

درس خارج  
فقه نظام عمران شهری  
جلسه ۴۶ (نمادها ۱۰)

۹۶/۰۲/۲۱

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى أَهْلِ بَيْتِهِ الطَّيِّبِينَ الطَّاهِرِينَ

آخرین مبحثی که از مباحث فقه عمران شهری مطرح می‌شود، مبحث مربوط به اصول کلی کاربری‌های شهری در فقه اسلامی بود.

اصل اول مربوط به تقسیم مناطق شهری به محله‌ها، مرکز شهر و حومه شهر بود. بیان شد هر یک از این سه بخش اقتضائاتی دارد و برخی از مطالب آن را در مبحث سابق بیان کردیم.

اصل دوم اصل لزوم رعایت حریم ابنیه و محلات کار و زندگی بود؛ بیان کردیم مساجد، خانه‌ها، مساکن و محلات کار حریم دارند. راه‌ها هم حریم دارند و کسی حق ندارد در حریم راه‌ها خانه بسازد یا بساط پهن کند. نمی‌تواند بگوید این راه ملک من است و من مجازم در این راه چنین کاری را انجام دهم. راه، حریم دارد؛ اگر راهی پنج‌متر است، این طرف و آن طرف راه هم حریم راه است که باید در عمران شهری رعایت شود. اگر راه درست می‌کنند، باید حریم راه را هم درست کنند زیرا پیاده‌رو کافی نیست. ما یک پیاده‌رو و یک سواره‌رو داریم و هر یک از پیاده‌رو و سواره‌رو راه می‌باشند. آن وقت باید حریم هر یک از این دو رعایت شود. این را قبلاً بحث کردیم که این‌ها باید در کاربری عمران شهری، در نظر گرفته شود.

اصل سوم مسئله وسعت فضای کار و زندگی است. وسعت محل زندگی، مطلوب شرع است. البته وسعت به اندازه نیاز، نه به اندازه بیش از حد نیاز. این مسئله وسعت؛ در راه‌ها، مساکن و محلات کار هم باید منظور شود و ما این مطلب را که می‌گویید محدودیت زمین وجود دارد، قبول نداریم. ضیق و تنگ گرفتن در زمین، معمولاً از توابع و آثار و نتایج سرمایه‌داری است؛ یعنی از نتایج زندگی مبتنی بر رساندن نفع به سرمایه‌داران است. بحث منفعت‌برداری سرمایه‌داران است. ریکاردو، اقتصاددان معروف اروپایی حرفی درباره بازده زمین دارد که می‌گوید: بازده زمین مبتنی بر محدود بودن زمین است و بعد هم هرچه این محدودیت بیشتر شود، قیمت زمین بیشتر می‌شود. اما ما با این نظر، موافق نیستیم و این محدودیت را سرمایه‌داران به وجود می‌آورند؛ یعنی زمین را محدود می‌کنند تا قیمت زمین بالا برود. وقتی قیمت زمین بالا رفت، آن وقت از فروش زمین استفاده می‌برند و الا چرا باید چنین اتفاقی بیافتد؟

یک وقتی به برخی از مسئولان می‌گفتم شما بین قم و تهران چقدر زمین خالی دارید؟ بین قم و کاشان چقدر زمین خالی دارید؟ بروید در کویر، این کویر بزرگ لوت و کویر دشت کویر چقدر زمین خالی دارید؟ باید برنامه‌ریزی درستی بشود که دولت‌ها زمین در اختیار مردم قرار دهند. زمین بدون اعمال محدودیتی که به قصد بالا بردن قیمت زمین است. بالا بردن قیمت با ایجاد محدودیت مصنوعی معمولاً به نفع سرمایه‌داران است؛ کسانی که می‌خواهند پول بلاعوض را از جیب مردم بیرون بکشند و می‌خواهند بدون هزینه یک پولی به جیب

بزنند. در همین قم، چقدر زمین فروش‌ها پول به جیب زدند؟ خب این زمین را که خدا آفریده است اما به تو چه مربوط است که از زمین، پول درمی‌آوری! زمین، چه موات بالاصل باشد، چه موات بالعرض، متعلق به خداست. همین‌هایی که می‌آیند باغ‌ها را خشک می‌کنند، بعد از خشک کردن باغ، قانونش این است که زمین، ملک دولت می‌شود. اگر این قانون رعایت می‌شد، دیگر نمی‌آمدند این همه زمین‌ها و باغ‌ها را تبدیل به زمین خشک و موات کنند، بعد با قیمت‌های بالا بفروشد. این کار خلاف شرع است تعارف هم ندارد؛ اگر صاحب زمین، زمین را فقط به قصد اینکه قیمتش بالا برود خشک کنند به طوری که تبدیل به زمین موات شود، اینجا قطعاً باید دولت جلوی این کار را بگیرد و این زمین به ملک دولت برمی‌گردد. این را ما هم در کتاب «فقه ملکیت المعادن» و هم در جلد اول همین مباحث فقه اقتصادی مفصلاً بحث کرده‌ایم؛ گفته‌ایم زمین موات، ملک محیی است اما مادام الإحیاء؛ لذا اگر احیا زایل شد، اگر حیات ارض، زایل شد و زمین به حالت اول برگشت، خب این زمین، دیگر چه ربطی به متصرف آن دارد؟! این زمین متعلق خدا است دیگر. مگر زمین را تو ایجاد کرده‌ای؟ مگر زمین را تو آفریدی؟ به چه مناسبت ملک تو باشد که تو می‌خواهی از آن، پول دریاوری؟ تو مالک کارت هستی؛ اگر احیا کردی، مالک این حیاتی هستی که در زمین ایجاد کرده‌ای. این مال تو، بفروش و از آن استفاده کن. حتی اگر از دست دیگری خریدی، فروشنده به چه عنوانی به تو فروخته است؟ او حیاة الارض را به تو فروخته است؛ اگر حیاة الارض را به تو فروخت و تو زمین را موات کردی، دیگر این زمین از دست تو رفته است و خودت آن را از دستش دادی. این مباحث اسس مباحث اقتصادی است و حتی مربوط به مسئله عمران شهری هم می‌شود.

اول باید دید، خود اصل کاربری‌اش چه ملاکی دارد و اگر کاربری روی موازین شرعی باشد، تغییر درست نیست؛ چون ما همین بحث موازین شرعی کاربری را تعیین می‌کنیم؛ مثلاً از کاربری‌ها حریم راه بحث کردیم. راه کاربری است. راه‌های محله، راه‌های درون محله، راه‌های محلات به مرکز شهر، راه‌های مرکز شهر و محلات به خارج شهر و غیره را قبلاً بحث کردیم. حالا اگر کاربری این زمینی که راه است را به مسکونی تغییر دهند کاری حرام است و باید جلوی آن را بگیرند، اگر هم ایجاد کرده‌اند، آن ساختمان را باید ازاله کرد. اگر یک جایی است که اینجا از لحاظ هندسه شهری محله است و عرض کردیم که محله هم مسجد می‌خواهد، باید طوری باشد که این مسجد، در جایی بنا شود که مورد دسترسی همه باشد که گفتیم؛ باید در هر طرف اربعون داراً شود. بیان شد در کنار مسجد هم قاعدتاً باید همان‌جایی باشد که محل مراجعات مردم محل است. اگر اداره‌ای است که مربوط به محله است، اگر شهربانی است که مربوط به محله است، این‌ها باید در کنار همان مسجد، در همان محله قرار بگیرند. این‌ها کاربری است. بعد هم اگر جایی را که برای مسجد معین کرده‌اند، یا برای مدرسه معین کرده‌اند، تبدیل به فضای مسکونی کنند کار غلطی است و این کار این جایز نیست. این کار

نوعی از افساد است؛ چراکه اخلال نظم را در جای خودش گفتیم فساد فی الارض است، یکی از مصادیق بارز آن به هم ریختن نظم زندگی مردم است. این نوعی فساد است و «ان الله لا يحب الفساد». نظم زندگی مردم را نباید به هم ریخت.

بنده در زمانی که در اهواز مسئولیت داشتم، می دیدم که مردم می آیند شکایت می کنند. یک کمیسیونی بود به نام کمیسیون تعیین اراضی موات شهری، یعنی زمین هایی که داخل شهر، موات اند را تعیین می کرد. خب اصل مطلب، مطلب درستی است که اگر زمین مواتی است این زمین را اداره مسکن و شهرسازی می گیرد و به کسانی که نیاز به زمین دارند، واگذار می کنند. می آمدند می گفتند آقا من خانه دارم، سه طبقه خانه زده ام، دارم داخلش زندگی می کنند، اما اعلام کرده اند زمین موات است. گفتم مگر می شود؟ چه حرفی است؟ اوایل گاهی یک خورده باور نمی کردیم، بعد گفتیم دنبال کنیم و ببینیم قضیه چیست؟ دیدیم راست می گویند. البته نه در خود اهواز، در برخی شهرهای اطراف آن بود.

این هم اصل سوم بود که اصل وسعت فضای کار و زندگی است که وقتی می خواهند نقشه شهری را بکشند، باید در این نقشه شهری، برای خانه های مسکونی، برای محلات کار، برای فضای حرکت مردم و برای راه ها آن وسعت مطلوب را در نظر بگیرند. چند نفر آدم می خواهد در این شهر زندگی کند؟ معنی ندارد که بگویند هر شهری، هرچقدر آدم که می خواهد در آن زندگی کند؛ نه، شهر، از نظر شرعی، حد و حدود دارد. اگر بیش از این مقدار سکنه بخواهند در این شهر زندگی کنند باید بروند یک شهر دیگری و در جای دیگری برایشان تعریف کنند. نه اینکه مدام جمعیت را در یک شهر زیاد شود که بگویند پنج میلیون فقط در یک محدوده زندگی می کنند. این ها چیزهایی است که در آن دست سرمایه داران و دست نفع جویان و دست سودجویان در کار است. اگر دست سودجویان در کار نباشد و اگر بخواهد برنامه ای به طور طبیعی پیش برود لازم نیست که این کار را کنند و باید یک شهر دیگری آن طرف تر بنا کنند.

محدوده شهر را عرف تعیین نمی کند، محدوده شهر را شرع تعیین کرده است. در مباحث گذشته مطرح شد که شهر، تعریف شرعی دارد. بله این شهرهایی که الآن درست کرده اند عرف درست کرده است، خود عرف هم برود و محدوده اش را تعیین کند. اما این عرف مقبول شرع نیست و اگر ما بخواهیم شهر بسازیم این شکلی نخواهیم ساخت. این شهری که فعلاً ساخته شده است، شهری با فرهنگ سرمایه داری است؛ یعنی شهر با یک اصولی طراحی شده است که نفع فروش زمین و مسکن و فرصت های اقتصادی به جیب سرمایه داران برود. سبک فعلی شهری این طوری تعیین شده است. لذا محدوده این شهر را عرف تعیین می کند اما اگر خودمان بخواهیم شهری را معین کنیم به این شکل نخواهد بود. زیرا بیان شد که شهر، حد دارد، هر شهری نماز جمعه دارد، هر شهری محله دارد، هر محله ای خانه های چهارخانه تا مسجد از اطراف فاصله دارند. هر

شهری نماز جمعه دارد، فاصله نماز جمعه تا نماز جمعه دیگر باید مثلاً دو فرسخ باشد. معنایش این است که از دو فرسخ به بعد باید یک شهر دیگری بسازید به دلیل اینکه باید یک نماز جمعه دیگری آنجا تأسیس شود. پس حد شرعی دارد و هر شهری حد و حدودی دارد. ما از این موارد مرزها و حدود شهرها را استفاده می‌کنیم. به هر حال این هم اصل سوم از اصول کاربری شهری بود.

اصل چهارم؛ در مراکز تجمع، باید در هر محلی که محل تجمع است محلی برای استقرار وسایل نقلیه در نظر گرفته شود. روایتی را خواندیم که «قَدْ حَمَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ الْبَقِيعَ لِخَيْلِ الْمُسْلِمِينَ»<sup>۱</sup> یا به اختلاف نسخ برخی گفته‌اند: «حمی النقیع»، نقیع یک محله‌ای در مدینه بوده است. «حمی» هم یعنی آنجا را فرق کرد. حضرت می‌فرمود کسی حق ندارد در این منطقه ساختمان بسازد، کسی حق ندارد در این منطقه بهره‌برداری دیگری کند؛ زیرا اینجا منطقه خیل المسلمین است و اسب‌ها باید در اینجا پارک کنند. مردم احتیاج به رفت‌وآمد دارند، باید اسبشان را در جایی پارک کنند که اگر کسی از بیرون شهر با اسبش می‌آید، می‌خواهد کارهایش را انجام دهد، نمی‌تواند هر جایی که می‌رود اسبش را با خود ببرد. اسبش را اینجا نگهداری می‌کند تا برود و کار خود را انجام دهد. پارکینگ اسب! خب از ملاکش استفاده می‌کنیم و می‌گوییم همین‌جا، جای تنقیح مناط است. می‌گوییم هر جا محل تجمع مردم است، مردمی که با وسیله نقلیه باید آنجا بیایند، باید در کنار محلات دیگر و محل مراجعه مردم و به اندازه مورد نیاز مراجعات پارکینگ احداث شود و باید محل پارکینگ هم در نظر گرفته شود. اگر فرضاً پاساژ می‌سازند، باید پارکینگش کنارش باشد و اگر مسجد است باید چنین کنند.

در تهران خیلی که می‌خواهند سر مردم، منت بگذارند می‌گویند ما دو هزار متر، مسجد درست کرده‌ایم. خب این دو هزار متر مسجد، مگر ملائکه می‌خواهند در آن نماز بخوانند؟ آدم می‌خواهد در این مسجد نماز بخواند. این دو هزار متر، اگر هزار مترش هم فضای شبستان مسجد باشد، اقلأً سیصد، چهارصد نفر می‌خواهند در آن نماز بخوانند. حال این سیصد نفر، وسیله نقلیه ندارند؟ همه که پای پیاده نمی‌آیند. باید برای این منظور فکر شود که می‌خواهند وسایل نقلیه را کجا بگذارند. همان‌طوری که برای کفش‌کن مسجد، باید جایی در نظر بگیرید، برای پارکینگش هم باید جایی در نظر گرفت زیرا مردم پیاده مسجد نمی‌آیند. مسجدی را که می‌سازید، باید برای کفش‌کنش هم فکری بکنید، برای وضوخانه‌اش هم فکری کنید. گاهی سؤال می‌کنند که زمین را وقف مسجد کرده‌اند، آیا می‌توانیم از این زمین، برای دست‌شویی مسجد یا برای مقدمات مسجد، جایی درست کنیم؟ نه نمی‌شود اما باید کسی که زمین را برای مسجد وقف می‌کند، تفقیه کرد. این هم فقه

خاص خودش را دارد و یکی از موارد فقه مسجد همین است؛ تو که این زمین را وقف مسجد می‌کنی، خب بگو ده مترش را هم وقف مرافق، توابع و مستقلات مسجد کرده‌ام. می‌گویند می‌خواهیم مسجد را در دو سه طبقه بسازیم و یک طبقه آن را رستوران کنیم. اما نمی‌توان این کار را کرد؛ زیرا هر تعداد طبقه که مسجد بالا رود، همه‌اش مسجد است و به سمت پایین هم به همین شکل است. لذا اگر واقعاً کسی می‌خواهد برای مسجد، مستقلاتی درست کند، اگر هزار متر وقف می‌کند، بگوید صد متر آن هم مستقلات باشد.

این هم اصل چهارم از مواردی که باید در کاربری‌های شهری رعایت شود. لذا اگر ساختمانی، برای هر غرضی که باشد و اگر زمینی برای کاربری خاصی در نظر گرفته می‌شود که آن کاربری، اقتضاء تجمع مردمی را دارد، باید در کنار این کاربری برای تجمع، مکانی هم برای توابع و مرافق آن محل، من الجمله پارکینگ آن محل، در نظر گرفت.

اصل پنجم، اصل رعایت منابر و حرمت سد معبر است. مثلاً مجموعاً چهارصد پانصد خانه می‌سازید حال چه تعداد انسان‌هایی می‌خواهند در آن‌ها زندگی کنند؟ اگر در هر خانه‌ای سه نفر بخواهد سکونت کند، هزار و پانصد نفر خواهند شد. این هزار و پانصد نفر می‌خواهند رفت‌وآمد کنند، باید این محل رفت‌وآمدشان را طوری تنظیم کنید که برایشان سهل‌وآسان باشد. نباید مانند قم باشد؛ قم را ساختند اما محل رفت‌وآمد برای مردم در آن نیست.

جایی که معبر و محل رفت‌وآمد است، لا یجوز سد معبر. جایی که معبر ندارد، یجب ایجاد معبر. یعنی وقتی مردم بخواهند یکجایی سکونت کنند و به آن‌ها زمین و خانه می‌فروشید باید معبر آن را نیز در نظر بگیرید. معبر هم باید به اندازه مورد نیاز باشد، حتی به تعداد آینده! امسال اینجا هزار و پانصد نفر زندگی می‌کنند، اما مگر این‌ها نمی‌خواهند بچه‌دار شوند؟ حالا در هر خانه‌ای دو نفر زندگی می‌کند و چند سال دیگر در هر خانه‌ای چهار نفر زندگی می‌کنند. این‌ها می‌خواهند رفت‌وآمد کنند؛ لذا است که اولاً ایجاد معابر مناسب لازم است. این معابر باید مناسب هم باشند، گفتیم که باید وسعت معبر هم در نظر گرفته شود. ثانیاً عدم ایجاد سد، در معابر موجود هم باید لحاظ شود؛ نباید به شکلی کاربری را تنظیم کنند که جاده‌ها و خیابان‌ها را ببندند و بخواهند در معابر تصرف کنند. هم سد معبر جایز نیست، هم اخذ معبر؛ یعنی کسی ساختمانی بسازد اما یک مقدار از معبر مردم را داخل ساختمان خود بیندازد. این کار جایز نیست. برای همه این موارد روایت وارد شده است.

و صلی الله علی محمد و آله و سلم