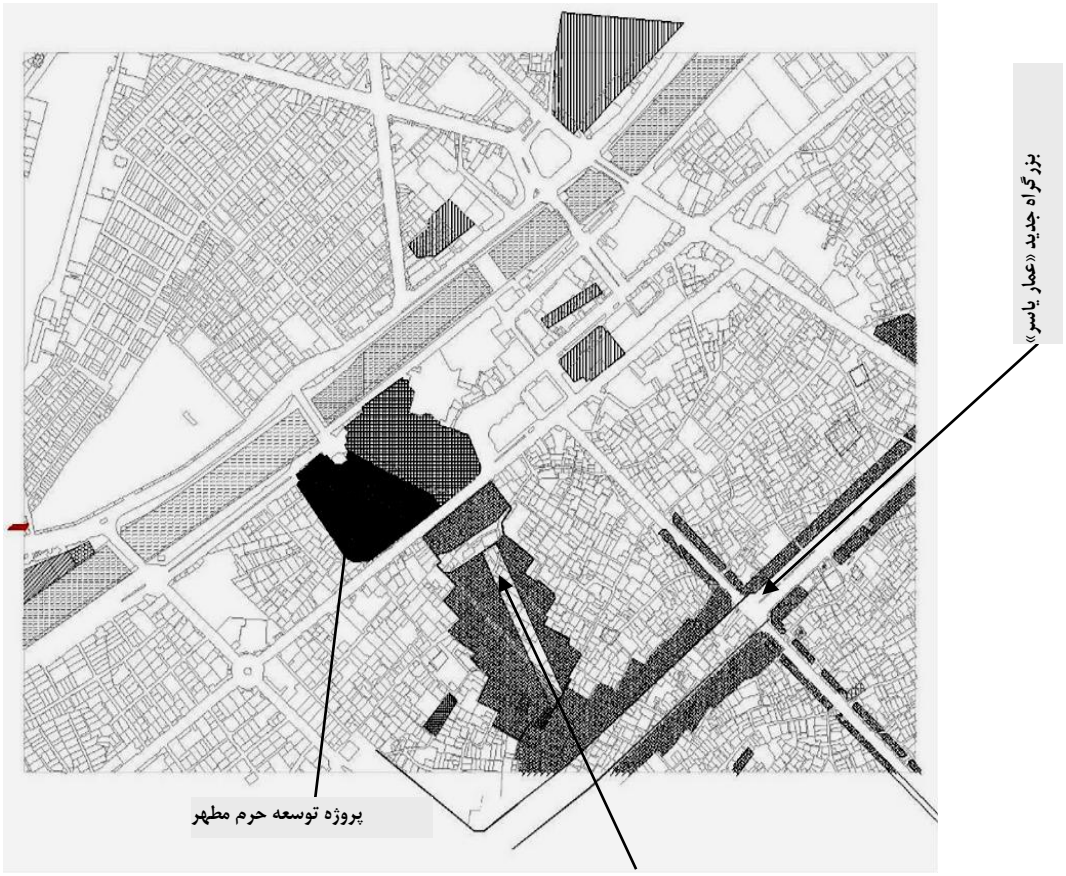
به‌طورخلاصه، جنبه‌های مختلف انتفاع و گروه‌های گوناگون منتفع در این طرح را از جنبهٔ ارزش زمین شهری می‌توان چنین ذکر کرد:

- انحصار شهرداری و گروه ذی‌نفوذ بر حوزهٔ تجاری مرکز شهر با تملک تمامی حواشی بزرگراه گاه تا عمق چندین پلاک ملکی؛
- تولید ثروت انبوه انحصاری بدون فعالیت اقتصادی مولد و تنها با افزایش کاذب قیمت زمین شهری در نواحی خاصی که اراضی تملک شده توسط شهرداری و یا عوامل مرتبط با آن وسیع‌تر است به نفع عوامل ذی‌نفوذ؛ پراکندگی نواحی خاصی دارای رشد قیمت بالا در ادوار اخیر، در حوزه‌های وسیع در شهر و گاه استقرار آن در نقاط دور افتاده(به‌عنوان نمونه: بزرگراه «عماریاسر»، بلوار «جمهوری» و شهرک «پردیسان») نشان‌دهندهٔ اهمیت **عوامل شهرداری** در تعیین قیمت املاک، در مقایسه با **موقعیت شهری اراضی** است. به این ترتیب با قیمت‌گذاری اعدادی چون یک میلیون تومان برای هر مترمربع زمین در برخی بزرگراه‌ها، هجوم برای خرید این

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

زمین‌های نامرغوب برای سکونت از سوی شهروندان، می‌تواند شدت گیرد و شهرداری نیز برای واگذاری زمین‌های اطراف طرح(از جمله از طریق آگهی‌های مندرج در نشریات محلی) برای مجتمع‌سازی مسکونی اقدام می‌کند(درحالی‌که اصل سلب مالکیت از ساکنین بر مبنای کاربرد املاک در طرح شهری بوده است).

- رشد شدید قیمت زمین شهری، افراد بی‌خانهٔ قشر متوسط به پایین را – از جمله ساکنین پیشین محله‌های تخریب شده در طرح – از خرید خانهٔ ملکی و حیاط‌دار «نا امید» می‌کند و افراد گاه علی‌رغم تمایل، به اجبار به خرید مجموعه‌های آپارتمانی که ساخت آن‌ها از پیش از شروع طرح آغاز شده بود – و گویا سازندگان از وقوع این حالت آگاه بوده‌اند- با قیمت‌های گاه بسیار بالاتر از ارزش واقعی(از جمله ارزش‌گذاری هر مترمربع این بناها در برخی موارد تا سه برابر قیمت بناهای دیگر توسط کارشناسان شهرداری) تن در می‌دهند؛ به این ترتیب برای این بازار انحصاری «مشتری» دست و پا شده است.



تصویر۵: مداخلات وسیع کالبدی و دو بزرگراه جدید طرح تفصیلی در محدوده حرم مطهر؛ مناطق مشخص شده با هاشور در اطراف بزرگراه‌های پیشنهادی، اراضی تملیکی اضافی مورد نظر شهرداری قم را نشان می‌دهد که گاه تاصد متر دورتر از مرز معبر اصلی را شامل می‌شود. (براساس: نقشه طرح تفصیلی دفتر فنی شهرداری قم)

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

۳. موضع تشریعی اسلام در مقابله با استثمار در طرح شهری

إنّا لا نملکُ مَعَ اللهِ شَیئاً وَ لا نَملِکُ الّا ما ملّکنا، فمَتی ملّکنا ما هُوَ أملَکَ بِهِ مِنّا کَلّفنا و متی أخَذَهُ مِنّا وضَعَ تَکلیفَهُ عَنّا

ما برابر خدا مالـک چیزی نیستیم، مالک چیزی نمی‌شویم جز آنکه او به ما بخشیده است پس چون خدا چیزی را به ما تملیک کند که خود سزاوارتر است، وظایفی را نیز به‌عهدهٔ ما گذاشته و چون آن را از ما گرفت، تکلیف خود را از ما برداشته است(دشتی ۱۳۷۹، حکمت ٤٠٤ [٦]).

در حقوق اسلامی مالکیت اصلی از آن خداست و تمام خطوط مالکیت به او ختم می‌گردد بنابراین در همه‌جا و همه چیز باید اذن و اجازهٔ خدا در نظر گرفته شود(خلیق و مفرحی ۱۳۷٦، ۱۳۲) در شیعه این امر دامنهٔ وسیعی دارد و مالکیت در اصل امری است که در طول مالکیت کلی پیامبر و ائمه(صلوات ا... علیهم) مطرح می‌شود، چنانکه با استناد به روایات متعدد بیان می‌شود: «همهٔ *دنیا ملک خدا و با تملیک او همه، ملک رسول خدا صلی الله علیه و آله و سلم و با تملیک رسول همه ملک امام علیه‌السلام و با تملیک امام علیه‌السلام همه مـلـک کسی است که ان را از راه حـلال به‌دست آورده باشد*»(احمدی میانجی ١٤٢٤، ۲۷۰).

به این ترتیب برای انتقال مالکیت مطلق زمین که با تعبیر «ارض‌الله»(هود، آیهٔ ٦٤) نفوذ حکم کلی فوق بر آن تصریح می‌شود، باید «نمایندگی خدا در مالکیت» یا به تعبیر دیگر «مالکیت قانونی فقهی» اخذ شود که با توجه به مجموع آیات و روایاتی که در مورد «احیای اموات» و «حیازت مباحات» و «احکام التحجیر»[۷] وجود دارد، مشخص می‌شود که این امر لزوماً از طریق «کار» قابل حصول است(خلیق و مفرّحی ۱۳۷٦، ۱۳۲-۱۳۳). به این ترتیب می‌توان گفت در مورد زمین شهری، مالکیت عرصه، منوط به وجود اعیان یا تهیهٔ مقدمات آن است و آنچه تملیک می‌شود در واقع «حق ایجاد بنا» در زمینی باشد که برای بنا آماده شده است.

۳. ۱. اولویت متقدم در اسکان نسبت به توسعه‌های جدید

در شکل‌گیری شهر اسلامی، نوع نگاه شارع به حق مالک و حقوق مالک متقدم نسبت به مالکین مجاور، از عوامل اساسی شکل و نظام شهری بسیاری از مراکز مدنی بزرگ جهان اسلام است(حکیم ۱۳۸۱) از جمله این قاعدهٔ ساده اما بسیار کلیدی در حق همسایه متقدم بر متأخر که هنگامی که کسی در زمین بدون همسایه بنایی ایجاد کند، نسبت به زمین‌های مجاور تکلیفی متوجه او نیست، اما همسایهٔ جدید نباید «به گونه‌ای ساخت و ساز نماید که مانع جریان باد به خانهٔ همسایه گردد مگر با کسب اجازه از وی» عبارت مزبور بخشی از حدیث نبوی(صلّی‌الله علیه و آله) است که در منابع شیعی(فتال نیشابوری ١٣٦٦، ٦١٨) و منابع اهل سنت(حکیم ۱۳۸۱، ۳۸٤) نقل شده است. این اصالت و اولویت «وضع موجود» در مورد قوانین مرتبط با حوزهٔ نهرها - امری که برخی آن را از مهم‌ترین عوامل شکل خاص شهرهای اسلامی می‌دانند(از جمله بوناین[۸] - مشهدیزاده دهاقانی ١٣٧٤، ٦-٣٣٥) ـ مسألهٔ حدود «فنا»[۹](اگرچه ممکن است در فرق اسلامی حکم آن یکسان نباشد) و موضوعاتی از این دست دیده می‌شود. به نظر می‌رسد در چارچوب تشریعی اسلامی در حوزهٔ شهری «وضع موجود» نه از لحاظ ارزش‌های رمانتیک و میراث-گرایانه بلکه به‌لحاظ «*مجموعه شرایطی که فرد در هنگام انتخاب مکان سکونت یا کار بداهتاً پذیرفته است*» واجد ارزش حقوقی و گاه معنوی است بنابراین تحول ساختاری و بهسازی وضع موجود نفی نمی‌شود بلکه آنچه نفی می‌شود «*اصالت تقدم منافع عموم غیر ساکن بر مصالح گروه خاص ساکن در یک مکان خاص*» است.

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

با توجه به دیدگاه خاصی که از برخی تعالیم اسلامی در مورد شکل سکونت‌گاه برداشت می‌شود[10]، حداقل یک موضوع مسلم را می‌توان ابراز داشت که در چارچوب اسلامی تنها تسهیل سکونت جمعیت اضافه شونده به مرکز مسکونی که پیش از این تکافوی ساکنان آن را می‌کرده است، برای توجیه اخراج افراد از خانه‌ها و و تملک عام زمین‌ها کفایت نمی‌کند و برنامه‌ریز اسلامی ملزم به بررسی دقیق گزینه‌های دیگر توسعه‌ای(بدون تکیهٔ صرف بر «مکان» ثابت) خواهد بود. در چنین فضایی است که ضمن عدم تنافی تقدم اصل فقهی «تسلیط» بر اصل «لا ضرر» در آرای فقهی شیعی، با عمران و آبادانی، اصالت «الزامات» معیشتی فرد در مقابل «منافع» قابل تحصیل برای جامعه، از تعالیم اسلامی قابل برداشت است(امری که در قسمت بعد به آن پرداخته شده است) چنانکه در تعلیمات قرآنی از «تخریب بیوت» به‌عنوان مصداقی از مکر و عذاب الهی برای یهود مدینه(ابتدای سورهٔ حشر) یاد شده و یکی از علل جواز «جهاد» در اسلام، «إخراج به‌غیر حقّ» از «دیار» ذکر شده است(حج، آیهٔ ٤٠) و حتی به آن امر شده است: «أخرِجوهُم مِن حَیثُ أخرَجوکُم»(آن‌ها [کفار ومشرکین] را [از شهر و دیارشان] بیرون کنید آن‌چنانکه آن‌ها شما را آواره کردند[11]).

۳. ۲. سلب مالکیت خصوصی املاک شهری در شرع اسلامی

اصل «تسلیط» تسلط جامع و محدود(به حدود شرعی) مالک را برای تصرف در ملک خود ابراز می‌کند و اصل «لاضرر» در مقابل، ابزار شرعی است برای محدود کردن تصرفات مضر افراد جامعه در ملک خود، به گونه‌ای که موجب زیان دیگران شود. مسألهٔ تحدید تسلط مالک زمین‌های شهری بر ملک خود به حدود قانون کشوری بر مبنای اصل «لاضرر» قابل توجیه است(خلیق و مفرحی ۱۳۷٦، ۱۰۸). در واقع ممکن است حاکم اسلامی بر مبنای جلوگیری از اضرار، حکم به تملک ملک(اعم از عرصه و اعیان) برای طرح شهری(که مورد بحث این نوشتار است) بدهد. در اینجا تعارض موجود بین دو قاعدهٔ فوق در دو حالت کلی زیر ممکن است واقع باشد(همان،۱۵۷ـ۱۵۵):

۱. تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر دیگری نیست ولی موجب عدم انتفاع اوست؛ در اینجا قاعدهٔ «تسلیط» حاکم است و تصرف مالک معتبر است.

۲. تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر دیگری است، در این مورد سه حالت وجود دارد:

اول: عدم تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر خود مالک است؛ در اینجا قاعدهٔ «تسلیط» حاکم است؛

دوم: عدم تصرف مالک در ملک خود باعث ضرر مالک نمی‌شود لیکن موجب عدم انتفاع اوست؛ در این حالت بین فقها اختلاف وجود دارد اما بنابر آنچه از عبارت «شیخ انصاری» استفاده می‌شود، در اینجا قاعدهٔ «نفی ضرر» هم در مورد غیر جاری است و هم مالک و عدم تصرف منجر به ضرر او می‌شود؛ پس در اینجا دو ضرر تساقط می‌کند، در حالیکه قاعدهٔ «تسلیط» بلا معارض می‌ماند و به طریق اولی، اگر تصرف از روی احتیاج باشد که عدم آن موجب ضرر مالک می‌شود، قاعدهٔ «تسلیط» ارجح است؛

سوم: نه عدم تصرف مالک در ملک خودش موجب ضرر می‌شود و نه تصرف او موجب نفع وی می‌باشد؛ در اینجا فقها متفقاً عقیده دارند که قاعدهٔ «لاضرر» حاکم است.

در مورد طرح‌های شهری و لزوم تملک زمین‌ها، حالت غالب، حالت شمارهٔ یک است، به این معنی که جامعهٔ شهری با اجرای طرح که مستلزم تملک عمومی املاک شخصی است، احتمالاً «از زندگی بهتری منتفع خواهد شد» و عامل عدم انتفاع او پیش از اجرای طرح(حتی اگر از آن تلقی «ضرر» گردد) اسکان افراد موجود در مسیر طرح نیست زیرا که طرح نسبت به اسکان، امر متأخر است بلکه عامل این عدم انتفاع یا نبود ضوابط قبلی است که مسئول آن(«مضر» در تعبیر شرعی)، سیستم ادارهٔ جامعه و نیز در صورت آگاهی افراد از این نقص(تا حدی) خود ساکنان

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

جدید خواهند بود و یا در حالت دیگر – به‌ویژه در مورد بافت‌های قدیمی شهرها – مسئولیت فوق متوجه نفس توسعهٔ شهری است که متأخر بر شهر قدیم است و شهر قدیم به خودی خود و در زمان عدم وجود این توسعه‌ها، کفایت نیاز خود را می‌کرده و شهر جدید با قبول ضمنی شرایط و محدودیت‌های آن ایجاد شده و حتی با توجه به شرایط سخت‌تری که ممکن است بر نظام موجود اجتماعی – اقتصادی – کالبدی این بافت‌ها تحمیل کند، تلقی «مضر» برای توسعه‌های مدرن پذیرفتنی‌تر می‌نماید.

با توجه به مجموع بحث‌های فوق می‌توان بیان داشت که: در حالتی که فردی در خانه‌ای ساکن است و خانه در طرح قرار داده شده – به‌ویژه اگر این خانه تنها محل سکونت در تملک او باشد – عدم رضایت وی به واگذاری ملک خود برای طرح شهری نمی‌تواند به تلقی «مضرّ» بودن او وجههٔ شرعی بدهد و سلب اجباری مالکیت از وی به استناد حکم «لاضرر» از جنبهٔ اسلامی غیر مشروع خواهد بود. حتی در یکی از تحقیقات نسبتا خوش‌بینانهٔ فقهی، نسبت به موضوع در سالیان اخیر، پس از ارایهٔ پنج مسیر طی شده برای مجاز شمردن چنین امری و رد آن‌ها، در مورد آخرین راه، چنین آمده است: «*برخی از فقیهان گذشته چون مرحوم میرزا محمد تقی شیرازی چنین گفته‌اند که رفت و آمد در این خیابان‌ها با ملاحظه مصلحت همگانی جایز است و از آنجا که حاکم شرع نگاهبان مصلحت همگانی می‌باشد، برای رفت و آمد مردم، این زمین‌ها را از صاحبانش اجاره می‌کند. از سویی دیگر این بهره ناچیز است و ارزش کمی دارد، آن را در راه خداوند، از سوی مالکان آن خانه‌ها خرج می‌کند، خواه مالک آن قاصر باشد و یا وقفی هم در آن یافت شود. عابران نیز اگر بخواهند می‌توانند یک بار اندک چیزی را از سوی مالکان صدقه دهند که برای رفت و آمد همیشگی آنان بسنده خواهد بود ولی این کار باید با اجازه حاکم شرع باشد.*

این راه، پس از نادرستی راه‌های پنج‌گانه گذشته، نزدیک‌تر به احتیاط است البته نیازمند آن می‌باشد که ولایت حاکم شرعی بر چیزهایی که نظام و سامان زندگی مردم بدان وابسته است اثبات شود»(حلی ۱۳۷٦).

با نگاه به قانون فعلی سلب مالکیت ایران(مجموعه قوانین مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ و ۷۰/۸/۲۸ ـ صالحی ۱۳۸۳) چنین به نظر می‌رسد که در نظر قانون‌گذار این فرض مسلم بوده که ذات وجود «طرح» به معنی اضرار به عامه در صورت عدم اجرای آن است(یعنی پیش‌فرض اصالت و الزام شرعی هر آنچه مشاور یا برنامه‌ریز به عنوان طرح ارائه کنند) و هیچ الزامی برای اثبات «اضرار» مالکین موجود یا قیاس ضرر مالک و ضرر شهروندان یا اثبات اینکه امر مفروض به عنوان اضرار در واقع، منع «انتفاع» شهروندان نیست(که در چنین وضعی مسئلهٔ تصرف و سلب مالکیت اجباری اصولاً از لحاظ شرعی پذیرفته نخواهد بود) در این سری از قانون‌ها دیده نشده است.

اینکه در قوانین شهری موجود کشور ایران، چنین برداشتی از مباحث فوق دیده نمی‌شود و در زمینهٔ سلب مالکیت به‌ویژه در مورد واحدهای مسکونی، در مقابل نفع عمومی، تقریباً هیچ اصالتی برای مالکیت مسکن موجود قایل نشده‌اند[12](از قانون تعریض و توسعهٔ معابر در ۱۳۱۲ ه.ش در دورهٔ رضاشاهی تا قانون‌های شهری کنونی که در پایه‌ای ترین قانون – اصل ٤٧ قانون اساسی – اصل «تسلیط» را تا حد زیادی نادیده گرفته است(خلیق و مفرحی ۱۳۷٦، ۱۲۲) بی‌ارتباط با الگوگیری این قوانین از نمونه‌های غربی – که زمینه‌های اقتصادی و منافع کلی و جزیی حاصل از چنین مصادره‌هایی در شکل‌گیری آن‌ها مؤثر بوده – نمی‌باشد.

۳. ۳. فرضیهٔ استثمار

با توجه به نمونه‌های فوق می‌توان گفت که این زمینه‌های سودجویانه از انگیزه‌های ناگفته‌ای است که در

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

ورای طرح‌های تخریبیِ این چنین نهفته است و نقش گاه انحصاری منافع عوامل صاحب قدرت سیاسی اقتصادی شهر می‌تواند در این تصمیم‌سازی‌ها بسیار مؤثر باشد. در مورد دوران معاصر، بررسی اخیری دربارهٔ نظر مدیران شهری تهران(کاظمیان و میرعابدینی ۱۳۹۰) نشان می‌دهد که آنان خود کاملاً به نقش این عوامل در سیاست‌گذاری شهری اعتقاد دارند؛ به‌رغم رواج دیدگاه اولویت طرح شهری بر مالکیت خصوصی در میان شهرسازان، خود آنان نیز اذعان دارند که مردم، اعـتماد چندانی به نیات دست-اندرکاران طرح‌ها ندارند و آن‌ها را اقداماتی برعلیه خود تلقّی می‌کنند و برداشت نوعی بی‌عدالتی شهری از این روندها دارند(سعیدی رضوانی و نوریان ۱۳۸۸ ؛ حبیبی و فروغی‌فر ۱۳۹۲). اگرچه استفاده از روندها یا ترفندهایی همچون تئوری بازی و مشارکت ممکن است، در برگرداندن نظرات مردم مؤثر باشد امّا اگر استثماری بودن روند طرح، همچنان برای آنان مسجّل باشد امید چندانی به این کارها نمی‌توان داشت.

نقش عوامل انحصارطلب اقتصادی در طرح‌های شهری دنیای غرب از سوی برخی صاحب‌نظران نیز تصریح شده است. در مورد جامعهٔ آمریکایی:

«فرضیه... بر اساس نقش مؤسسات در بخش داخلی شهر بوده و فرضیه استثمار نامیده شده است. ادبیات در این مورد روی دو موضوع توجه دارد. موضوع اول روابط قدرت در داخل مناطق شهری و به‌ویژه آن‌هایی که تصمیماتشان بخش داخلی شهر را تحت تأثیر قرار می‌دهد. موضوع دوم افت بخش داخلی(city inner) را به عنوان نتیجه اجتناب ناپذیر استثمار سـیـستماتیک تحت سیستم سرمایه-داری می‌داند. این دو به قدری با هم تداخل پیدا می کنند که جدایی آن‌ها از یکدیگر مشکل می‌باشد.

نظریهٔ اول افت بخش داخلی را در نتیجه عدم توازن قدرت در تصمیم‌گیری می‌دانند. این عدم توازن بین مرکز شهر و حومه‌ها و بین گروه‌های اجتماعی و صاحبان منافع اقتصادی می‌باشد. شهر به گونه‌ای دسـتکاری می‌شود تا نیازهای گروه‌های خاصی را برطرف کند. شهر از بیرون طـراحی می‌شود. ....

در بعضی موارد بحث به فـراتر از فـقـدان قدرت مربوط می‌شود و آن تلاش برای شناسایی یک توطئه آگاهانه بر علیه بعضی از قسمت‌های جامعه برای تضعیف اساس اقتصادی ساخت جامعه و محیطی[۱۳] می‌باشد. مشکل است که مقصرین و یا نوع توطـئه را تشخیص داد ولی مثال‌های زیر می‌تواند گویای یک سری مسایل باشد. برخی از زمین‌داران، عاملین خرید و فروش املاک و محتکرین تلاش می‌کنند تا قیمت زمین را در(در بخش مرکزی) پایین آورده تا اینکه زمین را ارزان خریده و بعداً [با قیمت] بالاتر به منظور نوسازی عـمـومی و خصوصی و یا عمومی بفروشند. شرکت‌های اتومبیل از ضعیف بودن سیستم حمل و نقل قسمت‌های مرکزی شهر سود برده‌اند. بعضی از شهرداری‌ها از رقابت‌های فعالیت‌های اقتصاد [در] حال افت در شهر در حال رقابت بهره‌مند شده‌اند.... عموماً این بخش‌ها... تحت عنوان اقتصاد سیاسی شهرنشینی معروف است. در مفهوم وسیع خود این فرضیه می‌گوید که ساخت وسیع شهری که در دهه ۱۹۵۰ انجام گرفت و نزول مادر شهرها در دهه ۱۹۷۰ نتیجه اجتماعی و فضایی عملکرد و سیستم اقتصادی که بیکاری برخی از گروه‌ها و مناطق را تشویق می‌کند می‌باشد. در این دیدگاه شهرهای بزرگ توسط سیستم اقتصادی به‌وجود آمدند تا منافع حاصل از تمرکز فعالیت‌های [اقتصادی] را در خود جمع کنند. حالا که تجمع فعالیت‌های اقتصادی کاهش پیدا می‌کند، شهرهای

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

صنعتی نیز افت می‌کنند و بخش مرکزی نیز در این رابطه به عنوان یک عضو فرسوده اجتماعی و فضایی اقتصاد جدید سرمایه‌داری در می‌آید»(عظیمی ۱۳۷۶).

به‌طور کلی ممکن است بتوان تفاوت توطئهٔ **اقتصادی** متَصوَّر در طرح‌های شهری ایرانی با انواع آمریکایی – اروپایی فوق‌الذکر را در منشأ سرمایه‌داری دانست که در شکل دخالت گروه ذی‌نفوذ صاحب سرمایه در ساخت شهری می‌تواند مستقیماً مؤثر باشد. در این مورد **فرضیه**‌ای به این شکل قابل طرح است: «سرمایه‌داری متکی به منابع مصرفی» که عمدتاً در منتهی‌الیه سلسله‌مراتب خود از سرچشمهٔ درآمدهای نفتی تغذیه می‌شود، به شهر حداقل از سه جنبه، نظر سودجویانه دارد:

- مهم‌ترین محل «مصرف» درآمدهای مردمی(کنترل بازار «واقعی»)
- زمین‌داری شهری(فئودالیتهٔ نوین) به‌عنوان منبع افزایش ثروت غیر تولیدی(کنترل بازار «ساختگی»)
- عمران شهری به‌عنوان «بهانه»ای برای جذب درآمد ملی به‌صورت بودجه(ایجاد بازار «ساختگی»)

اهداف عملی و ابزار حصول به رشد قدرت از مجاری فوق برای طبقهٔ سرمایه‌دار را، می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد: ***سلطه بر درآمد تجاری شهری***، ***سلطه بر املاک شهری*** و ***سلطه بر طرح‌های شهری***؛ طرح شهری در این میان از کارآمدترین ابزار سلطه است که از طریق تسلط بر آن دو وجه دیگر نیز قابل حصول است. فرضیهٔ این است که عوامل قدرتمند سرمایه‌داری این شیوه – سلطه بر طرح‌های شهری – را به‌دلایل چندی بسیار مورد توجه قرار می‌دهند.

- سهولت دسترسی(امکان حصول به آن از طریق نفوذ بر تنها چند مسئول رده بالای شهری)
- صرفهٔ اقتصادی روش(به معنی سرمایه‌گذاری اولیهٔ نسبتاً کم برای «خرید» عوامل ذی‌نفوذ در نهادهای شهری مؤثر – که گاه حتی این هم لازم نمی‌شود – و نیز درآمد ثانویه‌ای که ممکن است از بودجهٔ خود طرح – گذشته از منافع بلند مدت‌تر – عاید این قشر شود)
- **کارآیی اجرایی**: این مورد اخیر را می‌توان مهم‌ترین عامل تمسک سرمایه‌داری شهری به طرح شهری دانست؛ ازجمله می‌توان نمونه‌های کلی زیر را مورد اشاره قرار داد:
- **کارآیی در تجارت شهری**: با هدایت طرح در جهات معین می‌توان نقاط تجاری مهم شهر را به نفع گروه خاصی مصادره کرد یا با جلوگیری از رشد تجاری یک نقطه، نقطهٔ دیگر تحت سلطه را به‌عنوان مرکز تجاری مطرح ساخت و حتی با کمک «طرح شهری» تسهیلاتی چون دسترسی، جاذبه‌های توریستی و... را با استفاده از «سرمایهٔ عمومی» برای نقطهٔ تحت سلطه فراهم کرد.
- **کارآیی در سلطه بر بازار املاک شهری**: این کارآیی بسیار فوق‌العاده است به این معنی که در حالی که تصاحب حتی یک زمین مرغوب در نقطهٔ خاصی از شهر ممکن است به‌لحاظ قانونی و حتی هزینه‌بری غیر ممکن باشد، با استفاده از برچسب «زمین واقع در طرح» می‌توان هزاران بلوک شهری را با نازل‌ترین بها(البته با کارشناسی عوامل وابسته به دستگاه سلطه در نهادهای شهری) به بهانهٔ عمران شهری به سود گروه خاص مصادره کرد؛ به این ترتیب با پیدایش «زمین‌داران بزرگ شهری» امکان انحصار و کنترل بازار املاک در جهت هدایت قیمت زمین شهری در کل شهر، در جهت منافع این دسته پدید می‌آید که این خود در زمرهٔ منافع ثانویهٔ سرمایه‌داری در هدایت طرح‌های شهری در بخش املاک است.

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

نتیجه‌گیری

بحث سلب مالکیت برای طرح شهری در مدل امروزی خود، در بستر روشنگری و با توجیه ترجیح منافع عامه بر منافع خواص ایجاد شد؛ امّا از همان ابتدا و در پاریس هوسمان، مقاصد پنهان نهادهای قدرت در آن مستتر بود که در نمونهٔ بوستون نیز نقش آن نشان داده شد. بررسی نمونه‌های تاریخی عالم اسلام و نمونهٔ معاصر از ایران نشانگر آن بود که نقش عوامل قدرت در نحوهٔ سلب مالکیت، همواره در کنار مقاصد اجتماعی و حتی مقدّم بر آن، قابل پیگیری است امّا به‌دلیل عدم تصریح بر آن‌ها، جستجوی شواهد مستقیم چندان آسان نخواهد بود.

بنابراین در باب فرضیهٔ استثمار می‌توان گفت داعیهٔ جمع‌گرایی و نفی مالکیت خصوصی مطرح شده در مسئلهٔ زمین شهری از سوی مدرنیست‌های اولیه، همواره به معنی حمایت از اقشار فرودست نیست همچنانکه حمایت از حقوق خصوصی نیز نمی‌تواند همواره متضمّن منافع طبقهٔ ضعیف جامعه باشد. در حوزهٔ شهری، تبعات بی‌بدیل مالکیت و سلب مالکیت زمین‌های شخصی که ناشی از ارزشمندی «موقعیت» شهری است، این عرصه را به محملی مساعد برای بازی صاحبان قدرت و ثروت در طول تاریخ بدل ساخته و وجود ساز و کاری استثماری را در شهر مسجّل می‌کند که در بسترهای مختلف کیفیت آن متفاوت است. موارد فوق الذکر نشان‌دهندهٔ مرکزیت تجارت و بازار املاک(که املاک تجاری در آن کاملاً تعیین کننده است) در اهداف گروه سلطه در تئوری فوق است. به این ترتیب برخلاف نمونهٔ مورد اشاره در آمریکا که بر تضعیف مراکز بافت شهری تأکید دارد، در اینجا ممکن است چنین فرضیه‌ای را ارائه کرد: در نمونه‌های شهری ایرانی، تمرکز گروه اعمال کنندهٔ نفوذ، عمدتاً بر تصاحب و کنترل مراکز عملکردی شهری و سپس توسعهٔ آن است که در بسیاری شهرهای معاصر ایرانی کمابیش با مرکز بافت قدیم منطبق یا مجاور است. در این میان می‌توان دید که موضع‌گیری شرع اسلامی در قبال موضوع و اولویت دادن به وضع پیشین در حقوق و مدافعه از خانه به عنوان حریمی مستحکم می‌تواند مانعی اساسی در مقابل این‌گونه از منفعت‌طلبی‌ها از بافت شهر و فشار بر گروه‌های ضعیف و سپری قدرتمند در حفاظت از عرصهٔ زندگی فردی(هرچند کوچک) آنان باشد. در پایان باید گفت اگرچه تئوری‌های برخاسته از مبانی سرمایه‌داری مدرن ممکن است این انتقال زمین پرارزش به صاحبان ثروت را مشروع و حتی به‌عنوان پیش‌فرضی اجباری بشمرد اما این امر به هیچ‌وجه ناهنجاری این رویکرد سودجویانه را از منظر اسلامی و انسانی کاهش نمی‌دهد و استناد به نظایر این تئوری‌ها – که اصولاً می‌تواند از مصنوعات ابزاری دنیای سرمایه‌داری تلقی شود – خود می‌تواند به‌عنوان نشانه‌ای قوی بر ترجیح منافع گروه خاص بر منافع عموم تلقی گردد.

پی‌نوشت‌ها:

۱. «در ایران فضای ساخته شده در مقیاس واحدهای معماری–شهری برای سکونت و برای خدمات عمومی، بااینکه مورد معامله قرار می‌گرفته و خرید و فروش آن طی ضوابطی خاص انجام می‌شده، اما بندرت و در هر حال به میزانی کم، خود، موضوع بازرگانی بوده است. در عین حال که قوانین خاص تا حد جزییات برای فضای ساخته شده در مورد توارث وجود دارند، بخصوص در زمینه تصاحب و تملک خانه مسکونی، مسایل ناشی از سوداگری، آنقدرها، توسعه نیافته‌اند. انجام معاملات روی عرصه و اعیان در ادوار گذشته، بیشتر در رابطه با امکانات بهره‌گیری و استفاده مستقیم از غیر

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

منقول‌ها، در زمینه کاربرد آن‌ها صورت می‌گرفته و بدلایل چند، نمی توانسته، خود کار بازرگانی روزمره بحساب می‌آید: عدم گسترش سریع شهرها و آبادی‌ها، کند بودن رشد جمعیت در شهر و روستا، میسر نبودن افزایش جمعیت شهری از راه مهاجرت از روستاها، همراه با اعتقاد بازرگانان به کارهای انتفاعی سازنده، موجب می شوند که بازرگانان تنها در موارد ضروری، سرمایه خود را به کار بازرگانی روی غیرمنقول‌ها، اختصاص دهند. مالک خانه شخصی و دکان بودن، از سویی دیگر، علاوه بر تضمین اعتبار بازرگانان، در استقرار و ثبات تجاری آنها، مؤثر بوده، بی‌اینکه ملک موضوع اعتبار–مستقیماً بعنوان کالا مورد نظر قرار گیرد»(فلامکی۱۳۵۷، ۱۲۳).

۲. بعنوان نمونه ر.ک به «راهنمای شهروند» شورای اسلامی شهر قم ۱۳۸۱، ۹۹ به بعد.

۳. گویا این میدان با میدان کهنه مشهور اصفهان که مسجد جامع عتیق در آن است تفاوت دارد.

٤. بر اساس نقشه طرح تفصیلی از دفتر فنی شهرداری قم و حریم طرح وحدود املاک اطراف طرح که برای خدمات عمومی وموارد دیگر روی این نقشه، از بافت متمایز و مرز آن، تعیین شده است.

۵. در هر حال تأسیس شهرداری نیمه خود مختار «معصومیه»(س) در قم نیز بتصویب شورای اسلامی شهر رسیده است(مصاحبه نایب رییس شورا، جام جم و.ا.قم ۱۳۸۳/۹/۱۲)

٦. ترجمه با اندکی تغییر؛ در تفسیر عبارت «لا حول و لا قوة الا بالله»

۷. احیای اموات: زمین نامساعدی را برای کشاورزی یا باغداری و یا استفاده‌های دیگر مساعد سازد.

حیازت مباحات: استفاده از مباحات و منافع طبیعی و در اختیار گرفتن آن(مواردی که نیاز به احیا ندارد)

تحجیر: محصور ساختن یک قطعه زمین یا اقدام به مقدمات احیای زمین که موجب مالکیت نمی شود، بلکه حق اولویت ایجاد می‌کند(ر.ک به خلیق و مفرحی ۱۳۷٦، ۱۳۳).

8. Bonine

۹. حیاط داخلی یا فضای بیرونی بلافصل با دیوار یا دیوارهای بیرونی یک خانه »(حکیم ۱۳۸۱، ص٦۹).

۱۰. نمونه‌هایی از آن به اجمال در رساله کارشناسی ارشد نگارنده ارایه شده است.

۱۱. سوره بقره / آیه ۱۹۱(ترجمهٔ الهی قمشه ای)

۱۲. در متون قانونی، در مقابل مباحث نسبتاً مفصلی که به «نحوهٔ تملیک شهرداری‌ها» اختصاص یافته، کمتر بحثی در مورد شرایطی که برای سازگاری این سلب مالکیت‌ها با مبانی شرعی لازم است، دیده می‌شود(ر.ک به خلیق و مفرحی ۱۳۷٦، ۱۰۸ به بعد و نیز صالحی ۱۳۸۳).

13. Inner city

فهرست منابع

- احمدی میانجی، علی. ۱٤۲٤ هـق.. *مالکیت خصوصی در اسلام*. تهران: نشر دادگستر.
- اسکندر بیک ترکمان. ۱۳٦٤. *تاریخ عالم آرای عباسی*. خط نسخهٔ قدیم باقری. تهران: نشر طلوع و سیروس.
- ایرنا. ۱۳۸۷. نقل شده در سایت خبری واضح. http://vazeh.com/news.html (دسترسی در آبان ۱۳۹۳).
- بحرینی، سیدحسین، و بهناز امین‌زاده. ۱۳۸۵. طرّاحی شهری در ایران: نگرشی نو. *نشریهٔ هنرهای زیبا*(۲٦): ۲٦–۱۳.
- بلر، شیلا، و جاناتان بلوم. ۱۳۸۱. *هنر و معماری اسلامی(۲)*(۱۸۰۰ـ۱۲۵۰). ترجمه: یعقوب آژند، فرهنگستان هنر. تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها(سمت).
- بنه ولو. ۱۳۵۸. *تاریخ معماری مدرن*. ترجمه: سیروس باور. تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- تاورنیه. ۱۳۳٦. *سفرنامهٔ تاورنیه*. ترجمه: ابوتراب نوری(با تجدید نظر و تصحیح کلی دکتر حمید شیرانی). اصفهان: انتشارات کتابخانهٔ سنایی و کتابفروشی تأیید.
- چیتگرها، فائزه. ۱۳۸۸. بررسی ونقد پروژه عمار یاسر. *نشریهٔ اینترنتی بام(انجمن تخصّصی معماران قم)*. سال اول، شماره پنجم، شهریور۱۳۸۸. http://www.baam-mag.com ، (دسترسی آبان ۱۳۹۳).

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

- حبیبی، سید محسن و مهران فروغی‌فر. ۱۳۹۳. یافتن راهکارهایی برای جلب مشارکت مردم در طرح‌های مرمّت شهری برپایهٔ نظریهٔ بازی. *نشریهٔ هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی* ۱۸(٤): ٥-١٤.
- حکیم، بسیم سلیم. ۱۳۸۱. *شهرهای عربی ـ اسلامی؛ اصول شهرسازی و ساختمانی*. ترجمه: محمدحسین ملک احمدی و عارف اقوامی مقدم، تهران: سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- حلی، حسین. ۱۳۷٦. شهر سازی و احداث خیابان‌ها از سوی دولت. *مجله فقه اهل بیت*(۱۰): ۲٦ - ٦۳.
- حمیدیان، نورالزهرا. ۱۳۹۱. معرّفی پروژهٔ بزرگ عمّار یاسر قم. *پنجره(نشریهٔ علمی تخصصی سازمان نظام مهندسی استان قم)*(۱۳): ۹۸-۹٦.
- خلیق، عباسعلی، و حسین مفرّحی. ۱۳۷٦. *مالکیت و طرح شهری*. کاشان: انتشارات مرسل.
- رهنما، محمدرحیم. ۱۳۷٦. معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری؛ نمونه: محله سرشور مشهد. *مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری*. وزارت مسکن و شهرسازی(سازمان ملی زمین و مسکن): ۳۵۱-۳۲۹.
- سعید نژاد، حامد. ۱۳۸۱. راهنمای شهروند(ویژهٔ نحوهٔ صدور پروانه، احداث بنا، محاسبه عوارض و بهای خدمات). کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر قم. چاپ اول. قم: انتشارات باران مهر.
- سعیدی رضوانی، هادی و فرشاد نوریان. ۱۳۸۸. بازخوانی عدالت در اجرای طرح‌های شهری کشور نمونه میدان شهدا در مشهد. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*(٦۸): ۱۰۲-۸٥.
- سیدی، مهدی. ۱۳۷۸. *تاریخ شهر مشهد از آغاز تا مشروطه*. مشهد: شهرداری مشهد با همکاری انتشارات جامی.
- صالحی، حسین. ۱۳۸۳. الزامات قانونی دولت و شهرداری در تملک اراضی. *شهرداری‌ها*. سال ششم(٦٤): ٤٤-٤۲.
- عظیمی، نورالدین. ۱۳۷٦. دیدگاه‌های نظری راجع به احیای بافت‌های فرسوده با تأکید بر تجربه امریکای شمالی. *مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری*. وزارت مسکن و شهرسازی(سازمان ملی زمین و مسکن): ٦٤۳-٦٤۱.
- فتال نیشابوری. ۱۳٦٦. روضهٔ الواعظین. ترجمه: محمود مهدوی دامغانی. تهران: نشر نی.
- فلامکی، محمد منصور. ۱۳٥۸. *سیری در تجارب مرمت شهری: از ونیز تا شیراز*. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- کاظمیان، غلامرضا، و سیده زهره میرعابدینی. ۱۳۹۰. آسیب‌شناسی مدیریت یکپارچهٔ شهری در تهران از منظر سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهری. *نشریهٔ علمی و پژوهشی هنرهای زیبا ـ معماری و شهرسازی*(٤٦): ۳۸-۲۷.
- کریمی، فاطیما. ۱۳۹۱. تخریب تپه ٦ هزارساله در قم با اجرای طرح احداث بزرگراه. *خبرگزاری مهر*. http://www.mehrnews.com/service/Society . (دسترسی: ۲٥آبان ۱۳۹۳).
- گیدیئن، زیگفرید. ۱۳٥۰. *فضا، زمان و معماری/ رشد یک سنت جدید*. ج ۱. ترجمه: منوچهر مزینی. تهران: بنگاه ترجمه و نشر کتاب.
- مشهدی‌زاده دهاقانی. ۱۳۷٤. *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. تهران: مرکز انتشارات علم و صنعت ایران.
- مک‌گرگور، سرچارلز متکالف. ۱۳٦٦. *شرح سفری به ایالت خراسان و شمال غرب افغانستان*. مشهد: آستان قدس رضوی [علیه السّلام]. معاونت فرهنگی.
- موریس، جیمز. ۱۳٦۸. *تاریخ شکل شهر تا انقلاب صنعتی*. ترجمه: راضیه رضازاده. تهران: جهاد دانشگاهی دانشگاه علم وصنعت ایران.
- نهج‌البلاغه. عربی- فارسی. ۱۳۷۹. گردآورده سید رضی. ترجمه محمد دشتی. قم: انتشارات ظهور.
- هیلن برند، رابرت. ۱۳۷۷. *معماری اسلامی: فرم، عملکرد و معنی*. ترجمه: ایرج اعتصام. تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری(وابسته به شهرداری تهران).

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

Dispossession of Urban Realties for City Projects: Islamic laws and Exploitation Hypothesis

Masoud Nari Ghomi
Assistant Professor, Faculty of Art & Architecture, Kashan University, Kashan, Iran.

Nowadays it is common to destroy some existing buildings in order to execute an urban project. It is mostly said that it is inevitable to demolish parts of urban context to provide more comfortable conditions for citizens. But what is destroyed belongs also to some citizen for whom this means that there would be no home tomorrow. While it is stated that such a matter is a kind of superiority of collective benefits to personal ones, in this article it is discussed that such a claim is not as true as it seems. There are many economic values stemming from urban situation that makes powerful groups or individuals concentrate on affecting urban projects for their own benefit. Here some historical examples of such a phenomenon are discussed in two categories: the first two ones are in the area of Islam – Cairo of MamaliK and Iran of Safavid (the case of Naghshe' Jahan Plazza). Both of them tried to exploit of urban fabric in such a manner but it has been done very conservatively. In comparison western counterparts belonging mostly to recent centuries are more explicit in such exploitation. Paris of Husman is a key example of this type in which owners of remained properties received reparation for being affected by the plan. But after some short period that such plans are made common it was the owners' duty to pay for perceived benefit from these projects. Another example is Boston of 19th century where a vast destruction was taken into effect to expelling Irish dwellers from a site which was seen of economic value. The Exploitation Hypothesis is formulated to describe these tacit or explicit mechanisms that are designated to gather special benefits for some poles of power in the city and are often released in the form of city land plannings. Then there is some detailed reference to Islamic laws that puts some strong barriers against these processes of jobbery of urban projects. This body of regulations can be traced in basic texts of Islam i.e. the Holy Quran and Ahadith. Here the the religios law emphasizes on rights of the former dwellers of an urban site as well as defends from their possession against new proposed situation. So it could be concluded that the Islamic jurisdication puts the responsibility of overcoming restrictive new conditions on those who caused these circumstances i.e. new dwellers or developers. Here it is stated that one who caused new situation or wants the new situation to be taken into effect is responsible to persuade previous dwellers or must be dissuaded. At the end of article a recent urban project of this kind in city of Qom is reviewed. Ammar Yaser Bulvard is a cutting highway across old context of Qom around which too vast lands are dissposessioned. So the role of exploitative forces in forming the real project is discussed with reference to municipal laws of Iran. Then a formulation as well as comparison of exploitative mechanism in Iranian urban projects is presented and concluded.

Keywords: Dispossession, Islamic law, Exploitation Hypothesis, Urban Project.

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

In the Name of God

Firooze Islam - Journal of Research On Islamic Architecture and Urbanism

Biannual Journal
Vol.2 No.2 Spring/Summer 2016
ISSN: 2383-0247

License holder:	Tabriz Islamic Art University
Managing Director:	Prof. Dr. Keynejad. Mohammad Ali
Chief Editor:	Dr. Pirbabaei. Mohammad Taghi
Co-Editor:	Dr. Nejad Ebrahimi. Ahad
Editorial Board:	Prof. Dr. Bemanian. Mohammad Reza (Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tarbiat Modarres University) Dr. Pirbabaei. Mohammad Taghi (Associate professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tabriz Islamic Art University) Prof. Dr. Chenaghlou. Mohammad Reza (Professor of Civil Engineering Faculty, Sahand University Of Technology) Prof. Dr. Hojjat. Isa (Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tehran University) Prof. Dr. Keynejad. Mohammad Ali (Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tabriz Islamic Art University) Prof. Dr. Mohammad Moradi. Asghar (Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Iran University of Science & Technology) Dr. Mirgholami. Morteza (Assistant Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tabriz Islamic Art University) Prof. Dr. Nadimi. Hamid (Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Shahid Beheshti University) Dr. Nejad Ebrahimi. Ahad (Assistant Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tabriz Islamic Art University)
Internal Affairs Manager:	Dr. Gharehbaglou.Minou (Assistant Professor of Architecture & Urbanism Faculty, Tabriz Islamic Art University)
Executive Directors:	Eng. Hamze Pirbabaei, Eng. Zahra Alinam, Eng. Seyed Masoud Vafaei
Scientific Advisers:	Dr. Bahram Ajorlou, Dr. Maziar Asefi, Dr. Azita Balali Oskuei, Dr. Morteza Pourmohammadi, Dr. Hasan Sajjadzade, Dr. Farzin Haghparast, Dr. Yaser Shahbazi, Dr. Abbas Ghaffari, Dr. Islam Karami, Dr. Mahdi Mohammadzadeh, Dr. Leila Medghalchi, Dr. Ayda Maleki, Eng. Mahdi Narangi, Dr. Masoud Nari Ghomi, Dr. Masoud Wahdattalab, , Dr. Ali Vandshoari, Dr. Parisa Hashempour.

Address:	Faculty of Architecture & Urbanism - Tabriz Islamic Art University - Mosalla St. - Maghsoudie St. - Saat Sq. - Tabriz
Tel:	041-35541813
Web site:	Firooze-islam.ir
E-Mail:	Firooze.islam@tabriziau.ac.ir

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]

Tabriz Islamic Art university
1999
Faculty Of Architecture & Urbanism

FIROOZE ISLAM
Journal of Research on Islamic Architecture & Urbanism
2

ISSN: 2383-0247 Vol. 2 , Spring / Summer 2016

Holistic Definition from Characters Transform in Art and Architecture in Historical Period of Islamic Civilization
Mahdi Hamzenejad

The Paradigm of Islamic Sharia- Shahr
Islam Karami

Concept of Structure and Methods of Its Recognition in Pre-Modern Iranian Cities
Zahra Ahari

Dispossession of Urban Realties for City Projects: Islamic laws and Exploitation Hypothesis
Masoud Nari Ghomi

Iranian Islamic Urban Design Features of Tabriz
M.R. Pourjafar, A. Molaee, A. Pourjafar

Morphology of Domes
Massud Wahdattalab, Elham Rezaiezadeh

[DOI: 10.29252/ciauj.2.1.69]