

## نقش فرهنگ وقف در شکل‌گیری شهرهای اسلامی

(با نگاهی به مرمت و توسعه بافت‌های فرسوده اوقافی)

دکتر غلامرضا لطیفی<sup>۱</sup>

هوشنگ توکلی‌نیا<sup>۲</sup>

تاریخ دریافت: ۹۷/۴/۱۷

تاریخ پذیرش: ۹۷/۸/۱۵

### چکیده

شکل‌گیری عمده شهرهای اسلامی براساس فرهنگ وقف در کنار بازار و کاخ حکومتی با ایجاد مسجد جامع بعنوان عنصر وقفی و مذهبی است. گسترش سایر موقوفات از جمله مدرسه، مسافرخانه و .. و ایجاد سکونتگاه‌ها مسکونی پیرامون آن شهر اسلامی را شکل می‌دهد. وقف بعنوان نظامی فرهنگی- مذهبی در همه ادیان از دیر باز وجود داشته و اسلام بعنوان آخرین دین هویت عالی تر را به آن داده است. با توجه به حضور املاک اوقافی در هسته مرکزی شهرها و همچنین موقوفات بزرگ و کوچک در سطح محلات قدیمی شهر یا پیرامون آن، گذشت زمان فرسودگی را در آنها ایجاد خواهد کرد و برای بازسازی و حفظ هویت آنها نیازمند رویکرد‌های نوین مرمت شهری است. اما دور افتادگی قوانین شهری از فرهنگ وقف و عدم شناخت نهادها و مدیران شهری از وقف مشکلاتی را بین متولیان وقف و شهر ایجاد می‌کند که ناخواسته ابزار متعالی وقف را که فرصتی مغتنم

---

۱ - دانشیار برنامه ریزی و شهرسازی دانشگاه علامه طباطبائی

ایمیل: [latifi@atu.ac.ir](mailto:latifi@atu.ac.ir)

۲ - ایمیل: [h.tavakolinia86@gmail.com](mailto:h.tavakolinia86@gmail.com)

است را به چالشی شهری بدل می‌سازد. روش تحقیق در این مقاله کتابخانه‌ای و اسنادی بوده و برای رسیدن به راهکار اجرایی به دنبال روشهایی در جهت ارتباط سازنده بین نهادهای شهری و متولیان وقف و همچنین ایجاد شیوه‌های نوین توسعه موقوفات می‌باشد.

**واژه‌های کلیدی:** فرهنگ وقف، شهرهای اسلامی، مرمت بافت فرسوده اوقافی

## مقدمه

در بسیاری از کشورها، نیازهای اساسی شهر اعم از زیربنایی و روبنایی توسط مردم و بدون اتکا به بودجه‌های دولتی، به جهت کمکهای خیریه همچون تاسیسات، مجتمع‌های زیستی شهر، دانشگاهها، مدارس، بیمارستانها، خانه سالمندان و نوانخانه‌ها و دیگر موارد، ساخته و مورد استفاده قرار می‌گیرد. درحالیکه از دیرباز در جای‌جای شهر اسلامی عناصر کالبدی فراوانی از املاک اوقافی به چشم می‌آمد، مساجد، حمام، آب‌انبارها، مسافرخانه، مدارس و بسیاری از موقوفات که در جهت پیشبرد نیازهای مادی و معنوی افراد ساکن شهر همت می‌کردند. در قرون اولیه اسلام، مسجد جامع کارکرد ویژه‌ای در شهرها داشته و ارتباط آن با بازار سبب می‌شد تا اهمیت خود را بعنوان هسته مرکزی شهر تا مدت‌ها حفظ کند (حبیبی، ۱۳۷۵، ۴۳). قرارگیری سه عنصر اصلی شهر؛ مذهب (مسجد جامع و مدرسه)، حکومت (ارگ حکومتی) و اقتصاد (بازار) در کنار هم و با هم به صورت یک مجموعه یکپارچه در مرکز شهر و جایگزینی محلات در کنار و در ارتباط با آنها ویژگی اساسی ساختار کالبدی شهرها در سرزمین اسلامی است. در این خصوص برخی محققین معتقدند، وقف به عنوان یکی از نیروهای فضاآفرین و چهره‌پرداز ساختار اصلی شهرهای ایران نقش مهمی در ایجاد و تشکل این ویژگی داشته است (محمدی، ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵)، یکی از دلایلی که موجب شده است این سه بنیاد اصلی شهر از نظر کالبدی پیوسته و همبسته در مرکز قرار گیرند، وجود عامل وحدت بخش وقف در فرآیند تشکیل و شکل‌گیری آنهاست. (همان) با گذشت عمر شهرها و فرسودگی بافت تاریخی که عموماً در مرکز شهر بوده است، دو شیوه در بازسازی و مرمت املاک اوقافی در ایران به وقوع پیوسته است. در موقوفات بزرگ و قابل شناخت برای همه، توسعه موقوفات با توجه به کارکرد و رویکرد عامه مردم با یک ساختار مردمی و براساس کمک مالی واقفان همیشه پویا به روز بوده است. این توسعه به جهت علاقه عموم رو به گسترش بوده و از پانیاخته است. در مورد موقوفات کوچک که در جای‌جای شهرهای ما موجود است، مبحث احیا و بازسازی که برای توسعه درونی شهر مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ با توجه به اوقافی بودن، مشکلاتی را پیش روی مدیران شهری قرار داده است که براساس احکام شرعی و یا سند موقوفه امکان تغییر یا نوع کاربری به راحتی امکان پذیر نباشد و همین مساله روند بازسازی را کند کرده و باعث می‌گردد تا املاک اوقافی توسعه نداشته و به فرسودگی کامل مبدل شوند. درحالیکه هسته مرکزی شهرها نیازمند توسعه درونی است تا از روند توسعه خطی شهرها جلوگیری کند، این رویه شهرهای اسلامی را دچار چالشی ناخواسته می‌کند و وقف این

موهبت اسلامی و پویا تبدیل به عاملی بازدارنده می‌شود. این مقاله با نگاهی به تاثیر وقف بر روند شکل‌گیری شهرهای اسلامی در ایران و عوامل مانع در توسعه بافت‌های فرسوده وقفی می‌پردازد. در این راستا با روش تحقیق، اسنادی و کتابخانه‌ای و نگاه توصیفی، نگارش شده است.

## وقف

پیامبر گرامی اسلام در عصر خود برای رسیدن به یک آرمان شهر اسلامی تشکیلات عالی دولت اسلامی را بر پایه دو دیوان حسبه و دیوان وقف؛ با اهدای اموال خود (اول من وقف فی السلام) تاسیس نموده و اهمیت آنها را در اداره شهر مورد توجه قرار دادند (پاک، ۱۳۸۷، ۱۳۴) ریشه کنی فقر، عدالت اجتماعی - اقتصادی و توزیع مساوی در آمد از اهداف اولیه اسلام هستند و می‌بایست در راه رسیدن به کمال انسانی سهولت ایجاد کنند. امام صادق علیه السلام در مورد نیازها و رفاه انسان در جهت تعالی بشر می‌فرمایند: بهترین یاری رساندن بر تقوی بی نیازی است (مصباحی مقدم ۱۳۸۷، ۶۹-۹۲)

در قرآن و در آیات آن از لزوم توجه به انفاق و احسان و عمل صالح تاکید بسیار شده است. وقف سنت حسنه‌ای است که از دیر باز به اشکال گوناگون در تاریخ بشر و در میان ادیان و ملل مختلف وجود داشته و اسلام آنرا در مسیری روشن و منطقی و هدفدار، مترقی و دقیق مورد استفاده قرار داده است (صادقی حسن آبادی، سایت سازمان اوقاف)

وقف در لغت به معنی ایستادن، اقامت کردن و حبس کردن مال در راه خداست (معین ۱۳۸۴، ۹۹۱) محقق حلی در شرایع الاسلام می‌فرماید «وقف عقدی است که ثمره‌ی آن حبس کردن اصل و رها کردن منفعت است. ماده ۵۵ قانون مدنی در مقام تعریف حقوق وقف می‌گوید «وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تبسیل شود» (تبسیل یعنی واقف از استفاده شخصی منافع صرف‌نظر کرده و آن را در راه خدا و امور خیریه مصرف نماید)

اسلام ثروتمندان را از اینکه ثروت را تنها میان خود جابجا کنند بر حذر می‌دارد و می‌گوید که آنها باید ثروت را میان هموعان خود توزیع کنند و برای اینکار صدقه را پیشنهاد می‌کند. صدقه می‌تواند هر چیزی باشد. همچنین می‌تواند الزامی و یا اختیاری باشد. وقف صدقه اختیاری است (مصباحی مقدم ۱۳۸۷، ۶۹-۹۲) و بر همین اساس، بسیاری از محققان غربی وقف را از عمده‌ترین زیر ساخت‌های اقتصادی جهان اسلام می‌شمارند. (الکبیس)

حقوقدانان مسلمان معتقدند که اولین وقف، ساخت خانه کعبه در مکه بوده است، با اینحال وقف سابقه‌ای طولانی داشته و منحصر به اسلام نمی‌باشد و به عبارتی در تمام ادیان

الهی مساله وقف وجود داشته است. وقف در تاریخ اسلام ۱۴ قرن سابقه دارد که در صدر اسلام از آن به صدقه جاریه نامبرده می‌شود. از پیغمبر اسلام نقل شده است: «بهترین یادگار و میراثی که انسان از خود به جای می‌گذارد سه چیز است: وقف، دانش و فرزند نیکو» (سایت سازمان حج و اوقاف)

فقه‌های بزرگ اسلام وقف را به دو قسم عنوان می‌نمایند: الف - وقف عام. ب - وقف خاص. در وقف خاص منافع یک مال به عده مخصوصی اختصاص داده می‌شود (مانند فرزندان واقف)، ولی در وقف عام که اکثر موارد وقف را تشکیل می‌دهد - عین موقوفه به عموم یا بخش عظیمی از اجتماع تعلق پیدا کرده و جزو اموال عمومی می‌گردد. (حسینی - سایت راسخون) به بیان دیگر، دونوع وقف داریم: انتفاعی و منفعتی. انتفاعی مثل مسجدی که وقف می‌شود تا مردم از آن مکان استفاده کنند. منفعتی مثل مغازه، خانه و غیره که وقف می‌شود تا از درآمد آن زمین یا از اجاره آن برای کارهای خیر استفاده شود. به طور کلی، در عرصه موقوفات کارکردهای مختلفی وجود دارد، مثل کارکرد فرهنگی مذهبی، اجتماعی، خیریه، دارو و درمان و امور خیریه. در بخش فرهنگی و اجتماعی تعداد موقوفات در کشورمان ۱۷۹۸۲۴ موقوفه است که بخشی از این تعداد انتفاعی و بخش دیگر منفعتی است. (شرفخانی ۱۳۹۳)

در مورد اموال وقفی، واقف در هنگام وقف املاک خود، نحوه اداره موقوفه را برای متولیان موقوفه تعیین می‌کند و بر اساس احکام شرعی، عمل به نیت واقف واجب و تخطی از آن جایز نیست. حفظ موقوفه از اهم وظایف متولی است و هر گاه در نگهداری آن کوتاهی کند می‌باید پاسخگو بوده و از عهده خسارت وارده نیز برآید. کما این که ماده ۶ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب سال ۱۳۶۳ نیز این معنی را تصریح نموده است (سایت راسخون) از عمده چالش‌های پیشروی وقف همین موضوع است که؛ اجرای نیت با قید و بند قابل اجرا نیست یعنی گاهی واقف آنقدر برای نیت وقف خود قید زده که نمی‌توان آن را اجرا کرد. مثلاً اگر با نیت ترویج فرهنگ عاشورایی وقف شود، متولیان منفعت حاصله را راحت تر هزینه می‌کنند تا اینکه به یک موضوع خاص محدود کند. در چند سال اخیر رویکرد وقف تغییر کرده است مثلاً در گذشته وقف برای مسجد و عزاداری بود ولی امروز برای ازدواج و تحصیل و غیره نیز وقف می‌کنند، البته، هنوز با نقطه مطلوب فاصله وجود دارد و همت جمعی را می‌طلبد بویژه در عرصه آموزشی نیاز بیشتری احساس می‌شود که نیاز به فرهنگ‌سازی دارد. (شرفخانی ۱۳۹۳)

سازمان اوقاف متولی امور اوقافی عام در کشور است. این نهاد بعنوان یک نهاد غیر انتفاعی - اسلامی که به وکالت از مردم، بخش عظیمی از فعالیت های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را اداره می کند و با تاثیر عمده ای که بر رفاه و سبک زندگی جامعه دارند، نیروی مهمی در اقتصاد ملی محسوب می شوند (مصباحی مقدم ۱۳۸۷، ۶۹-۷۹) در حال حاضر شهرهای ما دچار مشکلات عدیده ای است، که نیازمند توان بالای این سازمان و تعامل با سایر نهادهای شهری در راه رسیدن به یک شهر مطلوب، ایده آل و اسلامی هستند.

### بافتهای فرسوده شهری

فرسایش شهری فرآیندی است که در آن عملکردهای قبلی و تاریخی در شهرها از بین رفته یا ناتوان می شود. افزایش عمر ابنیه شهرها و فرسایش آن بر کار آمدی و قابلیت های فیزیکی و اقتصادی شهر تاثیر گذار است. شاخص های فرسودگی در بافت های شهری در کشور های مختلف، متفاوت بوده و شاخص های چون؛ ارزش پائین مسکن، ساختمانهای فرسوده، زیر ساخت های فقیر، سرانه در آمد پائین ساکنان، عدم اشتغال یا نرخ بالای بیکاری و متروک ماندن و عدم توسعه، تحت عنوان اراضی قهوه ای، در اروپا از شاخص های شناخت این بافت ها است. در امریکا، پژمردگی بصری - روانشناختی، نرخ بالای بیکاری محلی، خروج جمعیت و تغییرات جمعیتی، وجود جرم و جنایت، مشخصه فرسایش شهری است. در سطح بین المللی در مطالعات OECD که در سال ۱۹۸۸ گزارش آن تحت عنوان «نواحی یکپارچه فرسوده شهری» منتشر شد؛ دو مقوله جدایی اجتماعی - فضایی و قطبی شدن به عنوان مهمترین مشکلات در نواحی فرسوده شهری شناخته می شوند. (عبدی و دیگران، ۲، ۱۳۹۱)

فرسودگی در شهر، یا در کالبد یا در فعالیت، یا در هر دوی آنها صورت می گیرد و در دو نوع اول فرسودگی نسبی و در نوع سوم فرسودگی کامل اتفاق می افتد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۱، ۱۵) فرسودگی در هر دو صورت نسبی و کامل می تواند باعث خروج افراد توانمند و متوسط جامعه از بافت فرسوده مورد نظر شده و کارآمدی اقتصادی و اجتماعی بافت را به چالش بکشد، به عبارتی دیگر فرسایش و فقر، محرومیت سیاسی و اجتماعی را شدت داده و آشوب های مدنی را دامن می زند (عبدی و دیگران، ۱۳۹۱، ۱۰) بنابراین شهر و بافت شهری نیازمند حفاظت، احیا و مداخله در جهت به سامان کردن شرایط نابسامان خود است.

امروزه بافت های فرسوده شهری، که عنوانی کلی برای مجموعه بافت هایی است که هر یک به نوعی از فرم یا عملکرد مطلوب و مورد انتظار گروه های ذی نفوذ و ذی نفع به دور هستند، به

سبب تأثیری که به عنوان حوزه‌هایی نامطلوب در نقشه ذهنی شهروندان دارند، جزئی غیر قابل انکار از فرم و منظر شهری به حساب می‌آیند. شاید به همین سبب باشد که مداخله اصولی و هدفمند در این بافت‌ها، یکی از اهداف طراحان شهری در کشورهای در حال توسعه و حتی صنعتی جهان، شناخته می‌شود. مداخله در این حوزه‌های ناکارآمد از طریق توانمندسازی کالبدی این بافت‌ها به کمک ساماندهی کالبدی-بصری منظر شهری، همراه با بازگرداندن جریان عادی زندگی از طریق توانمندسازی عملکردی می‌تواند بر حس تعلق ساکنان این بافت‌ها نسبت به محل زندگی خود تأثیر زیادی داشته باشد و آنان را به سکونت با کیفیت در این بافت‌ها ترغیب کند.

### وقف و تاثیر آن در شکل‌گیری شهرهای اسلامی - ایرانی

وقف در ایران و فرهنگ ایرانی از دیرباز وجود داشته است؛ در دوران باستان رسیدگی به وضع بینوایان جامعه، در زمان زرتشتیان وقف اموال برای آتشکده‌ها و جشن‌ها و بخشیدن جامه و غذا موجود بوده است. با ورود اسلام به ایران فرهنگ وقف مفهومی عالی‌تر یافته و نظام وقف در همه ارکان زندگی افراد وارد می‌شود. اسلام به عنوان یک دین الهی و دارای کتاب که در همه امور فردی و اجتماعی انسانها فرامین و احکامی داشته؛ در شکل‌گیری و ساختار شهر، بعنوان زیستگاه انسان و در راه رسیدن به کمال مطلق یعنی ذات احدیت، تأثیر داشته است. محل عبادت از جمله مکانهای است که در همه ادیان مورد توجه متدینین می‌باشد. در صدر اسلام، با ساخت مسجد قبا در شهر مدینه مکان مذهبی شکل گرفت که به عنوان محل سجده برای خداوند «مسجد» نامیده شد. در شهرهای ایران هم مساجد جامع در مرکز شهر در کنار مهمترین راه شهر که بازار اصلی بوده، بنا شده، که برای عموم مردم قابل دسترس باشد. از سوی دیگر آب انبارها، حمام‌ها و مدارس از دیگر مکانهای است که در هسته مرکزی شهرها به جهت کاربری عمومی‌شان قرار داشته‌اند و توسط عده‌ای خیر ایجاد می‌شدند.

از آنجائیکه شعائر اسلامی و روایات مختلف و همچنین مستندات متنی که از بزرگان باقی است حکایت از مال‌بخشی در جهت استفاده عموم و در راستای تحقق باقیات و صالحات بوده است و تمایل متدینان بر باقی‌ماندن حسنات و خیرات بعد از رحلت مومن به دیار باقی است؛ وقف در شهر اسلامی امری متداول و ساری است. از جمله مسلمانان با برپایی اماکن عمومی و عام‌المنفعه از جمله مسجد، مدرسه، بیمارستان، حمام، آب‌انبار، یتیم‌خانه و... در این راستا با وقف اموال خود برای استفاده دیگران کوشیده‌اند. به همین ترتیب شالوده شهرهای اسلامی

پراز موقوفاتی است که پیکره کالبدی شهرهای اسلامی را شکل داده است. با توجه به نیاز عموم به مکانهای وقفی شکل گیری شهرها در کنار و پیرامون این اماکن صورت گرفته و جهات توسعه شهر و سکونتگاههای عمومی برای این مبنا رو به گسترش نهاده است.

نقش وقف در ماندگاری بسیاری از میراث معماری و شهرسازی ایران بارز است، نظام وقف نه تنها موجب ساخت و ایجاد بسیاری از فضاها و عناصر با ارزش شهرها بوده است بلکه ارتباط و پیوند معنوی و نزدیک موقوفات با امور دینی و مذهبی، سبب ماندگاری و پایداری فضاها و شهرهای موقوفه در طی زمان شده است (محمدی، ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵) آثار تاریخی موجود در شهرهای ایران نظیر، اصفهان و یزد که، امروزه علاوه بر کارکردهای فرهنگی بعنوان یک فضای شهری قوی و پویا، تبدیل به قطب گردشگری کشور شده و توانمندی لازم در جهت حفظ و نگهداری را دارا می‌باشند. مساجد نیز بدون نیاز به اعتبارات دولتی براساس فرهنگ وقف و کمک های مردمی بعنوان یک نهاد قدرتمند همچنان تاثیر گذارترین نهاد محلی، در جهت حضور و مشارکت شهری و محلی محسوب می‌شوند. به عبارتی دیگر، در ساختار فضایی شهرهای تاریخی و سنتی ایران مالکیت اغلب بناها با عملکرد عمومی که عموماً جز موارث فرهنگی و تاریخی جامعه اسلامی به شمار می‌روند، وقفی هستند. در واقع وقف به مثابه یک هیات تالیفی توانمند است که میان اجزای آن سازگاری و الفت خاصی برقرار است و مجموع اجزا هدفمند این هیات نه تنها ضامن بقای مالکیت موقوفه به نفع عموم می‌شود بلکه در ضمن ارائه خدمات رایگان به افراد جامعه مرتباً و به مرور زمان خود را حفاظت نموده و در نهایت آبادان، معمور و استوار برجای باقی می‌ماند. (فرهودی و میرشفعی، ۱۳۸۷، ۱۰۹-۱۲۰)

بطور کلی نقش وقف در حیات جوامع انسانی آنچنان وسیع و گسترده است که باید از آن بعنوان یک «نظام» نام برد. نظام به این عنوان که وقف تمام ابعاد و جنبه‌های مختلف یک جامعه انسانی را شامل می‌شود و کمتر اموری از جامعه را می‌توان یافت که از پوشش نظام وقف خارج باشد (محمدی، ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵)

در عصر تیموریان «شعبان‌غازان» محله‌ای است که در نزدیکی تبریز بصورت موقوفه احداث می‌شود. در زمان ایلخانان وزیر مشهور ایلخانی، رشیدالدین فضل اله، محله و وسیع با احداث سکونتگاهها و اجزای کامل شهری اعم از عناصر تاسیساتی و خدماتی، آموزشی و دینی بر پا می‌کند و قوانینی بر استفاده از آنها تعیین می‌کند که به یکی از بزرگترین موسسات موقوفه عصر خود بدل می‌شود. نمونه عملی وقف در جامعه اسلامی و شهر، وقفنامه ربع رشیدی است که جایگاه وقف در حفظ محیط زیست انسانی و تداوم جامع انسانی را در بر گرفته است، جزئیاتی



از خوراک، پوشاک و مصالح تعلیم و تفصیل دروس و امور دارلمساکین، دارالشفا و دیگر نیازهای ساکنین آن در این وقفنامه مورد اهمیت واقع شده است (پاک، ۱۳۸۷، ۱۳۴) در این وقفنامه علاوه بر کارکرد کالبدی، کارکرد غیر کالبدی وقف هم موجود بوده و با استفاده از آن و ایجاد درآمد‌ها، بسیاری از جامعه هدف خود را تحت پوشش قرار میداده است. در شهرهای اسلامی که دارای موقوفات بیشتری هستند مانند شهر اصفهان، نوعی تعادل اجتماعی و اقتصادی وجود داشته و دارد (محمدی، ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵ به نقل از شفقی) که تأثیرات و اهمیت وقف را در شهر بخوبی نمایان می‌سازد. وقف در شهرهای اسلامی، حس تعلق و مشارکت مردم محلی که از اصول شهرسازی نوین برای رسیدن به شهر پایدار است، را مورد توجه قرار داده است.

در قرون اولیه اسلامی مسجد جامع؛ کارکردهای ویژه ای دارد. ارتباط آن با بازار سبب شد تا اهمیت خود را به عنوان هسته مرکزی شهر تا مدت‌ها حفظ کند و با شکل‌گیری مدارس نیز جنبه فرهنگی و تعلیمی بیابد. در دوران خلافت اموی مسجد جامع با مهم‌ترین کانون سیاسی شهر یعنی دارالاماره ارتباط نزدیکی یافت و حتی گاه به صورت دو بنای سر پوشیده نمایا ن می‌گردید (حبیبی، ۱۳۸۳) بدین ترتیب هسته مرکزی شهر با مسجد جامع که موقوفه ای متداول در فرهنگ اسلامی می‌باشد، اساس شکل‌دهنده شهر است. مساجد ضمن کارکرد های عبادی و پاس‌خگویی به نیازهای معنوی اهالی پیرامون خود به عنوان مکانهای آموزشی و همچنین رفع نیازهای مادی افراد تهیدست همت می‌کنند. بدین ترتیب مکانهای وقفی دیگر به مساجد ملحق می‌شوند از آن جمله مدارس، حمام‌ها، نوانخانه‌ها، مهمانسراها، بیمارستان و... که مرکزیتی را برای شهر ایجاد کرده که به راحتی از بین نمی‌رود و با توجه به ساختار مرکزی، سکونتگاهها در حاشیه آنها شکل گرفته و شهر گسترش می‌یابد.

عصر صفویه در ایران نماد گسترش فرهنگ وقف است که تأثیر آن بر شهر بخوبی نمایان می‌شود. شاه عباس صفوی از پیشتازان وقف و سرمشق بسیاری از ثروتمندان دوره خود است. دو عمارت، کاروانسرای مسگران و دارالشفا در کنار بازار اصفهان توسط وی وقف شد. در سال ۱۰۱۶ ه.ق شاه عباس کل املاک خاصه خود، از خانان و قیصریه و چهار بازار و حمامات و غیره را به چهارده قسمت و بر چهارده معصوم وقف کرد. در همین عصر با توجه به پایتخت بودن و قرارگیری شهر اصفهان در مسیر جاده ابریشم، کاروانسراهای متعددی در مسیرهای منتهی به

شهر ایجاد شد که در حدود هزار باب کاروانسرا در کل ایران به شماره آمده است و سیاح مشهور فرانسوی تاورنیه از آنها به عنوان «مهمان خانه‌های مشرق زمین» نام برده است.

شهر اصفهان با تغییرات عصر صفوی به نماد شهر اسلامی براساس موقوفات شاهان صفویه تبدیل شده و ساختار منحصر بفرد و ویژه ای یافته که ضمن حفظ شاکله تاریخی و حفظ بافت های دیگر شهر با طراحی منحصر بفرد شیخ بهایی، میدان مشهور امام با قرار گیری مسجد در مرکزیت میدان بعنوان عنصری اصلی بصورت موقوفه ای پابرجا باقی مانده است. اغلب محلات شهر اصفهان دارای مسجد بوده و محلات پیرامون این مساجد گسترش یافته است.

با تدفین کالبد امام هشتم شیعیان در بقعه‌هاون الر شید در باغ حمید بن قحطبه در آبادی سناباد، مرکزیت آبادی به این مکان منتقل شد و دیری نپایید که روستای نوغان به آن پیوست و از پیوند این دو شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر رضوی شکل گرفت. بدین ترتیب عنصر وقف (بارگاه حرم رضوی) پایه گذار شهر مشهد گردید. مطابق تحقیق فتح آبادی وجود زمین های اوقافی در شرق این شهر از عوامل گسترش شهر مشهد به سمت شرق است (به نقل از فرهودی و میر شفعی، ۱۳۸۷، ۱۰۹).

دیگر شهر های مذهبی از جمله قم و شهر ری نیز مدیون بارگاه و مدفن اولیای الهی است و این شهر ها در کنار دیگر شهرهای مذهبی مانند نجف و کربلا با اردات ویژه دو ستدارن اهل بیت براساس نظام وقف گسترش داشته است. اکثر زمین های اطراف حرم حضرت عبدالعظیم که زمین های زارعی هستند جز موقوفات این آستان می باشند.

شهر اسلامی را می توان شهری دانست که در آن مظاهر اسلامی نمود داشته و هر یک از اجزای چنین شهری، یاد آور خداست و به عبارت دیگر شهر اسلامی مبلغ و تجلی گاه توحید، تذکر جامعه به عبودیت آنان در برابر خالق یکتا، شهری با وحدت جامعه و تفرق مردم است (تقی زاده، ۱۳۸۷) این چنین شهری براساس یک نظام مدون و برخواسته از ذات انسانی به نام وقف شکل و توسعه می یابد. نظام وقف نه تنها موجب ساخت و ایجاد بسیاری از فضاها و عناصر با ارزش شهر ها بوده است بلکه ارتباط و پیوند معنوی و نزدیک موقوفات با امور دینی و مذهبی سبب ماندگاری و پایداری فضاها ی شهری موقوفه در طی زمان شده است (کلانتری و دیگران، ۱۳۸۹، ۳۳-۴۶)

پراکندگی املاک اوقافی، نوع وقف و عدم توسعه بسیاری از موقوفات و درگیرهای موجود در نهاد های شهری؛ موجب ایجاد مشکلاتی شده است که تاثیرات ناخواسته ای را به شهرها تحمیل می‌کند.

همانطور که بیان شد، املاک اوقافی با توجه به قرارگیری در هسته مرکزی شهرها یا محله‌های تاریخی آن، دچار فرسودگی شده و نیازمند احیا، مرمت و بازسازی هستند، رویکردهای نوین بر معاصر سازی و باززنده سازی بافت های فرسوده و احیا آن با توجه با کارکردهای معاصر برنامه ریزی می‌شود. اما املاک اوقافی بنا به نوع وقف و وقفنامه خود درگیر چالشهای هستند که نوسازی و بهسازی آنها را با مشکلاتی روبرو می‌کند.

موقوفات براساس ارجحیت و توجه مردم به دو دسته تقسیم می‌شوند: موقوفات بزرگ شاخص و تاریخی مانند بازارها، مساجد جامع و بناهای مشهور و بزرگ تاریخی و در شکل دوم موقوفه‌های کوچک که کاربری آنها منسوخ شده و یا توجه عمومی آنها کاسته شده است. از سوی دیگر با عنایت به اینکه انتقال و فروش موقوفات براساس شعائر اسلامی امکان پذیر نبوده، توجه واقفان به ماندگاری و حفظ کسب در آمد از رقبات موقوفه معطوف می‌شود. این تمایل، حمایت مردمی را بصورت مستمر در پی خواهد داشت و مرمت، توسعه و آبادانی موقوفات از نسلی به نسل دیگر به یادگار می‌ماند. برای مثال تخریب حرم شریف رضوی در مشهد یا سایر حرمین شریفین ائمه در حکومت های مختلف و در طول تاریخ اتفاق افتاده و باز سازی آنها هر بار با سرعت و توان بیشتری شکل گرفته است. دیگر موقوفات که ارزش تاریخی داشته و بعنوان میراث فرهنگی و گنجینه‌های هنری محسوب می‌شود نیز دارای بازسازی مداوم جهت زنده نگه داشتن میراث فرهنگی و هنری کشور است. مساجد نیز که جایگاه مردمی و ویژه ای در محلات دارند هرگز از رونق نیافتاده و بدون کمک حکومت ها مرمت و باز سازی شده و توسعه می‌یابند.

در شکل دوم موقوفاتی که به لحاظ کاربری منسوخ شده مانند حمام های عمومی که در حال حاضر کاربرد نداشته و در اثر مرور زمان به فرسودگی کامل رسیده اند یا زمین های زراعی که با توجه به کمبود آب قابل کشت نیستند و به حال خویش رها شده اند و با توجه به عدم آمد توسعه نیافته و مورد تعرض افراد مختلف قرار می‌گیرند. سکونتگاههای غیررسمی، فضاهای ناامن یا تصرف طلبان سود جو که در هر شکلی از آن منجر به ایجاد آسیبهای اجتماعی شهری خواهد شد. نوع دوم را به لحاظ ساختار وقف به عنوان کاربرد زمانی و مکانی موقوفات نام می‌برند.

## کاربرد زمانی و مکانی موقوفات: موقوفات در شهرها براساس زمان تاریخی خود دارای

کارکردی خاص بوده اند که مختص و منحصر به همان زمان می‌باشد این کاربری‌ها، براساس زمان حاضر مناسب نبوده و گاهاً منسوخ شده اند و همچنین با توجه پراکندگی موقوفات در جای جای شهر و توسعه شهر در طول زمان؛ تغییرات مکانی و جای قرارگیری آنها در شرایط فعلی، کاربرد موثر آنها را دچار چالش می‌کند. (محمدی ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵)

این موقوفات، کارکرد خود را به مرور زمان از دست داده و به علت عدم کاربری، متروکه و بدون استفاده رها شده اند. البته اینرا نمی‌توان به بی‌توجهی واقفان و یا متولیان آن ارتباط داد بلکه واقف با تعیین کاربری وقف در آن مقطع، سعی در باز کردن گره‌ای از مشکلات مردم داشته و متولیان نیز در وقف خاص و براساس احکام شرعی و قانونی نمی‌توانند در کاربری تغییراتی ایجاد نمایند. در ماده ۶۱ قانون مدنی آمده است که «وقف بعد از وقوع آن به نحو صحت و حصول قبض لازم است و واقف نمی‌تواند از آن رجوع کند یا تغییری بدهد یا از موقوف علیهم کسی را خارج کند یا کسی را داخل در موقوف علیهم نماید یا با آن شریک کند یا اگر در ضمن عقد متولی معین نکرده بعد از آن متولی قرار دهد یا خود بعنوان تولیت دخالت کند) کاتوزیان، ۱۳۸۱ برگرفته از سایت راسخون) تنها در زمانی که واقف شرایط اموال اوقافی را بصورت عام - منفعتی و براساس کسب درآمد، قرار دهد، متولیان می‌توانند با اجاره آن به دیگری درآمد حاصله را براساس تعیین واقف هزینه نمایند. بدین ترتیب برای حصول منفعت و حفظ موقوفه شیوه‌های سنتی برای توسعه موقوفات، موجود است که امروزه با توجه به پیچیدگیها و تغییرات زمانی کاربرد خود را از دست داده اند که می‌توان بطور خلاصه این شیوه‌ها را به شرح زیر نام برد:

- **تشکیل موقوفات جدید** ( ایجاد موقوفات جدید با استفاده از منابع موقوفات موجود و افزایش توان مالی آنها)
- **استقراض** ( ناظر موقوفه قرض میکند تاهزینه‌های جاری موقوفات، نوسازی یا اتمام ساخت را تامین کند)
- **تبدیل به احسن کردن موقوفات** ( موقوفه مخروبه یا کم استفاده برای پویایی و بهینه شدن در همان جهت وقف شده نوسازی و بازسازی می‌شودمثل مدرسه مخروبه)
- **سرقفلی** (اجاره بلند مدت به طوریکه پیش پرداخت بسیاری یکجا داده شود، این کار فروش خود موقوفه نیست)

**نهادهای شهری و متولیان موقوفات:** تداخل حوزه عملکرد سازمان اوقاف یا متولیان موقوفات ( نهادهای مثل میراث فرهنگی یا موقوفات آستان‌های مقدس) با دیگر نهادهای شهری همچون سازمان ثبت اسناد، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها از نکات چالش‌برانگیز شهری است. عدم هماهنگی و تعارضات موجود در این نهادها، در پویایی و تحرک و توانمندسازی موقوفات و شهر تاثیر فراوانی ایجاد می‌کند و موجب از دست رفتن ارزش‌های اقتصادی و فضایی - کالبدی مجموعه‌های وقفی می‌گردد ( محمدی، ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵) عدم توسعه، عدم کسب درآمد و عدم ایجاد تغییر در موقوفه می‌تواند عاملی جهت متروک ماندن موقوفه شده و در این شرایط آنرا تبدیل به یک معضل شهری کند. بافت‌های مرکزی بسیاری از شهرها دچار چنین تناقضاتی بوده و نقطه آغاز اختلاف بین سازمانهای متولی و نهاد‌های شهری است. برای مثال میراث فرهنگی در بسیاری از آثار معماری معتقد به حفظ آن براساس اصل، سازمان اوقاف حفظ کارکرد براساس سند موقوفه و نهاد‌های شهری مثل شهرداری یا وزارت مسکن و شهرسازی، معتقد به تغییر کاربری آن به جهت توانمندسازی و تجدید حیات شهری است.

### **عدم توسعه موقوفات و سکونتگاههای غیر رسمی و ناتوانی در نو سازی و بهسازی**

**آنها:** متروک ماندن بافتهای فرسوده اوقافی درون شهری و همچنین زمینهای حاشیه شهر که در سالیان نه چندان دور به عنوان زمینهای زراعی در اختیار مستأجران موقوفات بوده و منبع کسب درآمد و صرف آن در امور مربوطه بوده، امروزه با توجه به نزدیکی به شهر، نبودن آب کافی در جهت زراعت، مهاجرت و ساخت خانه در اطراف آن کارکردهای زراعی خود را از دست داده و تبدیل به زمینهای بدون فعالیت شده اند. این نیز شرایطی را برای حضور مهاجران تهدیدست و ناتوان اقتصادی جهت سکونت و دستیابی به بازار کار بهتر شهری فراهم می‌کند. بسیاری از ساکنان مهاجر، با توجه به ارزانی اجاره املاک یا زمین به این نقاط مهاجرت کرده و سکونتگاه غیر استاندارد و ناپایداری را ایجاد می‌کنند. از سوی دیگر، امروزه کاربری زمین، از کارکرد فیزیکی و سنتی (تعیین کاربری مسکونی، فضاها و راههای شهری) تغییرات عمده‌ای نموده و مسیری پویا تری را در شهرها با کارکردهای اجتماعی-اقتصادی دنبال می‌کند. این تحولات به منظور اعتلای کیفیت زندگی شهری، با رویکرد های نوینی مثل فراغت و تفریح، حفاظت محیط زیست و عناصر طراحی فضای شهری و... می‌باشد (مهدیزاده، ۱۳۹۲، ۲۸۱) تفکیک قطعات در املاک اوقافی، عموماً بی ضابطه و فاقد هرگونه کنترل از سوی نهادهای نظارتی، بدون طرح‌های تفصیلی یا طرح‌های، فارق از قواعد و روش‌های کاربری زمین و با

قطعه بندی بی اصول ساخته می شوند. این املاک ، در ابتدا توسط دلان زمین تفکیک و به فروش می رسد و بعد ها با قرارداد اجاره عرصه از اوقاف امکان ساخت را پیدا می کنند. از سوی دیگر، ساخته های موجود در این املاک ، بعلت نبود نظارت از سوی شهرداری ها و نگرفتن پایان کار ، مانند دیگر سکونتگاههای رسمی ، ناپایدار بوده و یا با توجه به عمر کم و بازده اندک اشان ، در زمانی نه چندان دور به بافت فرسوده تبدیل می شوند.

از آنجائیکه در حکومت اسلامی اهداف جامعه ای برای یار رساندن به افراد وجود دارد و توصیه و عملکرد بزرگان دین هم براین اساس بوده ، همچنین قوانین کشور ، به رعایت عدالت و توانمندسازی و ایجاد سرپناه برای یکایک انسانهای توصیه نموده است ؛ سازمانهای متولی در یک دهه گذشته نسبت به تخلیه و تخریب سکونتگاههای غیر رسمی رغبتی نشان نمی دهند چرا که تخریب اینگونه اجتماعات نه صحیح است و نه انسانی ، و تمامی تجارب جهانی در این زمینه فاجعه بار بوده است. در سند توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاههای غیر رسمی مصوب بهمن ۱۳۸۲ هیئت وزیران آمده است:

«بلا تکلیفی بسیاری از سکونتگاهها از نظر قانون - که ساکنان را دائم در خطر تخریب ، تخلیه و تعرض رسمی نگاه می دارد - موجب احساس ناامیدی و عدم امنیت خانوارها و مانع تلاش ، مشارکت اجتماعی و همبستگی آنها با جامعه شهری است ، امری که پیامدهای نامطلوب فرهنگی ( حتی برای نسل های آتی آنها و محیط های مجاور ) در بردارد.

هر چند قانون و دولت در سالهای اخیر با انجام مصوباتی سعی در توانمندسازی و برنامه ریزی راهبردی در این امور داشته است؛ مثل قانون حمایت از احیا بافت فرسوده شهری ( مصوب مورخ دوازدهم دی ماه ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی ) در جهت بهسازی و احیا بافت های فرسوده شهری و روش هایی برای توانمندسازی این بافت ها که شامل سکونتگاههای غیر رسمی و حاشیه شهرها نیز بود. و همچنین قانون دیگری جهت تعیین تکلیف و وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی ( مصوب مورخ بیستم آذر ماه ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی ) که در ماده ۹ این قانون نسبت به اراضی اوقافی دستوراتی صادر گردید :

« ماده ۹ - در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد ، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دوماه توسط اداره مذکور صورت می گیرد به صدور رأی اقدام می کند.»

با این شرایط عدم وجود ضمانت‌های اجرایی لازم، بودجه محدود کشور، روند طولانی مدت، عدم آگاهی مدیران شهری نسبت موضوع وقف، ناآگاهی متصرفان و قوانین دست‌وپا‌گیر سازمانها، تداخل حوزه کاری، نبود نظارت، بی‌ضابطه بودن، عدم استاندارد و مهندسی‌سازی و بسیاری دیگر از مشکلات موجود، از جمله کم‌توانی اقتصادی ساکنین، مانع از نو‌سازی و بهسازی این سکونتگاهها شده است.

### راهکارهای بازسازی و مرمت املاک اوقافی

بافت‌های فرسوده موجود در املاک اوقافی، هر دو نوع موقوفات بزرگ و موقوفات کوچک را در بر می‌گیرد و برای اصلاح و وضع موجود نیازمند توسعه و توانمندسازی در جهت احیا و باززنده‌سازی آنها است در زیر به تعدادی از راهکارهای که به توسعه و توانمندسازی موقوفات کمک میکند اشاره میشود.

- از آنجائیکه، در جهت توانمندسازی از سایر الگوهای مرسوم بافت فرسوده به شکل معمول در املاک اوقافی نمی‌توان سود برد؛ لازم است طرح‌هایی با نظر مراجع و فقها و پژوهش‌گران این عرصه براساس قوانین شرعی، تدوین گردد تا بتوان از سرمایه موجود موقوفات که، زمین و سرمایه پولی است (محمدی ۱۳۷۹، ۹۴-۱۰۵) به شکل مطلوب سود برد.

- تشریک مساعی و استفاده از تمامی توان بخش‌ها و نهاد‌های مختلف شهری، و تعامل سازنده آنها با اوقاف نه تنها گره مشکلات ساکنان بافتهای فرسوده را رفع خواهد کرد بلکه سایر مردم شهر، نیز از این مواهب در جهت توسعه پایدار شهر و اعتلای کیفیت زندگی در شهر خود با ایجاد امکانات رفاهی جدید حاصل از املاک اوقافی سود خواهند برد. شرایط استفاده بهینه از منابع و امکانات موجود و بالقوه وقف در جهت تامین هر چه بیشتر رفاه اجتماعی، زمینه‌ساز کارآمدی بیشتر سایر نهاد‌های شهری خواهد شد. بنابراین ایجاد پایگاه یا کارگروه مشترک بین نهاد‌های مرتبط، لازم و ضروری است.

- وجود برنامه ریزی ساختاری و راهبردی که یک روش ضابطه‌مند و دارای فرایندهای نوینی هم در مقوله فضایی و هم غیر فضایی، شهری است (مهدیزاده، ۶۳، ۱۳۹۲) می‌تواند گره گشا و مدون مسیری روشن و آینده‌نگر باشد. توجه به نیازهای شهری و ساکنان آن و کاربری املاک اوقافی با توجه به کاربری نوین زمین در طرح‌های ساختاری، به وضوح جهات توسعه شهر را تدوین نموده و می‌تواند مورد همفکری، نقد و بررسی و سپس پذیرش و اجرای آن توسط اوقاف و دیگر نهاد‌های شهری قرار بگیرد.

- رویکرد فرهنگ گرایانه در تجدید حیات شهری و مرمت شهر از دو جهت شهر را به مثابه یک موجود زنده پابر جا و مقاوم نگه می‌دارد. اول بعنوان یک داروی در مان در جهت رفع بیماری های مزمن اجتماعی ، دوم به مثابه یک آمادگی کالبدی ، مقاوم ساز و سلامت پایدار است . بنابراین مرمت و بازسازی در شهر امری پویا و بطئی بوده ؛ همانگونه که یک شهر پویا و زنده است . فرهنگ و هنر به خاطر ماندگاری و ارتباط با روح انسان به عنوان موجود زنده شهر، پیوندی ریشه دار با تاریخ بشر دارد و هرگز گسستی در این مقوله بین انسان و آن ایجاد نخواهد شد . زیبایی طلبی و آرامش خواهی ذاتی انسان شهر را نیز همپا و همقدم با انسانهای ساکن در آن پیش خواهد برد و چنانچه شهر یک قدم جا بماند شهروندان فرسنگ ها از او دور افتاده و هزینه های برابر سازی بی گمان افزایش می‌یابد. شهر اسلامی از جهات فرهنگی و اسلامی نیازمند توجه ویژه است زیرا که عدم توجه به عدالت محوری شهر اسلامی ، در تناقض آشکار با دین و شعائر دینی است . بنابراین وقف که فرهنگی دینی و اسلامی است ، در الگو سازی شهر اسلامی پیشرو و سرآمد است.

۱. عدم توسعه ، مسکوت ماندن یا عدم استفاده بهینه از سرمایه های موجود اوقافی مثل زمین ، در حوزه شهری میل به تصرف آنرا بیشتر خواهد کرد از طرف دیگر ، در سایر افراد جامعه نوعی بی میلی به وقف کردن را در پی خواهد داشت . توسعه موقوفات ، که همراه ترویج فرهنگ نوع دوستی و تقویت همبستگی اجتماعی و احساس جمعی است ، موجب می‌شود سرمایه اجتماعی رشد یابد و تاثیر گسترده بر تولید و اقتصاد بگذارد ( پیرا سته و عبدالملکی ، ۲۰۰۷ ، ۴) از اینرو توسعه موقوفات و بهره وری اقتصادی، نیازمند راهبردهای تامین مالی است ، که علاوه بر شیوه سنتی آن ، براساس شیوه های تامین مالی معاصر و رایج جهانی ، دارای روشهای نوینی است ؛ این شیوه ها براساس کارآمدی و براساس عقود اسلامی در دیگر کشورهای اسلامی و همچنین بانک توسعه اسلامی مرسوم است (عبادی ، ۱۳۸۸ ، ۱۴-۳۱) که می‌تواند در توسعه املاک اوقافی و مشارکت سایر نهاد مالی موثر واقع شود.

مشارکت های نوین، توان مدیریت اوقاف را برای کمک های گسترده تر به آحاد جامعه فراهم خواهد نمود و همچنین در جهت توانمند سازی ساکنان سکونتگاههای غیر رسمی مورد استفاده قرار بگیرد. از سوی دیگر با بحث مشارکت مردم و سازمانهای خصوصی ودولتی، حس تعلق خاطر و علاقمندی به محیط زندگی در توسعه شهر پایدار موثر خواهد بود. در زیر، مختصراً به تعدادی از این روش های نوین اشاره شده است ( پیرا سته و عبدالملکی ، ۲۰۰۷ ، ۶-۷) و (عبادی ، ۱۳۸۸ ، ۱۴-۳۱) و ( مصباحی مقدم ، ۱۳۸۷ ، ۶۹-۹۲ )



- **مراجعه** (جهت تعمیر و توسعه موقوفات، تامین مالی از طریق تسهیلات بانکی توسط مدیریت موقوفات و برگشت پول از درآمد موقوفه)
- **استانواع و مشارکت صنعتی** (واگذاری تعمیرات و ساخت با تامین مالی و ارائه تسهیلات بانکی به یک پیمانکار جهت تعمیرات یا توسعه، مسئولیت پرداخت سودهای موقوفات توسعه یافته به عهده مدیریت موقوفات است)
- **اجاره به شرط تملیک یا اجاره متناقصه** (ناظر موقوفه به تامین کننده مالی جهت ساخت در موقوفه اجازه می‌دهد و آنرا با جوازی در اجاره او قرار میدهد، هرگاه تامین کننده مالی بخواهد کنار برود اصل سرمایه گذاری وی و بازدهی آن محاسبه و برگرداننده می‌شود)
- **اشتراک در محصول یا روش مضاربه و مشارکت** (طرف اول؛ سازمان وقف زمین و دیگر داراییهای ثابت خود را در اختیار طرف دوم؛ تامین کننده مالی (مضارب) قرار میدهد که او کلیه یا بخشی از ماشین آلات لازم را فراهم کرده و یا جهت ساخت و توسعه اقدام می‌نماید. بر اساس شیوه مزارعه سود ناخالص، طبق توافق میان دو طرف تقسیم می‌شود).
- **صندوق های وقفی** (صندوق های خیریه برای مقاصد خیر و عام المنفعه تاسیس می‌شود)
- **نوسازی و کار آمد کردن موقوفات با استفاده از اوراق بهادار** (برقرای ارتباط میان مفاهیم موقوفه و تبدیل به اوراق بهادار و براساس احکام اسلامی)
- **مشارکت به شرط تملیک** (نوعی از مشارکت میان نهادوقف و طرف سرمایه گذار به شرط اینکه نهاد وقف در یک دوره زمانی طی یک قسط یا پرداخت قسط بندی شده مالک اعیان تاسیس شده روی زمین وقفی می‌شود، پرداختی ها از سود حاصل از طرح عمرانی است)
- و بسیاری از روش ها که می‌توان با کارشناسی و مشورت با علما، فقها و مراجع بر اساس عقود اسلامی تدوین و به کار آید.

## نتیجه گیری

وقف و اساس طراحی آن در دین مبین اسلام و اهداف عالی آن در جامعه اسلامی برهمگان روشن است اما ناآگاهی از الزامات و قوانین وقف و تعارضات موجود بین اوقاف و شهر منجر به ایجاد خلاهای موجود در بازسازی بافت های فرسوده یا ایجاد سکونتگاههای غیر رسمی در محدوده املاک اوقافی شده و مشکلاتی را گریبانگیر شهر می نماید. می دانیم وقف، فرصتی مغتنم برای به حرکت در آوردن و کمک به شکوفایی انسان ها در جامعه شهری است و از راههای رسیدن به یک شهر آرمانی اسلامی و نهایتاً تکامل انسان برای حد عالی آن، قرابت با خداوند است. از نظر نگارنده این مقاله، املاک اوقافی نه تنها چالش شهری نیست بلکه فرصتی برای ایجاد شهری پایدار و پویا است چرا که قادر است با مشارکت و مدیریت مطلوب، نیت خیر واقفان را در مسیر صحیح هدایت و میل به انفاق و وقف را در میان آحاد جامعه نهادینه کند.

در شهرسازی نوین رویکرد ها از اصلاحات کالبدی فراتر رفته و مفاهیم جدیدی همچون کیفیت زندگی، عدالت اجتماعی و رفاه اجتماعی به آن وارد شده است. این رویکردها از طریق مداخله در تامین مسکن و توسعه خدمات بهداشتی، آموزشی، فراغتی، اشتغال، امنیت محیط کالبدی، حفاظت منابع و غیره؛ نقش موثری در گسترش رفاه اجتماعی و شهرسازی پایدار دارد، دین مبین اسلام، جامعه و شهر اسلامی تمامی این مفاهیم نوین را در بر می گیرد و فرصتی مغتنم بنام، وقف را در توسعه آن جاری و ساری کرده است.

امروزه بافتهای فرسوده، حاشیه نشینی، سکونتگاههای غیر رسمی و فقر شهری از عمده ترین مشکلات شهری در کشورهای در حال توسعه است، دولت ها و مدیران شهری در جهت رسیدن به مفاهیم نوین و تغییر رویکردها از اصلاحات فیزیکی به رویکردهای غیر کالبدی در جهت اعتلای کیفیت مطلوب و رفاه اجتماعی همت گمارده اند، حال آنکه در کشور ما از یکسو اراده و روحیات خیرخواهانه هم در مسئولین و هم در آحاد مردم برای زودن مشکلات از جمله فقر شهری وجود دارد و همچنان کارکردهای وحدت بخشی مثل زکات، انفاق و وقف که از تعالیم اسلام است نیز، به شکلی پویا حضور دارند. اما از دیگر سو شاهد هستیم که، املاک اوقافی فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی موجود در آن، حتی با پایداری فیزیکی فاصله زیادی دارند. این سکونتگاهها علاوه بر مشکلات فرسودگی کالبدی و زیست محیطی مستعد ایجاد مشکلات اجتماعی و فرهنگی فراوانی خواهند بود. از یک سو، احیا بافت های فرسوده درون شهری و به عبارتی توسعه درونی شهر به جهت جلوگیری از گسترش خطی و استفاده

بهینه از منبع زمین، از میان این بافت‌های فرسوده شکل خواهد گرفت و از سوی دیگر نوزایی، بازآفرینی و احیا بافت‌های تاریخی متروک مانده، نقش بس‌یاری عمده‌ای در هویت بخشی اجتماعی و فرهنگی شهر را برعهده خواهد داشت. بنابراین آنچه از بررسی نقش فرهنگ وقف استنباط می‌شود:

۱. ایجاد کارگروه مشترک بین متولیان وقف و نهادهای شهری
۲. ایجاد نماینده مستقر بعنوان کارشناس از سازمان اوقاف در سازمانهای مرتبط اعم شهرداری، اداره ثبت اسناد، میراث فرهنگی و...
۳. بررسی مسائل فقهی با مراجع و فقها مربوط به وقف
۴. بستر سازی فرهنگی و آشنایی آحاد مردم با وقف برای رسیدن به اهداف عالی آن با جهت دهی در مسیر توسعه پایدار کشور
۵. جلوگیری از تخطی سودجویان و بهره‌وری ملی از املاک اوقافی
۶. اجرای شیوه‌های نوین تامین مالی و حذف قوانین مانع ساز با استفاده از راهنمایی و حکم مراجع جامع شرایط
۷. به کارگیری وقف در اجرای مسکن محرومان بخصوص بهینه سازی سکونت گاههای غیر رسمی با اجرای توانمند سازی اقتصادی محله محور
۸. مستلزم ایجاد نظامی واحد و برقراری ارتباط بین متولیان شهرسازی و نهاد های مرتبط با وقف است. برای این منظور ایجاد کارگروه مشترک و مستقر در نهاد های شهری با وقف در توانمندی و توسعه آن به روش های نوین در جهت ایجاد یک شهر عدالت محور حرکت کنیم، همچنین با مشارکت اوقاف و سایر نهاد های شهری، در غالب مدیریتی متحد و یکپارچه و با استفاده از طراحی و برنامه ریزی ساختاری و راهبردی مناسب مسیرهای نوینی در این عرصه فراهم شود.

## منابع:

- ۱- باقری، اشرف السادات (۱۳۸۵) نقش وقف در آبادی شهرها، مجله وقف میراث جاویدان، شماره ۵۵ از ۵۷ تا ۶۶
- ۲- پاک، محمد رضا (۱۳۸۷) پارادایم شهرسازی اسلامی، وقف و حفظ محیط زیست، مجموعه مقالات نخستین همایش آرمان شهر اسلامی، دانشگاه اصفهان، صفحه ۱۳۴
- ۳- حبیبی، محسن (۱۳۷۵) از شار تا شهر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۴- حبیبی، محسن. مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۱) مرمت شهری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- حفظ عین موقوفه (۱۳۸۸) سایت راسخون.
- ۶- سنایی، عباسعلی. احمدوند، زینب (۱۳۸۷) برخی از اصول حاکم بر مناسبات شهرسازی و شهروندی در متون اسلامی، مجموعه مقالات نخستین همایش آرمان شهر اسلامی، دانشگاه اصفهان، صفحه ۲۱۰
- ۷- سایت رسمی سازمان اوقاف و امور خیریه
- ۸- شرفخانی، احمد (۱۳۹۳) مصاحبه در مورد وقف، معاونت فرهنگی و اجتماعی سازمان اوقاف، سایت تابناک ۱۳ دیماه ۱۳۹۳ کد خبر ۴۶۳۰۷۶
- ۹- صادقی حسن آبادی، علیرضا (۱۳۹۱) وقف از نظر قرآن، پایگاه اطلاع رسانی سازمان اوقاف و امور خیریه
- ۱۰- عبدی، محمد علی. مهدیزادگان، سیما. جلالوندی، مجید (۱۳۹۱) مروری بر تجارب بهسازی ونوسازی بافت های شهری در برخی کشورها، تهران، انتشارات مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
- ۱۱- عبادی، صادق (۱۳۸۸) شیوه های جدید بهروری و سرمایه گذاری اموال وقف، شماره ۶۵ صفحه ۱۴-۳۱
- ۱۲- فرهودی، رحمت اله؛ میر شفیعی، محبوبه سادات (۱۳۸۷) تاثیر وقف در گسترش و توسعه فیزیکی - کالبدی شهر ری، مجله وقف میراث جاویدان، بهار ۱۳۸۷ شماره ۶۱، از ۱۰۹ تا ۱۲۰
- ۱۳- کلانتری خلیل آباد، حسین؛ صالحی، احمد؛ ز ستمی، قهرمان (۱۳۸۹) مقاله نقش تاریخی وقف در شکل گیری شهرهای اسلامی (مطالعه موردی شهر اصفهان) مجله مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۱، پائیز ۱۳۸۹، از ۳۳ تا ۴۴
- ۱۴- لطیفی، غلامرضا، (۱۳۹۱) اصول و مبانی رنامه ریزی شهری، تهران: نشر علم.
- ۱۵- مصباحی مقدم، غلامرضا و دیگران (۱۳۸۷) آرایه الگوی تامین مالی توسعه موقوفات با استفاده از انتشار اوراق منفعت (صکوک انتفاع)، فصلنامه جستارهای اقتصادی، شماره ۱۰، صفحه ۶۹-۹۲

- ۱۶- محمدی، محمود (۱۳۷۹) تحلیل نقش متقابل وقف و شهرسازی (برنامه ریزی فضایی، کالبدی، راهبردهای جدید در توسعه و بهروری بهینه موقوفات)، فصلنامه وقف میراث جاویدان، شماره ۳۰، صفحه ۹۴-۱۰۵
- ۱۷- مهدیزاده، جواد (۱۳۹۲) برنامه ریزی راهبردهای توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، تهران، انتشارات آرمانشهر
- ۱۸- معین، محمد (۱۳۸۰) فرهنگ معین ج ۳، تهران، انتشارات ساحل