

## سلب مالکیت از زمین‌های شخصی در طرح‌های شهری:

### مبانی اسلامی و فرضیه 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، ادامه 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 - 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 (نمونه پاریس، لندن و بوستون) برای بررسی اینکه در محیط جغرافیایی - فرهنگی ایران کدام عوامل زمینه را برای این سودجویی فراهم کرده‌اند و نحوه عمل نظام استثماری مفروض چگونه بوده است، نخست به نحوه مواجهه حکومت‌های مسلمانان با این موضوع در طول تاریخ اسلامی اشاره شده است. نمونه اقدامات ممالیک در مصر و صفویان در ایران و سپس بررسی یک نمونه 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 بالقوه 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 فرضیه استثمار برای طرح‌های شهری غربی این حوزه، سعی شده تا چارچوب یک فرضیه استثمار برای نحوه عمل عوامل انحصارطلب اقتصادی در طرح‌های شهری ایران ارائه شود.

#### واژگان کلیدی:

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

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

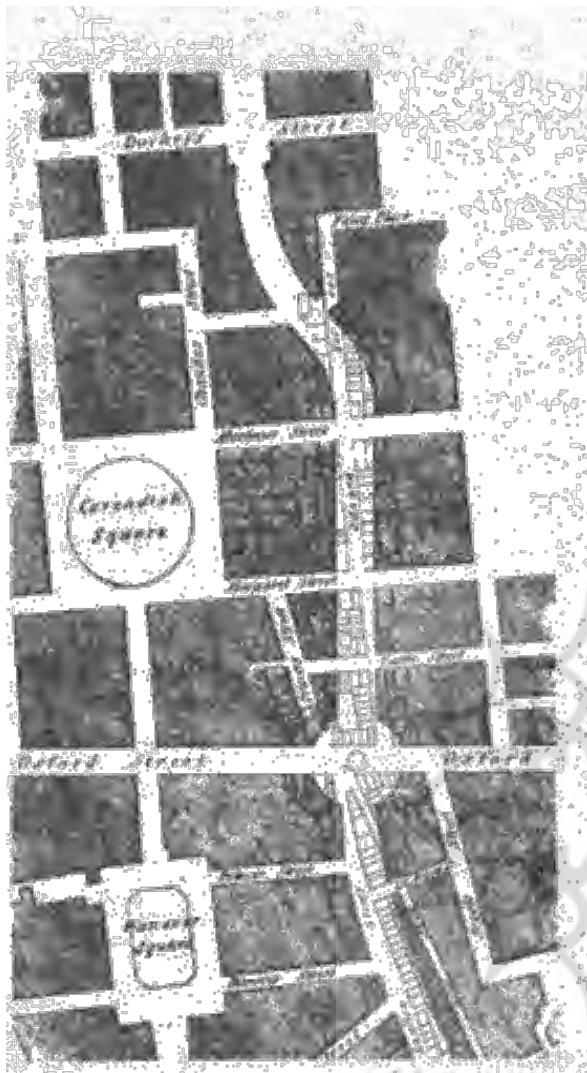
## مقدمه

با توجه به وجود ساختار نظری مربوط به این پدیده در ادبیات مطالعات شهری غرب، سؤال این نوشتار این است که آیا فرضیه معادلی برای موضوع در عالم اسلامی و به ویژه 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 صورت بندی چنین فرضیه‌ای نقش تقویت کننده خواهد داشت یا بازدارنده؟ بنابراین این نوشتار به دنبال ارائه نظریه نیست بلکه از بررسی موردها (به ویژه نمونه قم)، هدف ایجاد چارچوب‌های اولیه یک فرضیه را دنبال می‌کند که اثبات یا تعدیل آن، خود مستلزم پژوهش‌های بیشتر خواهد بود.

در ریشه‌یابی این پدیده، نخست، به دلیل شکل‌گیری 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 جغرافیایی - فرهنگی بحث (ایران اسلامی) نمونه‌های مربوط به تاریخ سرزمین‌های مسلمانان و ایران، با ضمیمه کردن یک مطالعه 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 مقایسه آن با قوانین جاری مملکتی و به نقش این چارچوب تشریحی در نفی یا اثبات امکان برداشت استثمارگرانه از آن، برای سودجویی از توسعه‌های شهری طرح می‌شود. ارائه یک فرضیه برای تبیین نحوه عمل عامل سودجو امری است که پس از این بررسی‌ها در نهایت بدان پرداخته خواهد شد.

یک طرح شهری همیشه مستلزم زمین‌هایی بیش از عرصه‌های عمومی در اختیار نهادهای شهری نیست، به ویژه اگر طراحی با تمرکز روی اصلاح سامانه‌های موجود در ساختار شهری انجام پذیرد، اما دست‌کم در کشور ما، معمول‌تر آن است که طرح مستقل از محیط به ویژه سیستم‌های شهری خرد (مانند محلات شهری) و مقدم بر آن‌ها تصور می‌شود، به نحوی که در موارد عمده، طرح‌های بزرگ و تملک زمین‌های شخصی، یک مرحله معمول و در عین حال سرمایه‌بر اجرایی است. عوامل گوناگونی همچون: دیدگاه‌های تئوریک، سهل‌انگاری‌ها، تصمیم‌گیری از بالا و... می‌تواند منجر به ارائه این چنین طرح‌های تخریبی برای بافت شهرها شوند اما این نوشتار موضوع را از زاویه اقتصاد زمین شهری و نقش تاریخی عوامل سودجو پی‌گیری کرده و کوشیده است تا تبیینی از نحوه عمل این عامل با روشی تفسیری - تاریخی به دست 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 - جغرافیایی وام گرفته شده و فرضیه سودجویی از طرح شهری برای گروه‌های ذی‌نفوذ، در مورد شهرهای غربی، نیز طرفدارانی دارد.

## ۱. الگوی غربی



از نمونه‌های مؤثر و متقدم تملک 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 به کار رفت. وی پیش از شروع اجرای طرح‌ها به کمک قانون آوریل ۱۸۵۰ و متمم مه ۱۸۵۲، ابزار قانونی برای سلب مالکیت‌ها به دست آورد (بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹). دو پدیده 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 به عنوان انگیزه اولیه مطرح کرد اما رشد قیمت زمین در اطراف خیابان‌های احداثی در این طرح و نیز درآمد کلان شهرداری پاریس که از بیست میلیون فرانک به ۲۰۰ میلیون فرانک رسید (بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹-۱۴۱) می‌توانست انگیزه‌ای باشد برای تصویب قوانین مشابه در بسیاری نقاط اروپا (نظیر قانون سلب مالکیت انگلستان در ۱۸۹۰، ۱۹۰۱ در هامبورگ، ۱۸۶۵ در ایتالیا و...) که اقدامات کالبدی کمابیش مشابهی را نیز در دستور کار قرار دادند (از قبیل احداث خیابان مستقیم از مرکز شهر به راه آهن در بسیاری از شهرهای ایتالیا، خیابان مستقیم در محل رود «سن» در بروکسل و ...) (بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۴۳-۱۵۶).

در این ارزشمند شدن موقعیت‌های مکانی در شهرها در مقطع خاص تاریخی در اروپا، برخلاف روند دیگر - به عنوان مثال - در مورد خاص «قصبه» قاهره (که در

تصویر ۱: 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 تنگ‌تر و خانه‌های حقیرتری که صنعت‌گران و کسبه 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 ۱۳۶۸، ۱۱-۳۱۳).

## ۱.۲. نظام فتودالی جدید

سیر تطور نحوه مواجهه با افزایش مرغوبیت زمین در اثر مجاورت با طرح‌های شهری - از شیوه پاریسی پرداخت حق مرغوبیت که در آن اضافه بهای نواحی قابل ساختمان که مالکیت آن‌ها برای اجرای طرح سلب شده بود و با مصوبه دسامبر ۱۸۵۷م. به مالکان اصلی تخصیص داده شد و ظاهراً منجر به رشد طبقه جدید سرمایه‌دار در شهر گردید (بنه ولو ۱۳۵۸، ۱۳۹-۱۴۱) تا شیوه دریافت حق مرغوبیت از مالکان «بر» طرح‌های شهری که در قوانین موجود شهری ایران نیز لحاظ شده است<sup>۲</sup> - 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 دوره حاضر - از جمله - به قانون فعلی سلب مالکیت ایران (مجموعه قوانین مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ و ۷۰/۸/۲۸ - صالحی، ۱۳۸۳) منجر شده است که به نظر می‌رسد خود به سمت نوعی «فتودالیت» 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 لایحه ۱۹۰۱ هلند برای زمین‌های بایر - به نوعی - عملی گردید (گیدیشن ۱۳۵۰، ۶۱۲-۶۲۲)، 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

بخش دوم مقاله آورده شده است) یا احتمالاً سایر نمونه‌های قدیمی‌تر (زمین‌های اطراف معابد و مکان‌های مقدس) - بیش از آن‌که با ارزش‌های ذهنی مرتبط باشد، می‌تواند به مسئله اقتصادی ناشی از انتقال سرمایه غیر منقول از زمین‌های کشاورزان در دوره فتودالی به املاک شهری در دوره رشد بورژوازی و انقلاب صنعتی نسبت داده شود، زمانی که ظاهراً فتودال‌ها در اروپا به کلنی‌های شهری در شکل میدان‌های اعیانی (نمونه‌های پاریسی: «پلاس واندوم»، «پلاس دوویکتوار»، «پلاس رویال» و... (موریس ۱۳۶۸، ۲۱۶ به بعد) یا سبزه میدان‌های مسکونی چون «بلومزبری» در لندن (گیدیشن ۱۳۵۰، ۵۶۳) 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 - گیدیشن ۱۳۵۰، ۵۷۱) پیامد محتمل چنین روندی بود (رک 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 اعیان‌گاه جدیداً ساکن شده در شهر - تبدیل کند و پس از این حالت ممکن است زمینه لازم برای مطرح شدن اقداماتی شبیه عملکرد «هوسمان» در پاریس، به عنوان مزایایی برای زمین‌های شهری اطراف طرح فراهم شود و در نتیجه این وضع، سیاست‌هایی چون جلب اشتیاق برای زندگی اعیانی در شکل عرضه نمونه آپارتمان‌هایی مشابه مسکن طبقه ثروتمند در حاشیه طرح یا دسترسی مستقیم بین محله اعیان‌نشین و مراکز نوعاً ارزان‌تر ملکی در مرکز شهر، در ضمن ایجاد پایه‌های کاذب برای قیمت زمین، منجر به افزایش تقاضا و - مآلاً - قیمت زمین در اطراف محدوده طرح گردد<sup>۱</sup>.

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

### ۱.۳. مطالعه موردی: کشمکش برای تصاحب املاک و موقعیت‌های تجاری در بوستون قرن نوزدهم

تغییر شکل شهر بوستون در قرن ۱۸م (که «لینچ» به تفصیل در کتاب «تئوری شکل شهر» خود به آن پرداخته است - 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 - تجاری زمین شهری، منجر به تخریب و تسطیح محله «فورت هیل» که سکونت‌گاه فقیرنشینی برای کارگران ایرلندی بود گردید:

«دو گروه تحول و تغییر شکل شهر تجارتي بوستون را سبب شدند: یکی تجار که در مرکز شبکه 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 سرمایه 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 فاصله 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 منطقه 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 بودجه عمومی از مستأجرین پاک می‌شود. تپه تسطیح می‌شود و ساکنین به خارج رانده می‌شوند تا فضای لازم جهت توسعه تجارتي را فراهم آورند ...» (همان).

### ۲. نگاهی به موضوع، در حوزه 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

پدید آمدند: مسجد جامع در جوار میدان کهنه اصفهان، مسجد جامع قم و حتی مسجد عباسی سامراء. در واقع گزینه مورد توجه حکومت‌ها به‌ویژه در دوران اقتدار کامل، ساخت مجتمع‌های شهری جدیدی است که استقرار سلطه آن‌ها در آن کامل‌تر و از جنبه نمادین بر توده مؤثرتر است لذا برخی پایتخت‌های حکومت‌های به‌نسبت تثبیت شده ساسانیان و عباسیان (به‌عنوان نمونه بغداد منصور و جعفریه 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 صحرائی امویان - هیلن براند ۱۳۷۷، ۴۵۳ به بعد). در عین اینکه در دوره‌های ایلخانی و تیموری نمونه‌های شهرسازی متکی بر املاک موجود شهری، احتمالاً در قالب مجتمع‌سازی برای صوفیان یا توسعه آرامگاهی (مسجد گوهرشاد) قابل پی‌گیری است اما در قیاس با شهرهای جدید الاحداث - سلطانیه اولجایتو، آق‌سرای تیمور، شنب‌غازانی و ربع رشیدی - با اوصاف مفصلی که از آن‌ها در متون تاریخی شده، نمود چندانی ندارد. بنابراین از آنجا که در پی‌گیری مسئله 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.

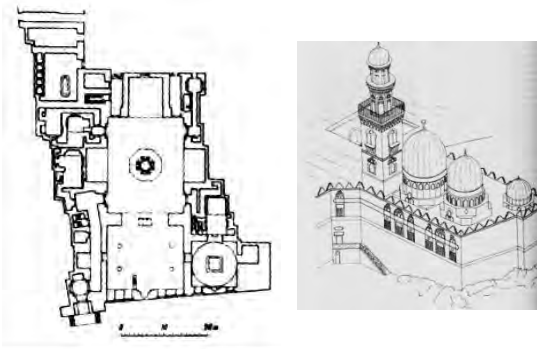
## ۱.۲ مطالعه موردی اول: توسعه‌های شهری ممالیک در قاهره

مجموعه‌سازی ممالیک (۱۲۶۰ تا ۱۵۱۷ م) با دو انگیزه 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 توده فشرده بافت‌های تکامل‌یافته شهرهای اسلامی حوزه حکومتی آن‌ها (بخش‌هایی از شام و مصر) از قاهره تا بیت المقدس جای داده شد. نحوه جایگیری این مجموعه‌ها (شامل مدفن، مدرسه، بیمارستان و...) در بافت نشان دهنده محدودیت‌های فراوان تحمیلی از املاک اطراف است که بر خلاف دوران معاصر سلب مالکیت آن‌ها برای طرح‌های مدعی منافع عامه حتی توسط شخص حاکم - اگر نه غیر ممکن - 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 مدرسه خود در قاهره در ۱۲۸۳ میلادی (۶۸۳ هـ. ق)، زمین و ابنیه شاغلان را در نقطه‌ای که زمانی بخشی از قصر غربی فاطمیان بود، با هزینه 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 جنبه خودنمایانه انگیزه کارفرما منحصر کرد.
- مجتمع‌های ممالیک مختلف به نحو پراکنده‌ای (به‌ویژه در دوره ممالیک «چرکسی» در هر جا 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.



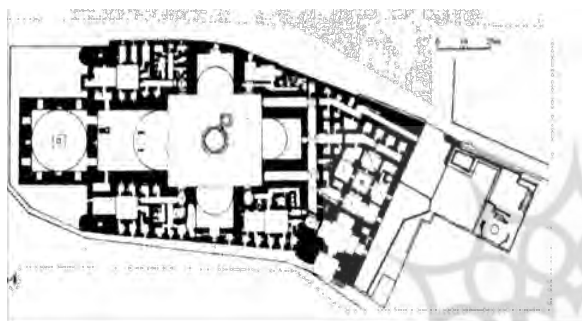
- در دوره ممالیک «چرکسی» از آنجا که فضا برای بناسازی محدود بود - با توجه به منطقه استقرار این تأسیسات - بر بلندای آن‌ها افزوده شد (همان، ۲۱۸). به این ترتیب در نوع این اقدامات، بحث تملک و بازسازی وسیع بافت موجود علی‌رغم تمایل سلاطین به اقدامات خودنمایانه کالبدی شهری، دیده نمی‌شود (تصویر ۲).

## ۲.۲. مطالعه موردی دوم: توسعه‌های شهری صفوی

با وجود این، حتی در نمونه 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؛ چنانکه اکنون آن محله خیلی کم جمعیت است.» (تاورنیه ۱۳۳۶، ۳۸۳-۳۸۴).

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



تصویر ۲: نمونه آثار ممالیک در مصر

۱ مدرسه - مدفن سالار و سنجر؛ منظر سه بعدی

۲ مجموعه سلطان حسن؛ پلان

۳ مسجد، مدرسه و خانقاه برقوق؛ پلان

۴ قاهره منظر هوایی مقبره‌های مملوکیان [مرکز پایین: خانقاه فرج بن

برقوق، مرکز بالا: مسجد سلطان اینال، راست بالا: مقبره قنسوب، چپ

پایین: مقبره ینی بی اشرافی.]

(هیلن براند ۱۳۷۷، نقشه‌های ۵۷-۴ و ۶۴-۴ و ۴۷-۴ و عکس ص ۳۸۰)

### ۳.۲. مطالعه موردی سوم: پروژه عمار یاسر قم در دوره 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 مستقیماً تحت‌تأثیر قرار می‌دهد و نیز از نمونه طرح‌های شهری که در ادامه الگوی طرح «نواب» در تهران، شیوه توسعه «هوسمانی» را پی‌گیری می‌کند. در موقعیتی که به‌عنوان نمونه تنها تا بهار ۱۳۸۴ بنا بر اظهارات مسئولین شهری قم حدود ۹۰٪ از اراضی پیش‌بینی شده برای طرح «عمار یاسر» - 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 عمدتاً 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 تصویر ۴).

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



تصویر ۴: تخریب بافت و تملک زمین‌ها، یک جلوه اصلی از طرح بزرگراه «عمار یاسر»، انگیزه‌ای که چندان هم مخفی نگه‌داشته نشده است (صفحه اول از ویژه‌نامه استانی روزنامه جام جم، بهمن ۱۳۸۴)

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 بیگ ترکمان ۱۳۶۴، ۶۳۵) «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 ۱۳۷۸، ۱۷۲).



تصویر ۳: نقشه 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 ۱۳۶۶، ۲۵۳)



جایگزینی آن با یک ساختار مدرن نشده است و مسائل، منحصر به موضوعاتی از قبیل هویت ایرانی - اسلامی بزرگراه، طراحی ورودی شهر و ... است (بحرینی و امین‌زاده ۱۳۸۵؛ حمیدیان ۱۳۹۱) اما در عمل روند طی شده در فازهای چهار و پنجگانه آن، حاکی از تمایل شدید مسئولان به تملک زمین‌های شهری در نقاط بسیار دور از هسته طرح به بهانه طرح داشته است؛ به‌عنوان مثال رییس شورای شهر در اظهار نظری در سال ۱۳۸۷، علت توقف فاز ۴ را عدم مشارکت اهالی محله «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 لبه پروژه فاصله دارد و اختطاهای شهرداری به کاسبان محل برای واگذاری تا فاصله صد متری و بیشتر هم داده شده است. عجله مسئولین در این تملک حتی مانع از اجازه عملیات باستان‌شناسی در محدوده تاریخی ۶۰۰۰ ساله کشف شده در ضمن گودبرداری پروژه در محله شادقلیخان شد (کریمی ۱۳۹۱؛ چیتگرها ۱۳۸۸؛ حمیدیان ۱۳۹۱) و این محوطه باستانی از سال ۱۳۸۶ به سرعت تخریب گردید در حالی که اصل پروژه سال‌ها پس از این تخریب همچنان نیمه‌کاره مانده است.

اگرچه عرض اولیه بزرگراه (در طرح تفصیلی ۱۳۷۵) ۱۳۵ متر بوده و سپس به ۷۰ متر کاهش داده شده (بحرینی و امین‌زاده ۱۳۸۵)، اما 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<sup>۹</sup> - نگاه کنید به تصویر ۵) به تدریج 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.<sup>۹</sup>

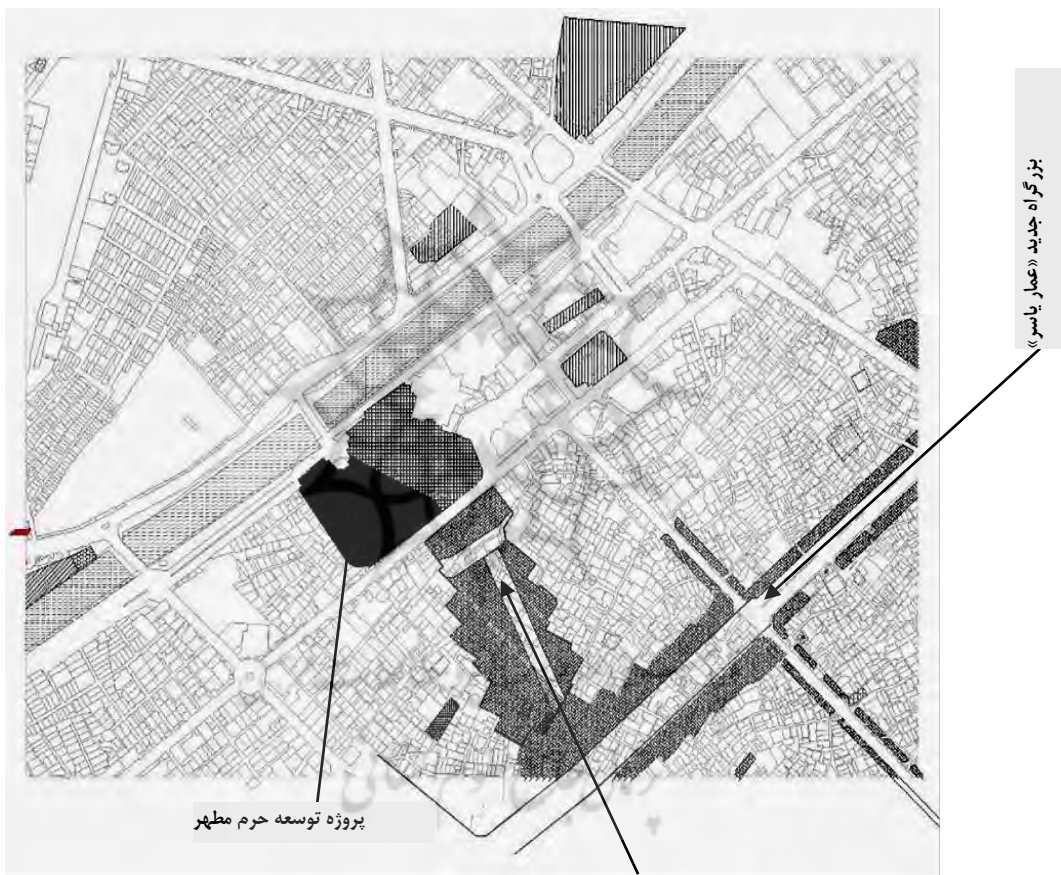
در نمونه مورد بحث - شهر قم - انگیزه‌های سودجویانه اقتصادی در اقدامات شهری جاری (از جمله بزرگراه «عمار یاسر») به‌ویژه در مورد ارزش املاک، در دو زمینه قابل بررسی است:

- تصاحب زمین‌های مرغوب شهری از طریق جواز قانونی سلب مالکیت از اراضی «مازاد» طرح شهری؛
  - هدایت ارزش زمین شهری از طریق توسعه مالکیت شهرداری و افزایش تأثیر اقتصادی آن همراه با عمکرد انحصاری کارشناسان املاک شهرداری.
- به‌طور خلاصه، جنبه‌های مختلف انتفاع و گروه‌های گوناگون منتفع در این طرح را از جنبه ارزش زمین شهری می‌توان چنین ذکر کرد:
- انحصار شهرداری و گروه ذی‌نفع بر حوزه 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 ذی‌نفع؛ 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 «عمار یاسر»، بلوار «جمهوری» و شهرک «پردیسان») نشان‌دهنده 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

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.

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 بی‌خانه قشر متوسط به پایین را - از جمله ساکنین پیشین محله‌های تخریب شده در طرح - از خرید خانه ملکی و



پروژه «حرم تا حرم»

تصویر ۵: 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 تا صد متر دورتر از مرز معبر اصلی را شامل می‌شود. (براساس: نقشه طرح تفصیلی دفتر فنی شهرداری قم)

### ۳. موضع تشریحی اسلام در مقابله با استعمار در طرح شهری

#### 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 قاعده 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 همسایه جدید نباید «به گونه‌ای ساخت و ساز نماید که مانع جریان باد به خانه همسایه گردد مگر با کسب اجازه از وی» عبارت مزبور بخشی از حدیث نبوی (صلی الله علیه و آله) است که در منابع شیعی (فتال نیشابوری ۱۳۶۶، ۶۱۸) و منابع اهل سنت (حکیم ۱۳۸۱، ۳۸۴) نقل شده است. این اصالت و اولویت «وضع موجود» در مورد قوانین مرتبط با حوزه نهرها - امری که برخی آن را از مهم‌ترین عوامل شکل خاص شهرهای اسلامی می‌دانند (از جمله بوناین<sup>۸</sup> - مشهدیزاده دهقانی ۱۳۷۴، ۶-۳۳۵) - مسأله حدود «فنا»<sup>۹</sup> (اگرچه ممکن است در فرق اسلامی حکم آن یکسان نباشد) و موضوعاتی از این دست دیده می‌شود. به نظر می‌رسد در چارچوب تشریحی اسلامی در حوزه شهری «وضع موجود» نه از لحاظ ارزش‌های رمانتیک و میراث-گرایانه بلکه به لحاظ «مجموعه شرایطی که فرد در هنگام انتخاب مکان سکونت یا کار بدهتاً 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.

إِنَّا لَا نَمْلِكُ مَعَ اللَّهِ شَيْئاً وَلَا نَمْلِكُ إِلَّا مَا مَلَكْنَا،  
فَمَتَى مَلَكْنَا مَا هُوَ أَمْلَكُ بِهِ مِنَّا كَلَفْنَا وَ مَتَى أَخَذَهُ  
مِنَّا وَضَعَ تَكْلِيفَهُ عَلَيْنَا

ما برابر خدا مالک 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 به عهده ما گذاشته و چون آن را از ما گرفت، تکلیف خود را از ما برداشته است (دشتی ۱۳۷۹، حکمت ۴۰۴).

در حقوق اسلامی مالکیت اصلی از آن خداست و تمام خطوط مالکیت به او ختم می‌گردد بنابراین در همه جا و همه چیز باید اذن و اجازه خدا در نظر گرفته شود (خلیق و مفرحی ۱۳۷۶، ۱۳۲) در شیعه این امر دامنه وسیعی دارد و مالکیت در اصل امری است که در طول مالکیت کلی پیامبر و ائمه (صلوات... علیهم) مطرح می‌شود، چنانکه با استناد به روایات متعدد بیان می‌شود: «همه 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 علیه السلام و با تملیک امام علیه السلام همه ملک کسی است که ان را از راه حلال به دست آورده باشد» (احمدی میانجی ۱۴۲۴، ۲۷۰). به این ترتیب برای انتقال مالکیت مطلق زمین که با تعبیر «ارض الله» (هود، آیه ۶۴) نفوذ حکم کلی فوق بر آن تصریح می‌شود، باید «نماینده‌گی 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»<sup>۱۰</sup> وجود دارد، مشخص می‌شود که این امر لزوماً از طریق «کار» قابل حصول است (خلیق و مفرحی ۱۳۷۶، ۱۳۲-۱۳۳). به این ترتیب می‌توان گفت در مورد زمین شهری، مالکیت عرصه، منوط به وجود اعیان یا

با توجه به دیدگاه خاصی که از برخی تعالیم اسلامی در مورد شکل سکونت‌گاه برداشت می‌شود<sup>۱</sup>، 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 تکیه 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» به عنوان مصداقی از مکر و عذاب الهی برای یهود مدینه (ابتدای سوره حشر) یاد شده و یکی از علل جواز «جهاد» در اسلام، «إخراج به غیر حق» از «دیار» ذکر شده است (حج، آیه ۴۰) و حتی به آن امر شده است: «أَخْرِجُوهُمْ مِنْ حَيْثُ أَخْرَجُوهُمْ» (آن‌ها [کفار و مشرکین] را [از شهر و دیارشان] بیرون کنید آن‌چنانکه آن‌ها شما را آواره کردند)<sup>۱</sup>.

### ۲.۳. 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 «لا ضرر» در مقابل، ابزار شرعی است برای محدود کردن تصرفات مضر افراد جامعه در ملک خود، به گونه‌ای که موجب زیان دیگران شود. مسأله تحدید تسلط مالک زمین‌های شهری بر ملک خود به حدود قانون کشوری بر مبنای اصل «لا ضرر» قابل توجیه است (خلیق و مفرحی ۱۳۷۶، ۱۰۸). در واقع ممکن است حاکم اسلامی بر مبنای جلوگیری از اضرار، حکم به تملک ملک (اعم از عرصه و

عیان) برای طرح شهری (که مورد بحث این نوشتار است) بدهد. در اینجا تعارض موجود بین دو قاعده فوق در دو حالت کلی زیر ممکن است واقع باشد (همان، ۱۵۷-۱۵۵):

۱. تصرف مالک در ملک خود موجب ضرر دیگری نیست ولی موجب عدم انتفاع اوست؛ در اینجا قاعده «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 قاعده «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 قاعده «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 قاعده «تسلیط» بلا معارض می‌ماند و به طریق اولی، اگر تصرف از روی احتیاج باشد که عدم آن موجب ضرر مالک می‌شود، قاعده «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 قاعده «لا ضرر» حاکم است.

در مورد طرح‌های شهری و لزوم تملک زمین‌ها، حالت غالب، حالت شماره یک است، به این معنی که جامعه 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 اداره جامعه و نیز در صورت آگاهی افراد از این نقص (تا حدی) خود ساکنان

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 ۱۳۷۶).

با نگاه به قانون فعلی سلب مالکیت ایران (مجموعه قوانین مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ و ۷۰/۸/۲۸ - 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 پیش فرض 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 مسئله 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 زمینه سلب مالکیت به‌ویژه در مورد واحدهای مسکونی، در مقابل نفع عمومی، تقریباً هیچ اصالتی برای مالکیت مسکن موجود قابل نشده‌اند<sup>۱۲</sup> (از قانون تعریض و توسعه معابر در ۱۳۱۲ ه.ش در دوره رضاشاهی تا قانون‌های شهری کنونی که در پایه‌ای‌ترین قانون - اصل ۴۷ قانون اساسی - اصل «تسلیط» را تا حد زیادی نادیده گرفته است (خلیق و مفرحی ۱۳۷۶، ۱۲۲) بی‌ارتباط با الگوگیری این قوانین از نمونه‌های غربی - که زمینه‌های اقتصادی و منافع کلی و جزئی حاصل از چنین مصادره‌هایی در شکل‌گیری آن‌ها مؤثر بوده - نمی‌باشد.

### ۳.۳. فرضیه استعمار

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

جدید خواهند بود و یا در حالت دیگر - به‌ویژه در مورد بافت‌های قدیمی شهرها - مسئولیت فوق متوجه نفس توسعه 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 «مضر» بودن او وجهه شرعی بدهد و سلب اجباری مالکیت از وی به استناد حکم «لاضرر» از جنبه اسلامی غیر مشروع خواهد بود. حتی در یکی از تحقیقات نسبتاً خوش‌بینانه فقهی، نسبت به موضوع در سالیان اخیر، پس از رایه 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 بهره‌ناچیز 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.

ورای طرح‌های تخریبی 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 درباره 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، اعتماد چندانی به نیت دست-اندرکاران طرح‌ها ندارند و آن‌ها را اقداماتی بر علیه خود تلقی می‌کنند و برداشت نوعی بی‌عدالتی شهری از این روندها دارند (سعیدی رضوانی و نوریان ۱۳۸۸؛ حبیبی و فروغی فر ۱۳۹۲). اگرچه استفاده از روندها یا ترفندهایی همچون تئوری بازی و مشارکت ممکن است، در برگرداندن نظرات مردم مؤثر باشد اما اگر استثماری بودن روند طرح، همچنان برای آنان مسجل 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 جامعه آمریکایی:

«فرضیه... بر اساس نقش مؤسسات در بخش داخلی شهر بوده و فرضیه استعمار 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 استعمار سیستماتیک تحت سیستم سرمایه-داری می‌داند. این دو به قدری با هم تداخل پیدا می‌کنند که جدایی آن‌ها از یکدیگر مشکل می‌باشد. نظریه 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 دستکاری می‌شود تا نیازهای گروه‌های خاصی را برطرف کند. شهر از بیرون طراحی می‌شود. ....

در بعضی موارد بحث به فراتر از فقدان 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<sup>۳</sup> می‌باشد. مشکل است که مقصرین و یا نوع توطئه را تشخیص داد ولی مثال‌های زیر می‌تواند گویای یک سری مسایل باشد. برخی از زمین‌داران، عاملین خرید و فروش املاک و محرکین تلاش می‌کنند تا قیمت زمین را در (بخش مرکزی) پایین آورده تا اینکه زمین را ارزان خرید و بعداً [با قیمت] بالاتر به منظور نوسازی عمومی و خصوصی و یا عمومی بفروشند. شرکت‌های اتومبیل از ضعف 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

- 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 تفاوت توطئه اقتصادی متصور 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 فرضیه‌ای به این شکل قابل طرح است: «سرمایه‌داری متکی به منابع مصرفی» که عمدتاً در منتهی‌الیه سلسله‌مراتب خود از سرچشمه درآمدهای نفتی تغذیه می‌شود، به شهر حداقل از سه جنبه، نظر سودجویانه دارد:
  - مهم‌ترین محل «مصرف» درآمدهای مردمی (کنترل بازار «واقعی»)
  - زمین‌داری شهری (فتودالیتة نوین) به‌عنوان منبع افزایش ثروت غیر تولیدی (کنترل بازار «ساختگی»)
  - عمران شهری به‌عنوان «بهبان» ای برای جذب درآمد ملی به‌صورت بودجه (ایجاد بازار «ساختگی»)
- اهداف عملی و ابزار حصول به رشد قدرت از مجاری فوق برای طبقه 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. فرضیه این است که عوامل قدرتمند سرمایه‌داری این شیوه - سلطه بر طرح‌های شهری - را به دلایل چندی بسیار مورد توجه قرار می‌دهند.
- سهولت دسترسی (امکان حصول به آن از طریق نفوذ بر تنها چند مسئول رده بالای شهری)
- صرفه اقتصادی روش (به معنی سرمایه‌گذاری اولیه 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 بودجه خود طرح - گذشته از منافع بلند مدت تر - عاید این قشر شود)
- **کارآیی اجرایی**: این مورد اخیر را می‌توان مهم‌ترین عامل تمسک سرمایه‌داری شهری به طرح شهری دانست؛ از جمله 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، نقطه 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 «سرمایه عمومی» برای نقطه 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 نقطه خاصی از شهر ممکن است به لحاظ 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 بهانه 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 زمره منافع ثانویه سرمایه‌داری در هدایت طرح‌های شهری در بخش املاک است.

## نتیجه‌گیری

اهداف گروه سلطه در تئوری فوق است. به این ترتیب برخلاف نمونه 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 اعمال‌کننده نفوذ، عمدتاً بر تصاحب و کنترل مراکز عملکردی شهری و سپس توسعه 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 عرصه 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 ابزارسازی دنیای سرمایه‌داری تلقی شود - خود می‌تواند به‌عنوان نشانه‌ای قوی بر ترجیح منافع گروه خاص بر منافع عموم تلقی گردد.

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

بنابراین در باب فرضیه استثمار می‌توان گفت داعیه جمع‌گرایی و نفی مالکیت خصوصی مطرح شده در مسئله زمین شهری از سوی مدرنیست‌های اولیه، همواره به معنی حمایت از اقشار فرودست نیست همچنانکه حمایت از حقوق خصوصی نیز نمی‌تواند همواره متضمن منافع طبقه ضعیف جامعه باشد. در حوزه 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 استثمار را در شهر مسجل می‌کند که در بسترهای مختلف کیفیت آن متفاوت است. موارد فوق الذکر نشان‌دهنده مرکزیت تجارت و بازار املاک (که املاک تجاری در آن کاملاً تعیین‌کننده است) در

## پی‌نوشت‌ها:

۱. «در ایران فضای ساخته شده در مقیاس واحدهای معماری-شهری برای سکونت و برای خدمات عمومی، باینکه 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 جزئیات 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



منقول‌ها، در زمینه کاربرد آن‌ها صورت می‌گرفته و بدلائل چند، نمی‌توانسته، 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 می‌شوند 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» (فلامکی ۱۳۵۷، ۱۲۳).

۲. بعنوان نمونه رک 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.  
۴. بر اساس نقشه طرح تفصیلی از دفتر فنی شهرداری قم و حریم طرح و حدود املاک اطراف طرح که برای خدمات عمومی و موارد 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.م ۱۳۸۳/۹/۱۲)

۶. 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 نمی‌شود، بلکه حق اولویت ایجاد می‌کند (ر.ک به خلیق و مفرحی ۱۳۷۶، ۱۳۳).

#### 8. Bonine

۹. حیاط داخلی یا فضای بیرونی بلافصل با دیوار یا دیوارهای بیرونی یک خانه» (حکیم ۱۳۸۱، ص ۶۹).  
۱۰. نمونه‌هایی از آن به اجمال در رساله کارشناسی ارشد نگارنده ارایه شده است.  
۱۱. سوره بقره / آیه ۱۹۱ (ترجمه الهی قمشه ای)  
۱۲. در متون قانونی، در مقابل مباحث نسبتاً مفصلی که به «نحوه 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 ۱۳۷۶، ۱۰۸ به بعد و نیز صالحی ۱۳۸۳).

#### 13. Inner city

### فهرست منابع

- احمدی میانجی، علی. ۱۴۲۴ ه.ق. مالکیت خصوصی در اسلام، تهران: نشر دادگستر.
- اسکندر بیگ ترکمان. ۱۳۶۴. تاریخ عالم آرای عباسی. خط نسخه 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. طراحی شهری در ایران: نگرشی نو. نشریه هنرهای زیبا (۲۶): ۲۶-۱۳.
- بلر، شیلا، و جانانان بلوم. ۱۳۸۱. هنر و معماری اسلامی (۲) (۱۸۰۰-۱۲۵۰). 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. ۱۳۳۶. سفرنامه تاورنیه. ترجمه: ابوتراب نوری (با تجدید نظر و تصحیح کلی دکتر حمید شیرانی). اصفهان: انتشارات کتابخانه سنایی و کتابفروشی تأیید.
- چیتگرها، فائزه. ۱۳۸۸. بررسی و نقد پروژه عمار یاسر. نشریه اینترنتی بام (انجمن تخصصی معماران قم). سال اول، شماره پنجم، شهریور ۱۳۸۸. <http://www.baam-mag.com>، (دسترسی آبان ۱۳۹۳).

- حبیبی، سید محسن و مهران فروغی فر. ۱۳۹۳. یافتن راهکارهایی برای جلب مشارکت مردم در طرح‌های مرمت شهری برپایه نظریه بازی. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی ۱۸(۴): ۵-۱۴.
- حکیم، بسیم سلیم. ۱۳۸۱. شهرهای عربی - 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. ۱۳۷۶. شهر سازی و احداث خیابان‌ها از سوی دولت. مجله فقه اهل بیت (۱۰): ۲۶ - ۶۳.
- حمیدیان، نورالزهره. ۱۳۹۱. معرفی پروژه بزرگ عمار یاسر قم. پنجره (نشریه علمی تخصصی سازمان نظام مهندسی استان قم) (۱۳): ۹۸-۹۶.
- خلیق، عباسعلی، و حسین مفرحی. ۱۳۷۶. مالکیت و طرح شهری. کاشان: انتشارات مرسل.
- رهنما، محمدرحیم. ۱۳۷۶. 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 (ویژه نحوه 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 جغرافیایی انسانی (۶۸): ۱۰۲-۸۵.
- 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 (۶۴): ۴۴-۴۲.
- عظیمی، نورالدین. ۱۳۷۶. 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): ۶۴۳-۶۴۱.
- فتال نیشابوری. ۱۳۶۶. روضه الواعظین. ترجمه: محمود مهدوی دامغانی. تهران: نشر نی.
- فلاحی، محمد منصور. ۱۳۵۸. سیری در تجارب مرمت شهری: از ونیز تا شیراز. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- کاظمیان، غلامرضا، و سیده زهره میرعابدینی. ۱۳۹۰. آسیب‌شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران از منظر سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهری. نشریه علمی و پژوهشی هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی (۴۶): ۳۸-۲۷.
- کریمی، فاطیما. ۱۳۹۱. تخریب تپه ۶ هزارساله در قم با اجرای طرح احداث بزرگراه. خبرگزاری مهر. <http://www.mehrnews.com/service/Society>. (دسترسی: ۲۵ آبان ۱۳۹۳).
- گیدیشن، زیگفرید. ۱۳۵۰. فضا، زمان و معماری/ رشد یک سنت جدید. ج ۱. ترجمه: منوچهر مزینی. تهران: نگاه ترجمه و نشر کتاب.
- مهدی‌زاده دهاقانی. ۱۳۷۴. تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران. تهران: مرکز انتشارات علم و صنعت ایران.
- مک‌گرگور، سرچارلز متکالف. ۱۳۶۶. شرح سفری به ایالت خراسان و شمال غرب افغانستان. مشهد: آستان قدس رضوی [علیه السلام]. معاونت فرهنگی.
- موریس، جیمز. ۱۳۶۸. تاریخ شکل شهر تا انقلاب صنعتی. ترجمه: راضیه رضازاده. تهران: جهاد دانشگاهی دانشگاه علم و صنعت ایران.
- نهج البلاغه. 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).

---

## Dispossession of Urban Realities 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 Plaza). 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 jurisdiction 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 dispossessed. 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.