مقایسه اثر گذاری وقف و مسکن مهر بر قیمت مسکن

نمونه مورد مطالعه شهر ملایر

فائزه مظفری

mahsalisa@yahoo.com

چکیده

مسکن در ایران می تواند در زمره حساس ترین بخش ها در برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی به شمار آید.بررسی روند برنامه ریزی این بخش در گذشته حاکی از وجود تنگناها و مسائل قابل توجهی است. آنچه طی سال های اخیر به نام پروژه مسکن مهر در وزارت مسکن و شهر سازی مطرح شده است،تجربه ای جدید برای تامین مسکن گروه های کم درامد بوده است.دو هدف عمده ی مسکن مهر شامل سرعت بخشی مسکن مهر شامل سرعت بخشی به اجرا و نهایتا خانه دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه های ساخت می باشد. از طرفی بسیاری از معضلاتی که در زمینه های مختلف گریبانگیر مردم جامعه است تنها به وسیله دولت و دستگاههای اجرایی قابل حل نبوده و مشارکت و معاضدت خود مردم است که معضلات را از سر راه رشد و توسعه آن جامعه بر خواهد داشت. وقف نهادی است که از طریق آن می توان بخش قابل توجهی از مشکلات و تنگناهای جامعه را شناخت و اموال و دارایی های افراد نیکوکار را داوطلبانه در جهت رفع آنها به کار بست.شهر ملایر شهری است با ۶۳/۵ درصد اراضی وقفی ؛ از طرفی نیز در استان همدان بیشترین مساحت اراضی مسکن مهر را بعد از مرکز استان به خود اختصاص داده است.در مقاله حاضر به مقایسه ویژگی های وقف و مسکن مهر و تاثیرات آنها بر قیمت مسکن پرداخته شده است.نتیجه حاصل آنکه مساکن مهر در این شهر علی رغم اینکه بخشی از محیط زیست طبیعی را بر هم زده است و هیچ گونه فضای شهری در کنار آنها تعریف نشده است اما توانسته بر قیمت مسکن تاثیر گذار باشد.وقف در ملایر سابقه دیرینه دارد و به زمان قاجار باز می گردد و سبب عمران و آبادی بسیار زیادی در این شهر شده است اما به دلیل قرار گرفتن اراضی اوقافی در بهترین نقطه شهر ،نه تنها قیمت مسکن در این نقاط کاهش نیافته بلکه از قیمت بالایی بر خوردار است.

کلید واژه ها

مسکن،مسکن اقشار کم درآمد، مسکن اجتماعی ،مسکن مهر ، وقف

مقدمه

مسکن همواره در طول دوره زندگی انسان از اولین مراحل تاریخی زندگی بشر تا به امروز یکی از نیازهای اساسی انسان بوده که در راه تامین آن به اشکال گوناگون تلاش و کوشش های فراوانی نموده است (داود پور؛...:۲) .دسترسی به امکانات و خدمات مسکن در میان طبقات درآمدی از زمینه های توانمند سازی و ایجاد شرایط مساعد رفاه اقتصادی و اجتماعی برای بهره مندی و افزایش توان استفاده از فرصت های آموزشی ، بهداشتی و مانند اینها در جهت رشد سرمایه انسانی است (زیاری ،...:۲) .یکی از مهمترین بخش های برنامه ریزی و طراحی شهری ،طراحی و برنامه ریزی توسعه مسکن است (sendich,۲۰۰٦,p.۱۸۵). تامین مسکن اقشار گوناگون جامعه از دغدغه های اساسی حاکمیت در کشور های گوناگون و در طول دوره های تاریخی متفاوت دارای برنامه ریزی های خاص خود بوده است (جعفری،۱۳۸۸:۸۲).

مسکن در ایران می تواند در زمره حساس ترین بخش ها در برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی به شمار آید.بررسی روند برنامه ربزی این بخش در گذشته حاکی از وجود تنگناها و مسائل قابل توجهی است (دکتر عزیزی،۱۳۷۸:۲) . طبق برنامه عمرانی ۵ ساله دوم بعد از انقلاب ۷۷-۷۲ مسکن اجتماعی عمددتا مرتبط با نیاز های اجتماعی و بر اساس حداقل های قابل قبول و احیانا پایین تر از استاندارد هاست (برنامه ۵ ساله دوم،۷۷-۷۲) .پاسخ گویی به نیاز مسکن اقشار کم درآمد در برنامه های توسعه در قالب سیاست های مختلف مورد توجه بوده است.عزم دولت در رفع این نیاز اولیه قابل توجه می باشد.سیاست حق بهره برداری از زمین که حذف قیمت زمین از هزینه تمام شده ساختمان را مورد توجه داشته است اقدامی است که قطعا در صورت توجه به تمامی ابعاد آن نتایج مثبتی را در بخش مسکن و تعدیل بازار زمین ایفا خواهد کرد (دکتر عزیزی ،۱۳۷۸) .

آنچه طی سال های اخیر به نام پروژه مسکن مهر در وزارت مسکن و شهر سازی مطرح شده است،تجربه ای جدید برای تامین مسکن گروه های کم درامد بوده است.دو هدف عمده ی مسکن مهر شامل سرعت بخشی مسکن مهر شامل سرعت بخشی به اجرا و نهایتا خانه دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه های ساخت می باشد(نسترن،۱۳۸۹:۳).ومی توان این نکته را متذکر شد که از دیر باز عمران و نوسازی شهرهای اسلامی بیشتر به نهاد وقف وابسته بوده است .بسیاری از بناهای با شکوه و مهم شهری ،به سخن دیگر عناصر مهم شهری مانند مسجد، مدرسه ،بیمارستان ،درمانگاه ،کتابخانه ،حتی آب انبار ها و شبکه های آ روان در زیر پوشش اعتبارات وقفی فراهم آمده از سوی خیر اندیشان معتقد به مبانی اسلامی ،بنیان گذاری و نگه داری می شد که در توسعه شهر های ایران نقش بسزایی داشته است.وقف عبارت است از متوقف ساختن مالکیت خصوصی و شخصی و عمومی کردن منافع آن در راه خدا و مردم و آن به اعتبار کسانی که ملک یا مال بر آنها وقف می شود (خمینی،۱۳۵۹:۱۲۸).وقف را باید از نظر اقتصادی ،اجتماعی و فرهنگی جزو مظاهر خاص پیشرفت و رفاه حال جامعه بدانیم.

موضوع وقف در شکل گیری فضاهای شهری سابقه ی دیرینه ای در شهر ملایر دارد و از دوره ی قاجاریه با وقف اراضی پارک سیفیه توسط سیف الدوله فرزند فتحعلی شاه قاجار حاکم وقت آن دوره آغاز و از آن به بعد با اشکال متنوعی شامل اماکن مذهبی ،مسکونی،تجاری،فرهنگی-آموزشی،ورزشی ، بهداشتی- درمانی ،مسغلات و اموال منقول در قالب وقف های سنتی تا امروز تداوم یافته و بیشترین بخش آن به مسکن اختصاص یافته است..شهر ملایر از جمله شهر هایی است که بیشتر مساحت آن یعنی قریب به ۶۳.۵ درصد آن را اراضی موقوفه تشکیل داده اند.

از سال ۱۳۸۶ با عملی شدن مسکن مهر در شهر ملایر نیز تا کنون ۲۰هکتار به مسکن مهر اختصاص یافته که بخش باز سازی بخشی از بافت های فرسوده شهر در قالب مسکن مهر ظهور پیدا کرده اند.از سوی دیگر بخش عمده اراضی که آماده سازی در آن ها صورت پذیرفته است جزو اراضی موقوفه محسوب می شود. با تفاسیر بیان شده در این شهر چیزی افزون بر ۶۳.۵ درصد حذف قیمت زمین از ابنیه ساخته شده از جمله مسکن را داریم.براین اساس این مقاله سعی بر این دارد که به مقایسه مسکن در دو مقوله مسکن وقفی و مسکن مهر در شهر ملایر بپردازد . به چگونگی پاسخ گویی آنها به نیاز مسکن اقشار مختلف جامعه ،میزان پیشرفتشان در سطح شهر،میزان خدمات دهی شان و همچنین میزان گستردگی آن ها در شهر ملایر بپردازد.

۱- چهارچوب نظری

در تمامی بخش های اقتصادی اعم از جوامع توسعه یافته و یا در حال توسعه مسکن بزرگترین سرمایه گذاری را به خود اختصاص داده است(دکتر عزیزی،۴:۱۳۷۸).دخالت دولت و سیاست گذاری در امر مسکن بر دو عامل عرضه و تقاضا استوار است.در ایران دولت نقش اساسی در تولید مسکن نداشته و این امر عمدتا توسط بخش خصوصی انجانم پذیرفته است .علی رغم این مسئله ،سیاست گذاری در این بخش به انحاء مختلف تحت تاثیر بخش دولتی بئده که عمدتا با توجه به ابزارهای موجود دردست دولت انجام می پذیرد (پورمحمدی،۲۷:۱۳۷۶).

۱-۲- مسکن مهر

در خصوص مطالعه وضعیت مسکن در ایران با وجود کلیه تلاش های صورت گرفته متاسفانه نقش زمین که نقش بسیار عمده ای در قیمت تمام شده مسکن و دسترسی آسان آحاد مردم به ویژه طبقات کم درآمد دارد هر روز به معضلات مسکن می افزاید،که این گفته بدان معنی است زمین نقش عمده ای در تولید مسکن و حل و فصل مشکلات آن دارد[۱].با عنایت به این موضوع دولت سعی بر این می کند که به طریقی وارد بحث مسکن شود.لذا این امر در دولت نهم تحقق می پذیرد طبق بند «د» ذیل تبصره ۶ بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور بر تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشارکم درآمد تأکید جدی داشته و جهت نیل به اهداف تعیین شده راهکارهای متعددی من‌جمله اجاره بلند مدت زمین در چاچوب حق بهره‌برداری از زمینهای دولتی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی وحذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی را پیشنهاد نمود. دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه اجرای بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرایی شدن اهداف طرح مذکور تهیه و در تاریخ ۸۶/۴/۱۳ توسط وزیر محترم مسکن و شهرسازی ابلاغ گردید که طی تبصره ۴ ذیل بند «ب» آن کلیه وظایف وزارت مذکور در خصوص اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۱۲۰۰۰ نفر اعم از تهیه زمین، دریافت لیست متقاضیان

[۱] www.mojnews.com

پالایش شده از وزارت تعاون و معرفی متقاضیان به بانکهای عامل جهت اخذ تسهیلات و نظارت بر تهیه طرحهای آماده سازی تفکیکی وعملیات آماده‌سازی و عملیات ساخت واحدها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار گردید.

دولت نهم در جهت پیشبرد اهداف یادشده در زمینه تولید و عرضه مسکن، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را تهیه و به عنوان لایحه یک فوریتی در تاریخ ۸۶/۳/۱ جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم کرد و متعاقباً مجلس شورای اسلامی نیز در تاریخ ۸۷/۲/۲۵قانون مذکور را با تأیید شورای محترم نگهبان مصوب نمود.

در تاریخ ۸۷/۹/۱۸ طی مصوبه هیأت محترم دولت و با امضای معاون اول محترم رئیس جمهور در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار داده شد.

شیوه نامه اجرایی طرح مذکور در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت با مبنای واگذاری مسئولیت کلیه امور مسکن مهر به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تاریخ ۸۸/۲/۷ از سوی وزیر محترم مسکن ابلاغ گردید که به همراه فرمها و دستورالعملهای اجرایی پیوست آن مهمترین منبع و مرجع طرح مذکور در شهرهای زیر۲۵۰۰۰ نفر جمعیت می‌باشد.۲

۲-۲-وقف

در واقع اندیشه وقف در طول قرنها به عنوان « ابزاری فراگیر در عمران نواحی » هم تامین کننده اعتبار مورد نیاز عمران ،هم تعیین کننده هدف عمران و حتی گاه به منزله برنامه ریز و طراح ناحیه عمرانی نقش موثری در تشکل پدیده های جغرافیایی سرزمین های اسلامی ،چه درون شهری و چه برون شهری ایفا کرده است و هنوز هم علی رغم نفوذ فرهنگ اروپایی در سرزمین های اسلامی از کارایی نسبی باز نایستاده است. اگر دولتها و دولتمردان سرزمین های اسلامی به واقفان معتقد مسلمان اطمینان دهند که به نیات آنها ارج نهاده می شود ،نهاد وقف به منزله اهرمی مردمی به صورت داوطلبانه و خود جوش در خدمت عمران منطقه قرار می گیرد و بستر زایش پدیده های جغرافیایی بدیعی خواهد بود(ریشار یان،۱۳۶۹:۳).وقف در اصطلاح فقهای امامیه عقدی است که نتیجه آن حبس کردن اصل و رها گذاشتن منفعت است(علامه حلی ،جلد ۳۸۷:۲).در اصطلاح قانون مدنی ،وقف به حبس عین مال (شیء،زمین،ساختمان و مانند آنها)و جاری کردن منفعت آن تعریف شده است(قانون مدنی ،ماده ۵۵)برای وقف اقسامی چند به اعتبار های مختلف ذکر شده است:

---

۲ www.Ntoir.gov.ir

۱. وقف عام:وقفی است که بر جهات و مصالح عمومی صورت می گیرد.
۲. وقف خاص:وقفی است که به فرد یا افراد معینی اختصاص دارد.
۳. وقف انتفاع
٤. وقف منفعت(امام خمینی ،تحریرالوسیله :۶۸)

با توجه به گستردگی و وسعت فرهنگی وقف در سرزمین های اسلامی (مدرس طباطبایی،۱۳۶۲)و نقش با اهمیت این سنت دینی در شکل گیری شهر اسلامی ،تا کنون تحقیقات زیادی از سوی شرق شناسان غربی و پژوهشگران ایرانی در این باره صورت گرفته است.(سید محمدرضا شهابی،۵)پروفسور «اکارت اهلرز» از جمله جغرافی دانان معاصر آلمانی است که با همکاری دانشجویان ایرانی خود تحقیقات ارزشمندی در زمینه وقف در سرزمین های اسلامی و به ویژه ایران انجام داده است.وی در اهمیت اقتصادی –اجتماعی وقف چهار کارکرد اصلی را که به شهرهای شرق اسلامی نوعی برجستگی دینی و فرهنگی-تاریخی می بخشید بیان می کند:

الف. تهیه و تدارکقسمت اعظم وظایف و مراسم دینی

ب. کمک های گوناگون به فقرا و انجام دادن سایر امور خیریه و عام المنفعه از محل عایدات موقوفات.

ج.تامین مسکن ارزان قیمت برای مردم نادار و واگذاری زمین های وقفی با اجاره طولانی مدتبه مردم.(اهلرز، ۵۳:۱۳۷۴ و ۵۲).

آنچه نگارنده را به این موضوع وا میدارد تا موضوع مسکن را در وقف و مسکن مهر مقایسه کند مسئله مشترک حذف قیمت زمین در هردوی این مسائل است.

۲-۳- پیشینه پژوهش

در خصوص مقایسه مسکن مهر و وقف تا کنون پژوهشی صورت نگرفته است در باره ی وقف بررسی های متعددی در زمینه های فقهی ،حقوقی ،قضایی و اعتقادی و همچنین پژوهش های اندکی در خصوص ویژگی های آن شهر ها و روستا شده است؛از جمله ۱.با توجه به تاریخ وقف نامه ها ،قدمت شهر تفت و روستاهای اطراف آن مشخص شده (موءمنی و بهرام بیگی ،۱۳۶۱)،چشم انداز ها ی وقف به صورت روستا ،قنات و غیره در آن شهر(مومنی،۱۳۶۵)و دولت آباد بررسی شده است.۲.روند تاثیرات اسلام بر روح ایلخانان از جمله ربع رشیدی که در آثار وقفی شهر و روستا به خصوص شهر تبریز بررسی شده است (همو،۱۳۷۲).۳. براساس وقف نامه گنجعلی خان کارکرد و اوضاع سیاسی اقتصادی و اجتماعی بازار کرمان(پوراحمد،۱۳۷۱-۱۳۷۰)و همچنین بازار یزد(سرایی ،پور احمد۱۳۷۱-۱۳۷۰)بررسی شده که در هر دو به تعداد مغازه های وقفی ،عمران وباز سازی آنها توجه شده است.۴.وقف در شهر تهران (شاه حسینی ،۱۳۷۵و ۱۳۷۷)و موقوفات شهر اصفهان (بمانین و همکاران ،۱۳۸۷)توصیف شده اند.

۵. موقوفات در ملایر (میرزایی ، ۱۳۷۹).۶.(صمدی، ۱۳۷۱)پراکندگی جغرافیایی موقوفات ملایر.و همچنین در خصوص مسکن مهر بیشتر گزارشات به رشته تحریر درآمده است اما در این خصوص نیز می توان به مقوله ی مسکن اجتماعی اشاره داشت:۱.بررسی وضعیت مسکن گروه های درآمدی و برآورد مسکن گروه های کم درآمد که این مسئله را در استان هرمزگان مورد بررسی قرار می دهند(زیاری و همکاران)۲.تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر(نسترن و رعنایی،۱۳۸۹).

۲-۴- روش پژوهش

روش پژوهش برگزیده در این مقاله تلفیقی از روش های توصیفی –تحلیلی و میدانی و کتابخانه است.حوزه مورد مطالعه در خصوص مقایسه مسکن مهر و وقف شهر ملایر می باشد.روش های بکار گرفته شده شامل بررسی متون منابع و کار کارشناسی به صورت مصاحبه از طریق الگوی SWOTبه بررسی نقاط قوت و ضعف و تهدید و فرصت را در مسکن مهر مبادرت می گرددو سپس مبادرت به تعیین راهبردها ،سیاست ها و اقداماتی جهت ارتقائ بهره وری این دو مقوله در شهر ملایر می گردد.

۱. بحث و یافته ها

ملایر بزرگترین شهرستان استان همدان پس از شهرستان همدان است . با وسعتی حدود ۳۲۱۰ کیلو متر مربع شامل شهرهای ملایر ،سامن،جوکار ،ازندریان ،زنگنه و ۴ بخش مرکزی سامن جوکار و زند و ۱۵ دهستان و۲۲۱ روستای دارای سکنه می باشد .

شهرستان ملایر در ۴۸ دقیقه و ۴۹ ثانیه طول جغرافیایی ،۳۴ درجه و۱۷ دقیقه عرض جغرافیایی قرار دارد و از شمال به همدان از شرق به اراک واز جنوب به بروجرد و از طرف غرب به شهر های تویسرکان و نهاوند محدود شده است .

۳-۱- مسکن مهر در ملایر

یکی از شهرهای مهم استان همدان که هم اکنون شاهد بزرگترین سایت ساخت وساز مسکن مهر می باشد شهرستان ملایر است. مهمترین چالش مسکن مهر ملایر به دلیل اوقافی بودن شهر مسأله تأ مین زمین در ابتدای کار بود . باتلاش مجموعه مدیریت استان وشهرستان یکی از مناسبترین نقاط شهر ملایر از اراضی اوقاف وامور خیریه خریداری گردید .زمینی به وسعت ۲۰هکتار واقع در شهرک ولیعصر که ضمن برخورداری از آب وهوای مناسب از افق وچشم اندازی بی نظیر برخوردار است. ۲۰ تا تعاونی فعال در بخش مسکن مهر داریم که در این ۲۰ تا ۲۰۹۸ نفر عضو هستند .با پیگیری مسؤلان ، ۴۵۰۰ واحد مسکن مهر تعهد شهرستان ملایر در سال ۹۰ بوده که تاکنون ۷۷۰۵واحد مسکن مهر در این شهرستان ساخته شده که حدود ۵ هزار واحد آن آماده بهره برداری است . این میلگرد ها توسط شرکت ذوب آهن آلیاژی ملایر تولید می شود سالیانه ۸۰ میلیون قالب آجر

سفال در این شهرستان تولید می شود که بخش عمده آن در سال گذشته در مسکن مهر مورد استفاده قرار گرفته در سال گذشته ۱۱ هزار اشتغال ایجاد شد از لحاظ میزان اشتغال شهرستان ملایر رتبه ۱ میان ۹ شهر استان به خود اختصاص داده است

تهیه وتصویب فازهای ۱و۲به سرعت انجام شد. در۲۸/۱۲/۸۸پروانه ساختمانی از شهرداری ملایر اخذ وعملیات اجرایی پروژه از ۱۵/۱/۸۹ آغاز گردید .

هم اینک تعاونی ها ،خودمالکین وانبوه سازان به شرح ذیل مشغول عملیات ساخت وساز هستند:

۱. پروژه مسکن مهر مشاغل آزاد (تعاونی های ۱۹گانه):تعداد ۱۱۸۰واحد مسکونی در قالب ۲۳بلوک ۵۰واحدی
۲. تعاونی مسکن مهر فرهنگیان ملایر تعداد ۱۰۰واحد مسکونی در قالب ۲بلوک
۳. اتحادیه تعاونی های مسکن مهر کارگران ملایر تعداد ۱۵۰ واخد مسکونی در قالب ۳ بلوک
٤. تعاونی مسکن کارمندی تعداد ۶۰ واخد مسکونی در قالب یک بلوک و سه قطعه ۳ واحدی
٥. تعاونی مسکن خانه کارگر تعداد ۱۴۰ واحد مسکونی در قالب ۴بلوک
٦. انبوه سازان مهر ملایر تعداد ۴۳۰ واحد مسکونی در قالب ۱۷ بلوک
۷. تعاونی مسکن مهرشاهد تعداد ۲۰۶ واحد مسکونی در قالب ۴۲ قطعه .
۸. تعاونی مسکن کمیته امداد امام خمینی(ره) تعداد ۴۲ واحد مسکونی در قالب ۲۷ قطعه ۳ واحدی و ۲۱ قطعه ۹ واحدی مددجویان بهزیستی تعداد ۱۲ واحد[۳] .

۴-۱- وقف در ملایر

نیک می دانیم که وقف عملی پویا و مستمر می باشد و نمی توان در یک مقطع زمانی آماری دقیق و شاخص از موقوفات را اعلام کرد کما اینکه قبل از آمار گیری وقف دیگری در جریان باشد بنابراین اطلاعات و آمار ما همیشه نسبی بوده و جزئی از کل می باشد مضاف آنکه بعضی از موقوفات خرد می باشند و گاهی از قلم می افتند حال در این مجال ما به بررسی اجمالی از موقوفات در شهر ملایر می پردازیم که به مرور آن را ویرایش خواهیم نمود.

موقوفات شیخ الملوک

[۳] http://www.hamedanmaskan.gov.ir

او در پرتو فرهنگ وحی به ساخت بنای مسجد و مدرسه و بازار و حمام و سربازخانه و دیوان خانه حکومتی و میدان دولت آباد می پردازد. ساختمان برج ها و باروی آن را به اتمام می رساند. در جمعیت پذیری دولت آباد می کوشد و برای قوام و بقای مسجد و مدرسه و اعتقاداتش حمام و بازار احداثی را وقف می کند. موقوفات و مصارف آنها در وقف نامه مورخه هشتم جمادی الثانی ۱۲۳۷هجری قمری و سنگ وقف مورخ ۱۲۳۶هجری قمری مندرج است و در جهت حفظ و گسترش و استمرار منظورهای اعتقادی واقف می باشد. (صمدی ،۱۳۷۱)

موقوفات سلطان محمد میرزا (سیف الدوله)

پس از شیخ الملوک کسی که در آبادی و توسعه ملایر سهم به سزایی داشت مرحوم سلطان محمد میرزا«سیف الدوله» فرزند سلطان احمد میرزا «عضد الدوله» فرزند فتحعلیشاه قاجار می باشد. ناگفته نماند در حال حاضر شاخص ترین موقوفه در ملایر متعلق به سیف الدوله است اما ما از این به بعد موقوفات را از نظر تاریخ وقف مقدم می داریم که از اصل موضوع دور نشویم.

پارک ملایر که ساخت آن در سال ۱۳۰۵هجری قمری آغاز گردیده در اوایل ،محل سکونت اختصاصی مرحوم سیف الدوله بود و سال ها بعد وقف گردیده است. بنای مدرسه و مریض خانه نهاد. مریض خانه که در سال ۱۳۰۵ هجری قمری تاسیس گردید ،اولین بیمارستان در ملایر بود که در ابتدا به وسیله عایدی املاکی که برای اداره بیمارستان و دبستان اختصاص داده شده بود ،اداره می شد و پس از اصلاحات اراضی چون طبق قانون اصلاحات اراضی املاک به زارعین واگذار شد ،بیمارستان را به حلال احمر (شیر و خورشید) و دبستان را به آموزش و پرورش واگذار کردند.

موقوفات مهر علی خان

رقبات موقوفه مهر علی خان عبارت اند از : مسجد مهرعلی خان ،دو باب دکان در بازار مهر علی خان و سه دانگ حمام که در سال ۱۳۶۵ شمسی تخریب گردیده است و به جای آن سه باب دکاکین ساخته شده.رضا(میرزایی ،۱۳۷۹)

تجزیه و تحلیل

این موقوفات بیشتر در بخش شمالی شهر ملایر و در قسمتی از جبهه ی شرقی شهر واقع شده اند .البته همان طور که در نقشه های پراکندگی وضع موجود آمده است این مناطق بیشتر به یکدیگر پیوسته اند و کاربری مسکونی را بطور عمده به خود اختصاص داده اند و بر خی دیگر از موقوفات به شکل پراکنده در سرتاسر شهر واقع شده اند.

زمینی که به مسکن مهر شهر ملایر اختصاص داده شده اند نیز از موقوفات می باشد که در قالب اجاره به مسکن مهر اختصاص داده شده است.موضوعی که در این پژوهش نگارنده به مقایسه دو مقوله مسکن مهر و وقف واداشت حذف قیمت زمین در این دو مقوله و تاثیر آن برقیمت مسکن می باشد.زمین های اختصاص یافته به مسکن مهر این شهر از موقوفات سیف الدوله می باشد و در وقف عام بوده و کارکرد خاصی برای آن تعریف نشده و دولت توانسته است آنها را به اجاره ی مسکن مهر در بیاورد چرا که اراضی وقفی غیر قابل فروش می باشند و مسکن مهر در اراضی اوقافی در قالب اجاره است.مسکن مهر توانسته است با داشتن شرایط مناسب و قیمت مطلوب جای خوبی را در بین اقشار کم درامد جامعه باز کرده مورد استقبال در شهر

ملایر قرار بگیرد. شاید بتوان گفت مسکن مهر در ملایر به دلیل زیست محیطی مشکلاتی را بوجود آورده است چرا که قسمتی از تپه های شمال شهر تخریب شده اند تا مراحل آماده سازی برای ساخت و ساز انجام پذیرد.ازطرفی این مجتمع ها صرفا مسکونی بوده و خدمات اولیه در آنها جانمایی نشده است. وجود عدم حمل ونقل عمومی و دسترسی مناسب به معابر شهری از دیگر مشکلات این مجتمع ها به حساب می آید.از طرف دیگر ساخت و ساز چون توسط تعاونی ها انجام می شود این نیز یکی دیگر از مشکلات است.

جدول ۱-تحلیل قوت ها ،ضعف ها ،تهدید ها و فرصت های مسکن مهر

تحلیل	متغیر	نقاط قوتS	نقاط ضعفW
عوامل درونی	مسکن مهر	۱. وجود نیروی کار فراوان ۲. وجود نسبی مصالح در منطقه ۳. وجود ارایه مناسب زمین ٤. زمینه مناسب در شهرداری و نهاد های قانون گذار ٥. وجود بانک ارائه دهنده تسهیلات ٦. ساخت و ساز همراه با نظارت ۷. عدم پرداخت هزینه های مجدد توسط ساکنین جهت مقاوم سازی و تعمیرات	۱.پایین بودن قدرت خرید دهک های پایین جامعه ۲.افزایش قیمت در مسکن ۳.نگاه سطحی به مسئله مسکن
تحلیل	متغیر	فرصت هاO	تهدیدT
عوامل بیرونی	مسکن مهر	۱. آمادگی دولت جهت ارائه زمین در قالب اجاره ۹۹ سال ۲. آمادگی دولت و مجلس برای رفع تنگناها و آیین نامه های حقوقی ۳. اصلاح الگوی مصرف زمین ٤. کنترل سطح عمومی قیمت ها و قیمت مسکن ٥. افزایش شاخص دسترسی به مسکن	۱.وجود تعاونی های متعدد سبب عدم بوجود آمدن سیستم مدیریت یکپارچه شده است ۲.وجود فضاهای بی دفاع در اطراف این مساکن

بیشتر اراضی اوقافی شهر ملایر در قسمت اعیان نشین و بافت جدید شهر قرار دارد.این اراضی از سوی اداره ی اوقاف در قالب اجاره در اختیار ساکنین قرار گرفته و آنها موظف به پرداخت مقادیرسالانه اجاره بها به سازمان اوقاف و امور خیریه می باشند .میزان این اجاره با توجه به مساحت هر پلاک تعیین می شود .نکته قابل تامل وتوجه در این مساله این است که در اراضی وقفی مالک تنها مالک بخش اعیانی ساختمان است و عرصه وقفی است و با توجه به این امر قیمت زمین از بنا حذف میشود ؛حال اینکه در شهر ملایر زمین ها توسط خود ساکنین خریدو فروش می شود اما اجاره بها را به اوقاف پرداخت می کنند .و از طرفی چون بهترین قسمت شهر در اراضی وقفی واقع شده است قیمت مسکن در این نقاط از نقاط دیگر شهر گرانتر بوده و قیمت زمین از مسکن حذف نمی گردد.به دلیل پرداخت اجاره بهای وقفی و بالا بودن قیمت مسکن در اراضی وقفی بیشتر اهالی ملایر رغبتی در ساکن شدن در این قسمت ها را ندارند .اما نباید از یاد برد که این مسئله ی وقف بود که شهر اولیه ملایر را از فقر نجات داد وموجب پیشرفت و آبادانی شهر گردید.سوای از مسکن ،وقف در شهر ملایر سبب توسعه مدارس و دانشگاه ها و فضاهای تفریحی شده است، وقف در شهر ملایر سبب توسعه مدارس و دانشگاه ها و فضاهای تفریحی شده است .

جدول ۲-تحلیل قوت ها ،ضعف ها ،تهدید ها و فرصت های وقف

تحلیل	متغیر	نقاط قوتS	نقاط ضعفW
عوامل درونی	وقف	۱. سرمایه ماندگار ۲. مهمترین موثر ترین شیوه انفاق ۳. نشر علم و دانش ٤. هم سطح کردن زندگی مردمان ٥. کمک کردن به محرومان و ساماندهی زندگی آنها ٦. تبدیل مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی ۷. تعدیل و حفظ ثروت جامعه	۱. دیر پرداختن و یا عدم پرداخت اجاره موقوفات به سازمان اوقاف ۲. نبود نظارت کافی در ساخت و ساز اراضی وقفی که به اجاره افراد حقیقی درآمده است
تحلیل	متغیر	فرصت هاO	تهدیدT
عوامل بیرونی	وقف	۱. عمران و آبادی شهر ۲. بوجود آمدن مراکز علمی و درمانی	۱.در صورت عدم پرداخت اجاره مالکین سازمان اوقاف نمی تواند به انجام امور عمرانی بپردازد.

نتیجه گیری

مسکن مهر بزرگ ترین طرح ملی در حوزه ی مسکن است که با تدبیر دولت وبراساس قانون اساسی به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار هدف طراحی شده است. براین اساس، با رفع محدودیت های مترتب، اینطرح با سرعت مناسب در حال پیشرفت است به طوری که می توان پیش بینی کرد تا یک سال آتی شاهد به ثمر رسیدن حجم عمده ای از این پروژه ی عظیم در گستره کشور عزیزمان باشیم .این مهم در شرایطی صورت می پذیرد که دولت کیفیت را فدای کمیت نکرده است و با سازوکار های نظارتی در نظرگرفته شده می توان مدعی شد واحدهای ساخته شده در مسک ن مهر از کیفیت و استحکام بسیار مناسبی حتی در مقایسه با مسکن های شخصی ساز برخوردار است.در این میان، با توجه به این که اقشار هدف در طرح مزبور از دهک های درآمدی پایین و میانی هستند، بدون تردید شاهد بهبود در شاخص های کمی و کیفی مسکن در این دهک ها خواهیم بود .از سوی دیگر با توجه به این که خانوارهای مشمول این طرح عمدتاً اجاره نشین اند با سکونت متقاضیان درمسکن های احداثی طرح مهر ، شاهد آزاد شدن وعرضه واحدهای مسکونی در بازار اجاره خواهیم بود که تأثیر ات قابل توجهی بر این حوزه خواهد داشت. از سوی دیگر با توجه به ارتباط پسین و پیشین گسترده ی بخش مسکن با سایربخش های اقتصاد، تأثیرات این طرح منحصر به بخش مسکن نخواهد بود به طوری که با به کارگیری حجم عظیم نهاده های تولید، کل اقتصاد را به طور عام و بخش مسکن را به طور خاص متأثر خواهد ساخت. در مجموع، مسکن مهر را می توان رویکردی نو در عرصه ی مسکن سازی در کشوردانست که در ابعاد مختلف تأثیر مثبت خود را داشته است به طوری که حتی در بعد فنی بافرهنگ سازی برای انبو هسازی و صنعتی سازی شاهد تحولی مثبت در این حوزه هستیم. و همچنین رشد و شکوفایی در عرصه های مختلف یک جامعه مستلزم وجود عاملی قوی برای انسجام و انگیزش است. در پاره ای از جوامع عامل ملیت، قومیت و یا نژاد، چنین نقشی را برعهده داشته اند لیکن این عوامل در جامعه دینی نمی تواند نقش پررنگ و مؤثری را ایفا کنند.

در جوامع دینی و اسلامی عامل متغیر اصلی برای ایجاد انگیزش" توسعه ارزش های دینی ومذهبی" است. در این راستا اصل مقدس وقف می تواند درصحنه اقتصاد نقش برجسته ای را عهده دار شود. اصل مقدس وقف در شرایط فعلی جامعه، در حالت خرد و فردی مورد توجه قرار می گیرد. لیکن این وضعیت می تواند از طریق مطالعه و برنامه ریزیهای دقیق و جامع به مفهومی وسیع و مؤثرتر تبدیل شود.

در مجموع در نهاد وقف که در آن مالکیت خصوصی به نوعی مالکیت عمومی تبدیل می شود مراکز مختلف آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و اقتصادی ایجاد می گردد که علاوه بر آنکه در شهرنشینی جوامع که از مؤلفه های توسعه اقتصادی است نقش قابل توجهی دارند به شهرها نوعی برجستگی دینی، تاریخی و اقتصادی خواهد بخشید و توسعه را همراه با عدالت اجتماعی به ارمغان خواهد آورد.

می توان به جرأت ادعا کرد که اگر اوقاف در مسیر صحیح به راه انداخته شود و واقفان به راه معقول و درستی هدایت شوند بسیاری از مشکلات جامعه حل می شود، به عبارت دیگر، کارنامه درخشان وقف این نوید را به ما می دهد که از طریق گسترش موقوفات و هدایت آنها می توان اکثر نیازها و ضروریات جامعه را تأمین کرد و سنگینی این امور را از بیت المال مسلمین برداشت یا لااقل از فشار آنها بر بودجه کل کشور کاست.

با توجه به کارکردهای مثبت وقف در جامعه، ضروری است که از طریق تدوین یک سیاست اصولی و برنامه ریزی شده از سوی دولت به منظور شکوفایی فرهنگ وقف در جامعه، زمینه های احیای این سنت حسنه و نبوی را فراهم آورد. این امر مستلزم تلاش همه دستگاههای اجرایی کشور است. از همه مهمتر، عمل مسؤولان به وقف به عنوان الگو می تواند در گرایش و سوق دهی مردم در عمل به وقف مؤثر باشد و به تدریج فرهنگ وقف در جامعه حاکم گردد.

و نهایت آنکه، به نظر می رسد در میان جوامع موجود، جمهوری اسلامی ایران مناسب ترین شرایط و بستر برای حرکت به جهت مورد نظر (توسعه وقف به عنوان شالوده توسعه اقتصادی) را داراست و امید است با یاری خداوند و تلاش بندگان مخلص او ایده مطرح شده بتدریج تکمیل و تکامل یابد و وقف محوری گردد برای توسعه اقتصادی واجتماعی جامعه.

منابع

۱. زیاری ،کرامت الله و همکاران.بررسی وضعیت مسکن گروه های درامدی و براورد مسکن گروه های کم در آمد(نمونه موردی استان هرمزگان).فصلنامه تحقیقات جغرافیایی شماره ۹۸.
۲. رعنایی ،احمد(۱۳۸۹)تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کارگروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر.مجله آرمانشهر .
۳. داود پور ،زهره و همکاران(۱۳۷۸).جایگاه جهانی مسکن اجتماعی.
٤. سازمان نظام مهندسی ساختمان فارس(۱۳۸۸).بررسی طرح مسکن مهر .مجله گزارش شماره۶۱ .
٥. خمینی ،روح الله.رساله نوین مسایل اقتصادی ،انتشارات موسسه انجام کتاب،۱۳۵۹ ص ۱۲۸.
٦. جایگاه وقف و وقف نامه در ساختار شناسی فرهنگی ،اجتماعی و کالبدی شهر ها و روستا ها در ایران،انتشارات استان قدس رضوی ۱۳۶۵ ص ۲۵.
۷. صمدی(۱۳۷۱)،پراکندگی جغرافیایی موقوفات ملایر . پایان نامه کارشناسی ارشد.
۸. میرزایی، فاطمه بیگم(۱۳۷۹)،موقوفات در ملایر،پایان نامه کارشناسی ارشد.
۹. جعفری ،محمد(۱۳۸۸).مسکن مهر ؛ضرورت ها و اقتضائات.مجله اندیشه گستر سایپا شماره ۹۴.
۱۰. دلال پور محمدی،محمدرضا(۱۳۷۶).شیوه های دخالت دولت در بازار زمین شهری،مجله رشد و آموزش جغرافیا،شماره ۳۴.
۱۱. مشکینی ،ابوالفضل(۱۳۹۰).تاثیر سیاست های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهر های ایران نمونه موردی شهر کرمانشاه.مجله جغرافیا و توسعه شماره ۲۳.
۱۲. بمانیان ،محمد رضا و همکاران(۱۳۷۸).رهیافتی بر نقش موقوفات در ساماندهی فضاهای شهری(با نگاهی ویژه بر موقوفات شهر اصفهان)مدیریت شهری.سال ششم شماره ۲۱.
۱۳. پوراحمد،احمد(۱۳۷۰-۱۳۷۱).بازار کرمان؛رساله دکتری.تهران.دانشگاه تربیت مدرس.
۱٤. سرائی،محمد حسین(۱۳۷۱-۱۳۷۰).بازار یزد،پایان نامه کارشناسی ارشد. تهران.دانشگاه شهید بهشتی.
۱٥. شاه حسینی،پروانه(۱۳۷۷).موقوفات شهر تهران،مجله پژوهش های جغرافیایی.سال ۳۰.شماره ۳۴.تهران.
۱٦. مومنی،مصطفی(۱۳۶۵).جایگاه وقف و وقف نامه در ساختار شناسی فرهنگی،اجتماعی و کالبدی شهرها و روستاهای ایران ،مورد :جغرافیای تاریخی شهرستان تفت در استان یزد،مجموعه مقالات سمینار جغرافیایی.شماره ۳. مشهد.
۱۷. مومنی،مصطفی(۱۳۶۵).ردیابی فرهنگی وحی در ساختار شناسی فرهنگی،اجتماعی و کالبدی دوره ی آغازین شهر دولت آباد ملایر،فصلنامه تحقیقات جغرافیایی.سال اول.شماره ۲. مشهد.

۱۸. خمینی ،روح الله.تحریر الوسیله.جلد ۲.ص ۶۸.مسئله ۳۴.

۱۹. عزیزی،محمد مهدی(۱۳۷۸).پژوهش در برنامه ریزی مسکن.جزوه درسی برنامه ریزی مسکن دانشگاه تهران.

منابع اینترنتی

۱. www.swqaf.ir

۲. www.farsnews.com

۳. www.maskanmehr.net

٤. www.Ntoir.gov.ir

٥. www.nosaznews.com