

مدیریت و ثبت مکانی املاک وقفی ضرورتی در راستای حفظ اصل رقبات (نمونه موردی: موقوفات روستاهای درخش و فضل آباد شهرستان درمیان)

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۱/۷

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۳/۲۷

مفید شاطری^۱

علی اشرفی^۲

چکیده

یکی از چالش‌های مهمی که سازمان‌های متولی وقف در ارتباط با مدیریت و حفظ رقبات وقفی در طول تاریخ و در حال حاضر با آن روبه‌رو بوده‌اند مشکل تداوم مالکیت بر رقبات به‌ویژه اراضی زراعی است. در این مقاله سعی شده تا با کمک قابلیت‌های مهم سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از دور در زمینه رفع این نقیصه و مدیریت صحیح و علمی بر موقوفات به شکل موردی پژوهشی صورت گیرد. روش انجام این مقاله بر مبنای ترکیبی از روش میدانی و اسنادی است که برای تهیه نقشه‌های خروجی و تشکیل بانک اطلاعاتی از نرم‌افزارهای سیستم اطلاعات جغرافیایی بهره گرفته‌ایم. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که به کمک روش‌شناسی به‌کار رفته در این مقاله با صرف هزینه نه چندان زیاد و با دقت قابل قبول، می‌توان برای هر رقبه وقفی نقشه‌های مورد نیاز را بر اساس اطلاعات اسناد وقفی و مطلعین کلیدی تهیه نمود که ضمن حفظ اصل رقبه، مدیریت بر موقوفه را نیز تسهیل و در نتیجه یکی از اصول مهم وقف یعنی تحبیس مال محقق خواهد شد.

واژگان کلیدی: املاک وقفی، خراسان جنوبی، سیستم اطلاعات جغرافیایی، تصاویر

ماهواره‌ای، سیستم تعیین موقعیت دو فرکانسه

۱. استادیار گروه جغرافیای دانشگاه بیرجند، نویسنده مسؤل
۲. عضو هیأت علمی گروه جغرافیای دانشگاه بیرجند

مقدمه

در کشور ما وقف از پیشینه تاریخی طولانی و دارای ابعاد مهم اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و ... است که هر کدام از این ابعاد به نوبه خود مهم و در خور مطالعه است.

یکی از ابعاد مهم و اثرگذار وقف بعد اقتصادی و نقش آن در توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور است (سلیمی فر، ۱۳۸۷: ۹۵). علی‌رغم این نقش مهم و بنیادی در طول تاریخ، موقوفات و رقبات متعددی از حالت وقفیت خارج و تبدیل به ملک شخصی شده است. یکی از دلایل این مشکل، نداشتن اسناد ثبتی مالکیت رقبات است که سودجویان و غاصبان طمع در مال موقوفه نموده و تمام یا بخش‌های مهمی از آن را تصاحب نموده‌اند. اگر چه در گذشته به دلیل مشکلات ثبت و نقشه‌برداری تا حدی این مشکل قابل توجیه بود اما در شرایط فعلی و با پیشرفت فنون برداشت ثبت و نقشه‌برداری بویژه در حوزه سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از دور تا حد زیادی می‌توان به کاهش و چاره‌اندیشی این چالش مهم اقدام نمود.

استفاده از رایانه چنان جهان ما را تحت تأثیر قرار داده است که به‌درستی ابعاد و نتایج آن را نمی‌توانیم ارزیابی کنیم. در حال حاضر با افزایش سرسام‌آور حجم اطلاعات در جامعه کنونی، قبل از آن که بتوان از این عنصر بنیادی در برنامه‌ریزی سخنی به میان آورد مسأله ساماندهی آن مطرح می‌گردد. در حال حاضر چنانچه از سیستم‌های مناسبی برای سازماندهی اطلاعات استفاده نشود، برنامه‌ریزان به جای بهره‌گیری از آن‌ها، در انبوه عظیم اطلاعات، متنوع غرق شده و در همان قدم اول یا متوقف شده و یا با استفاده جزیره‌ای و نادرست از این حجم عظیم اطلاعات، سمت و سوی ناصحیحی در برنامه‌ریزی برخواهند گزید. این مشکل در برنامه‌ریزی کشوری حادث است، زیرا عناصر مرتبط را نیز تحت تأثیر قرار داده و در نتیجه، ممکن است کل مجموعه اطلاعاتی بدون استفاده باقی بماند و یا در صورت استفاده، به نتایج نادرستی منتهی گردد. در چنین شرایطی کلید حل مسأله، با کاربران سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (GIS) است که

با استفاده از رایانه امکانات فوق‌العاده‌ای برای گردآوری، ذخیره‌سازی، پردازش، تجزیه و تحلیل و در پایان تولید خروجی‌های مناسب به صورت نقشه، جدول و یا نمودار را فراهم می‌سازند. رویارویی با حجم وسیع اطلاعات از یک سو و لزوم سرعت در مبادله اطلاعات از سوی دیگر، هر روز سازمان‌های بیشتری را ناگزیر از طرح و بررسی راه‌حل‌های ماشینی کردن برای سیستم‌های مدیریت اطلاعات می‌کند. ویژگی‌هایی از قبیل سرعت، دقت و سهولت و گستردگی از عوامل مؤثر در توجه روزافزون به سیستم‌های ماشینی کردن اطلاعاتی می‌باشد.

با توجه به این‌که در حال حاضر بیش از ۸۰٪ اطلاعات مورد نیاز سازمان‌ها در امور مختلف مدیریت، برنامه‌ریزی و توسعه دارای ماهیت مکانی می‌باشند، مدیریت و ساماندهی بهینه اطلاعات مکان مرجع در قالب سیستم‌های ماشینی کردن شناخته شده تحت عنوان سیستم اطلاعات جغرافیایی، بیش از پیش مورد توجه سازمان‌ها قرار گرفته است. سیستم اطلاعات جغرافیایی یک سیستم رایانه مبنا می‌باشد که به‌عنوان مجموعه‌ای متشکل از سخت‌افزار، نرم‌افزار، اطلاعات جغرافیایی، نیروی انسانی و طرح‌های پردازش داده، به منظور تولید، ذخیره‌سازی، نمایش، بازاریابی، پردازش، به‌هنگام رسانی و تجزیه و تحلیل اطلاعات جغرافیایی و جهت کار همزمان با داده‌های مکان مرجع و توصیفی طراحی و مورد استفاده قرار می‌گیرد. برای بهره‌گیری صحیح از قابلیت‌های یک سیستم اطلاعات جغرافیایی در درجه اول نیاز به درک صحیح از سیستم اطلاعات جغرافیایی، ساختار و گردش اطلاعات در سازمان هدف و فرایندهای آن می‌باشد.

بیان مسأله

جایگاه موقوفات و رقبات وقفی در توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور بسیار مهم و درخور توجه است. بخش اعظم موقوفات کشور را رقباتی تشکیل می‌دهد که دارای خصلت مکانی بوده و به‌طور عمده شامل اراضی کشاورزی و مسکونی و بناهای مختلف و متعدد می‌باشد که در سطح شهرها و روستاهای کشور پراکنده است. از چالش‌های مهمی که از گذشته تا به امروز سازمان‌ها و افراد متولی موقوفات با آن

روبه‌رو بوده‌اند مسأله تغییر کاربری‌ها و تغییر تملک اراضی وقف است که در مواردی به از بین رفتن اصل موقوفه و در مواردی نیز به از بین رفتن بخش‌هایی از یک رقبه منجر شده است. این مشکل بیشتر به مسأله نداشتن اسناد مالکیت ثبتی و همچنین مشخص نبودن اراضی متعلق به موقوفه به شکل دقیق و علمی است. هر چند با توجه به حرمت وقف، اکثر افراد متدین و دینی از تغییر و جابه‌جایی و تصرف در موقوفه مبری هستند، اما در گذر زمان به دلیل تعدی به موقوفات از جانب حکام و امرای ملی و محلی و همچنین افراد سودجو و غاصب بخش‌های وسیعی از املاک وقفی از حالت وقفیت خارج و به تملک افراد درآمده است.

آمار و اطلاعات نشان می‌دهد که هنوز بخش مهمی از موقوفات کشور فاقد سند مالکیت است و این مسأله یک تهدید جدی و چالش مهم برای موقوفات در سطح کشور محسوب می‌شود. از طرفی، تغییرات کمی اراضی وقفی بویژه در نواحی روستایی حاکی از این است که میزان اراضی موجود هر رقبه با میزان ثبت شده در وقف‌نامه‌ها و اسناد وقفی در اغلب موارد مطابقت ندارد و کاهش سطح آن را در طول زمان نشان می‌دهد. برای رفع این نقیصه، در این مقاله برآنیم تا به کمک کاربردها و قابلیت‌های سنجش از دور و سیستم اطلاعات جغرافیایی پاسخی مناسب و علمی بیابیم و با امکان‌سنجی روشی مناسب و قابل اجرا را برای مکانی نمودن و زمین مرجع کردن اطلاعات موقوفات فراهم نمائیم. لذا با در نظر گرفتن مسائل و موارد مطرح شده در این پژوهش، به دنبال یافتن سؤالات ذیل در راستای اهداف تحقیق می‌باشیم:

- سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از راه دور چگونه می‌تواند در مدیریت و ثبت مکانی املاک وقفی در تهیه نقشه املاک و حفظ اصل موقوفات مؤثر باشد؟

پیشینه تحقیق

در خصوص استفاده از تصاویر ماهواره‌ای برای تهیه نقشه‌های کاربری اراضی و نیز بارزسازی تغییرات آن در طول زمان مطالعات زیادی انجام شده است. اکثر این مطالعات بر روی تصاویر ماهواره‌ای چند زمانه و قدرت تفکیک پایین، برای تهیه نقشه‌هایی با مقیاس متوسط یا کوچک انجام پذیرفته است. استفاده از تصاویر ماهواره‌ای با قدرت تفکیک پایین برای جداسازی املاک وقفی و نیز آشکارسازی تغییرات حادث شده در طول زمان، به‌ویژه در روستاهای مورد مطالعه کارایی چندانی ندارد. اما هدف اصلی از این مقاله معرفی یک روش برای حفظ رقبات در راستای حفظ فرهنگ وقف است. تصاویر ماهواره‌ای یکی از مؤلفه‌های ورودی به محیط سیستم اطلاعات جغرافیایی می‌باشد. در یک پایگاه اطلاعات جغرافیایی از منابع مختلفی می‌توان استفاده کرد. اسناد، اطلاعات توصیفی، نقشه‌های کاغذی، پرسشنامه‌ها، اطلاعات اخذ شده توسط دستگاه تعیین موقعیت جهانی، نتایج مصاحبه با افراد مطلع، نقشه‌های رقومی موجود و...، پس می‌توان نتیجه گرفت که سیستم اطلاعات جغرافیایی می‌تواند امکانات وسیع‌تری را در خصوص مدیریت املاک، در اختیار مدیران قرار دهد. در خصوص استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و سیستم اطلاعات جغرافیایی برای نظارت بر املاک و نیز املاک وقفی در کشور، اقداماتی صورت گرفته که در ادامه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

کیانی (۱۳۸۷) در مقاله‌ای تحت عنوان سیستم نظارت بر املاک وقفی از طریق ماهواره‌های زمین مرجع، با بررسی و بحث در خصوص روش‌های مختلف بارزسازی تغییرات و نیز به بررسی پیشینه این موضوع پرداخته و به این نتیجه رسیده که تصاویر ماهواره‌ای زمین مرجع، در اخذ داده‌ها و اطلاعات ثبت، نظارت و بررسی روند تغییرات وضعیت املاک وقفی، امکانات خوبی را در اختیار می‌گذارد و روند مناسبی برای نظارت و مدیریت املاک وقفی مهیا می‌کند. تفاضل تصاویر^۱، تقسیم تصاویر^۲، تحلیل مؤلفه‌های اصلی^۳ (PCA) از جمله روش‌هایی هستند که در این تحقیق برای آشکارسازی تغییرات

-
1. Image Differention
 2. Image Ratioing
 3. Principal Component Analysis

اراضی موقوفه مورد بحث قرار گرفته است.

با راه‌اندازی سامانه داده‌های اطلاعات مکانی مبتنی بر وب، به کاربر امکان دسترسی به داده‌های مکانی به صورت جدول، نمودار و نقشه را می‌دهد. این سیستم امکان بهره‌گیری از کلیه اطلاعات جمع‌آوری شده و توصیف داده‌ها را به کاربر می‌دهد. با استفاده از این سیستم، علاوه بر دسترسی صحیح و سریع به داده‌های مورد نیاز در یک حجم وسیع، امکان ارائه و به تصویر کشیدن اطلاعات مکانی و موضوعی در قالب نقشه، جدول و نمودار، ویرایش و به‌هنگام کردن داده‌ها را فراهم می‌کند.

- در یزد نیز این پروژه‌ی بانک اطلاعات GIS اوقاف این شهر توسط شرکت محیط پرداز راه‌اندازی شده است (اداره کل اوقاف و امور خیریه استان یزد: ۱۳۸۶).

- حسنی (۱۳۷۹)، در رساله کارشناسی ارشد تحت عنوان "استفاده از پایگاه داده کاداستر رقومی (DCDB) برای مقاصد مالیاتی (کاداستر مالی)" اعتقاد دارد یکی از نارسایی‌ها و کاستی‌های سیستم مالیاتی کشور، در زمینه اخذ مالیات بر املاک می‌باشد که عمده‌ترین دلیل قصور و نقصان تشکیلات مذکور در این خصوص، عدم شناسنامه‌دار بودن املاک و اراضی می‌باشد. مؤلف بررسی وضعیت مالیات املاک در ایران و بررسی مبانی نظری پایگاه داده کاداستر رقومی، در قالب یک کار عملی، به تولید و ارائه نمونه‌هایی از امکانات پایگاه داده فوق، جهت کمک به سازمان مالیاتی کشور پرداخته است. مجموعه برنامه‌های رایانه‌ای و روش‌های گام به گام طراحی شده توسط مؤلف، در امر واحدیابی و محاسبه میزان مالیات مربوطه در یک طرح هادی در قسمتی از منطقه بیست تهران به‌طور موفقیت‌آمیزی مورد آزمون قرار گرفت. نتایج حاصله نشان می‌دهد که روش گام به گام فوق به‌طور مؤثری می‌تواند در بهینه‌سازی سیستم مدیریت مالیات املاک کشور مورد استفاده قرار گیرد.

۱. فرهنگستان زبان و ادب فارسی معادل آن را حدنگار آورده است. که به نظر کارشناسان نمی‌تواند مفهوم کاداستر را بیان کند. طبق تعریف در تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک نقشه کاداستر به این صورت تعریف شده است «به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجراء گردد». بعلاوه این واژه به همین شکل در منابع مورد استفاده آورده شده است و ما اجازه تغییر یک واژه را زمانی که از یک منبع استفاده می‌کنیم را نداریم.

رجبی، رئیس مرکز تحقیقات کاداستر دانشگاه ملیبورن استرالیا با بیان موضوعاتی در خصوص تحولات تکنولوژی، اهمیت بستر کاداستر و بحث زیر ساخت داده مکانی^۱ (DSI) در توانمندسازی جامعه، ایجاد بستر توسعه برای یکپارچه سازی مدیریت یا ایجاد بستر ادغام شده جهت مدیریت یکپارچه جوامع، درآمد پایدار، مدیریت الکترونیکی زمین و همین‌طور کاداستر سه بعدی ممیزی املاک در فضای سه بعدی تفکیک املاک به صورت الکترونیک، کاداستر یکپارچه کاداستر شهری، زراعی و دریایی و یکپارچه بودن این بستر و ضرورت آن، به هنگام سازی اطلاعات ممیزی املاک و کاداستر، ایجاد بسترهای ژئودیتابیس و موارد دیگری در خصوص اهمیت و نقش کاداستر بر مدیریت زمین در توانمندسازی جامعه با اطلاعات مکانی می باشد. داده های مکانی و کاداستر به عنوان یک زیرساخت فناوری اطلاعات در جوامع امروز وجود دارد که بسیاری از کشورها روی آن سرمایه گذاری می کنند و فعالیت‌هایی را انجام می دهند. مدیریت اطلاعات با داده های مکانی، زمین، مردم و پایداری، موضوع مهمی است که امروزه درباره آن بحث می شود. بحث پایداری در جوامع، بحث افزایش جمعیت و مدیریت منابع، ساخت و سازهای ساختمان‌های بلند، ممیزی املاک در فضای سه بعدی و حق و حقوقی که در آن فضا وجود دارد، مواردی که در زلزله، طغیان آب، بارندگی‌های مختلف، و از بین رفتن حد و مرزهای زمین‌ها در این جریان‌ها در زمین و املاک به وجود می آید یکی از هشت اولویت سازمان ملل در بحث زمین است. داشتن بستر کاداستر خوب، جبران خسارت های ناشی از حوادث طبیعی مثل سونامی و آتش سوزی را باعث می شود. رمز موفقیت توانمندسازی جامعه با اطلاعات مکانی عملاً استفاده از بستر ادغام شده اطلاعات و کاداستر است که این نوع مالکیت‌ها را به همراه خودش می آورد و چنین بستری می تواند در جوامع، تأمین اجتماعی و اقتصادی برای ما داشته باشد (کاداستر به عنوان یکی از پایه‌های اساسی ثبت، ۱۳۸۹: ۶-۸).

مبانی نظری

از اصول مهم فقهی وقف که در تعریف آن تصریح شده، تحبیس اصل است که اغلب فقهای امامیه نیز بر آن تأکید می‌نمایند. وقف در اصطلاح شرعی عبارت است از «تحبیس مال و تسبیل منفعت و ثمره» (طوسی، ۱۳۴۶: ۲۸۶). یعنی منافع زمین، ملک یا وسیله‌ای را به خاطر خدا برای مقصود معینی و استفاده خاصی اختصاص دهند و با نگره داشتن دائمی اصل مال، بهره‌وری از منافع آن در جهت خیرات و خدمات صرف شود و نوعی کمک رسانی و خیراندیشی نسبت به مردم است با انگیزه‌های دینی.

نظر بسیاری از فقهاء این است که مورد وقفی باید دائمی و ابدی وقف گردد (مروارید، ۱۳۶۴: ۵). چنین مال یا زمین یا جنسی را «موقوفه» می‌نامند. منافع و استفاده از موقوفات، باید طبق وقف‌نامه و نظر واقف انجام گیرد و تخلف از آن گناه و خیانت است. وقف، نوعی صدقه جاریه است که برای دراز مدت، عموم مردم از آن بهره‌مند می‌شوند و حتی پس از فوت واقف نیز، ثواب آن به روح او می‌رسد. همواره افراد متمکن برای باقی گذاشتن خیرات، اقدام به وقف می‌کردند و از همین رهگذر، مساجد، مدارس، تکیه‌ها، آب‌انبارها، کتاب‌ها، کتابخانه‌ها، بیمارستان‌ها و امور خیریه بسیار پدید می‌آمد. برای اداره موقوفه‌هایی که وقف مساجد، مدارس، حرم‌ها، زیارتگاه‌ها و اقشار خاصی شده، تشکیلات اداری پیدا شد تا آنها در مورد خود صرف شود و از حیث و میل و سوءاستفاده جلوگیری گردد.^۱

یکی از چالش‌های مهم و اساسی در طول تاریخ برای مدیریت بر رقبات وقفی حفظ اصل رقبات است. روند تاریخی موقوفات نیز نشان می‌دهد که بخش‌های مهمی از املاک وقفی در طول زمان به دلیل نبود ثبت دقیق از بین رفته است.

در حال حاضر یکی از نیازهای اساسی در مدیریت وقف، ثبت رقبات وقفی به کمک سیستم‌های مدیریتی با ابزار و نرم‌افزارهای رایانه‌ای است که سیستم اطلاعات جغرافیایی از قابلیت بالایی در این زمینه برخوردار است. به کمک این سیستم می‌توان با طراحی برنامه‌های مناسب و تشکیل بانک اطلاعات موقوفات بر اساس نیاز ادارات کل اوقاف و

۱. جهت اطلاعات بیشتر ر.ک. به: علی اکبر شهبازی (۱۳۴۳). تاریخچه وقف در اسلام. تهران: اداره کل اوقاف استان تهران.

امور خیریه و واحدهای تابعه آن، اطلاعات کامل توصیفی و مکانی شامل محل دقیق رقبه، حدود اربعه آن، میزان آن به لحاظ مساحت، وضعیت کشت آن، مستأجرین آن و سایر اطلاعات مورد نیاز هر موقوفه را در قالب جداول و نقشه‌های مناسب تهیه نمود تا ضمن حفظ اصل رقبه، مدیریت بر آن نیز تسهیل گردد.

در هر نقطه از این خطه از ایران اسلامی که پا بگذاریم آثار و برکات وقف مشهود است. از مسجد، پل، پایاب، حمام، تکایا، آب‌انبار و اشجارات موقوفه که مصادیق وقف سنتی هستند تا درمانگاه، بیمارستان، کتابخانه، مدرسه و دانشگاه که مصادیق فرهنگ وقف در دوره جدید محسوب می‌شوند همگی موارد فوق‌الذکر، پدیده‌های جغرافیایی‌اند که خصلت مکانی دارند.

بنا به اظهار مسؤولین تاکنون اوقاف مطمح نظر کسانی بوده است که به آن به شکل یک مجموعه عتیقه و تاریخی و بدون توان‌مندی در اجتماع می‌نگریستند و مورد تهاجم موقوفه‌خواران و افزون‌طلبان قرار گرفته است (آوای خراسان جنوبی "ویژه‌نامه"، روز چهارشنبه، دی ماه ۱۳۸۹، مدیرکل اوقاف و امور خیریه استان خراسان جنوبی).

به نظر ما رویکرد جدید و تحول‌گرای سازمان اوقاف، با بهره‌گیری از علوم جدید که حمایت‌کننده مدیران و کارشناسان در امر تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی است تحقق پیدا می‌کند. قریب به یقین، پایه و اساس برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح املاک و تأسیسات وقفی مبتنی بر داده‌ها و اطلاعات زمین مرجع است، که بخشی از آنها توسط ماهواره‌ها تهیه می‌گردد. با شناخت و درک واقعی از دنیای واقعی با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مختصات‌پذیر می‌توان برنامه‌ریزی صحیح، قابل انعطاف و منطقی پایه‌ریزی نمود. با وجود داده‌ها و اطلاعات زمین مرجع دید واقعی‌تر، عینی‌تر و علمی‌تری جهت بررسی و تحلیل وضعیت املاک و تأسیسات وقفی به وجود می‌آید.

نتایج تجربی و عینی از به‌کارگیری تصاویر ماهواره‌ای در بخش‌های مختلف و به‌ویژه نظارت بر تغییرات کاربری زمین در شهرها، روستاها و نواحی کشاورزی نشان می‌دهد که در دهه اخیر، تصاویر ماهواره‌ای با حجم وسیعی مورد استفاده مراکز علمی و اجرایی قرار گرفته است.

تصاویر ماهواره‌ای به واسطه خصوصیت رقومی می‌توانند هم به صورت بصری و هم به شکل تحلیل کمی و یا به شکل ترکیبی برای مطالعه و تفسیر پدیده‌های مکانی و جغرافیایی مورد استفاده قرار گیرند. با توجه به این ویژگی مهم، تصاویر ماهواره‌ای فقط به عنوان یک مؤلفه برای ورود به سیستم اطلاعات جغرافیایی محسوب می‌شوند. در یک سیستم اطلاعات جغرافیایی می‌توان از سایر امکانات و اطلاعات مانند اطلاعات آماری، نقشه‌های رقومی، داده‌های برداشت شده میدانی از طریق دستگاه تعیین موقعیت جهانی، جداول، مصاحبه، عکس برداری اسناد قدیمی، داده‌های جمع‌آوری شده به روش پیمایش‌های زمینی و ... نیز استفاده کرد.

مبنای نظری این پژوهش، تلفیقی از اطلاعات موجود در اسناد وقف اعم از وقف‌نامه، صلح‌نامه، وصیت‌نامه، نظریه تحقیق و سیره جاریه با اطلاعات مکانی حاصل از تصاویر ماهواره‌ای و برداشت‌های زمینی به کمک ابزار جدید امروزی در ترکیب با اطلاعات میدانی است.

دستگاه DGPS

سیستم GPS یکی از گسترده‌ترین فناوری‌های فضا-مبنا^۱ است که هدف آن تعیین موقعیت نقاط روی سطح زمین با هزینه و زمان کمتر است. برای دستیابی به موقعیت یک نقطه باید بسته به هدف پروژه و دقت مطالعه از روش‌های ثابت^۲، ثابت سریع^۳، جنبشی^۴ و جنبشی زمان واقعی^۵ استفاده کرد. روش استاتیک برای مطالعه زمین ساخت فعال، روش ثابت سریع جهت تعیین نقاط کنترلی محلی با دقت بالا، و روش جنبشی و جنبشی زمان واقعی، برای تعیین موقعیت نقاط با سرعت بالا و دقت قابل قبول (زیر یک سانتیمتر) استفاده می‌شود. در این تحقیق از روش جنبشی زمان واقعی برای تعیین موقعیت نقاط بهره گرفته شد. در این روش با فرض معلوم بودن مختصات ایستگاه

-
1. Space-base
 2. Static
 3. Rapid static
 4. Kinematic
 5. Real time Kinematic

مرجع^۱ و مقایسه آن با موقعیت به دست آمده از گیرنده GPS، مقدار تصحیحی به دست می‌آید که به مختصات حاصل شده برای ایستگاه رونده^۲ اعمال می‌گردد که به روش نسبی یا تفاضلی^۳ معروف است و تصحیحات به صورت زمان واقعی در حین انجام مشاهدات محاسبه و در تعیین موقعیت رونده لحاظ می‌شود. در این تحقیق از گیرنده‌های لایکا^۴ مدل GNSS GS10 استفاده شده است. ابتدا یک ایستگاه مرجع با روش ثابت سریع برای هر یک از محدوده‌های مطالعاتی تعیین گردید و سپس روش جنبشی زمان واقعی (RTK) برای برداشت حدود اراضی به کار گرفته شد.

معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه روستاهایی از شهرستان درمیان در استان خراسان جنوبی است که در حدود ۶۰ کیلومتری شمال شرقی شهر بیرجند واقع شده است. دو محدوده در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته که شامل موقوفات آقا محمدعلی مجتهد در روستای فضل‌آباد و موقوفات موجود در روستای درخش که اخیراً به همراه روستای آسیابان به نام شهر قهستان نام‌گذاری شده است.

موقوفات مورد بررسی در این تحقیق شامل اراضی زراعی و باغی، مدرسه علمیه، حمام عمومی، خانه مسکونی و ... می‌باشد.

مجموع مساحت اراضی وقفی مورد مطالعه و بررسی در روستای درخش ۵۷۷۹/۳ متر مربع است که حدود طول جغرافیایی روستا ۵۹/۷۱ درجه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۳/۱۶ درجه شمالی و نیز ارتفاع متوسط ۱۹۹۰ متری از سطح دریا واقع شده است. مجموع مساحت اراضی وقفی روستای فضل‌آباد ۱۷۱۷۵ متر مربع است که حدود طول جغرافیایی روستا ۵۹/۶۸ درجه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۳/۸۶ درجه شمالی و ارتفاع متوسط ۱۸۸۰ متری از سطح دریا واقع شده است.

-
1. Reference
 2. Rover
 3. Differential
 4. Leica Receivers



شکل ۱) موقعیت محدوده‌ی مورد بررسی نسبت به شهر بیرجند

مواد و داده‌های مورد استفاده در این پژوهش شامل موارد زیر می باشد:
 نقشه‌های توپوگرافی منطقه با مقیاس ۱/۲۵۰۰۰ اخذ شده از سازمان نقشه‌برداری کشور
 اطلس جاده‌های ایران با مقیاس ۱/۱۰۰۰۰۰۰ برای تهیه نقشه موقعیت محدوده
 مورد بررسی

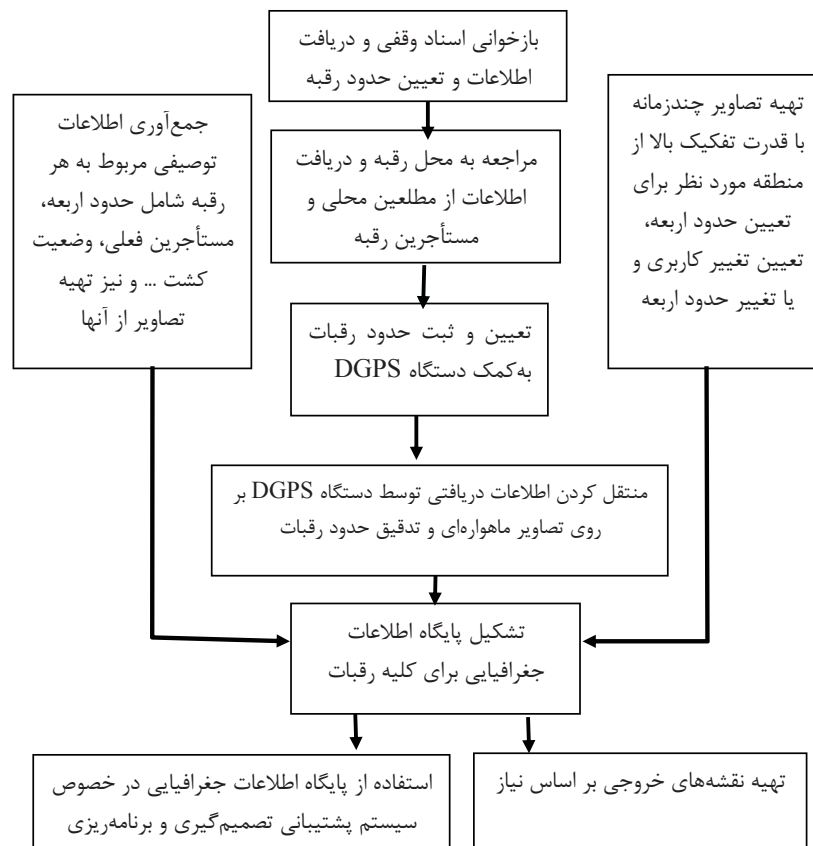
تصاویر ماهواره‌ای کوئیک برد^۱ با قدرت تفکیک ۶۰ سانتی‌متری

1. Quick Bird

دستگاه سیستم تعیین موقعیت جهانی دو فرکانسه (DGPS)، گیرنده‌های لایکا مدل GNSS GS10

نرم‌افزار ARCGIS9.3 محیطی برای تشکیل سیستم اطلاعات جغرافیایی این تحقیق

اسناد وقفی مربوط به محدوده بررسی شامل وقفنامه، نظریه تحقیق، و سیره جاریه که توسط نگارندگان مورد بازخوانی قرار گرفته است.



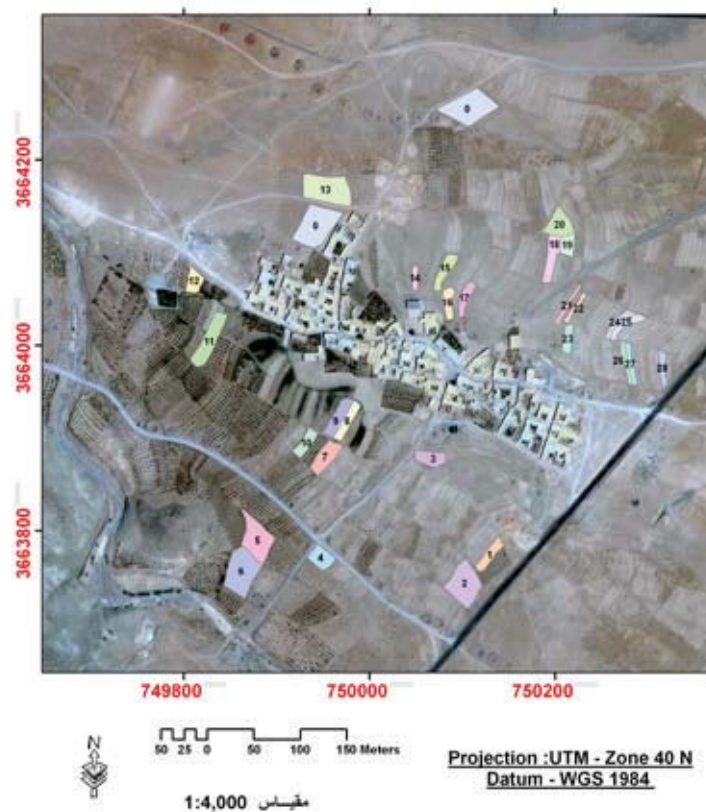
نمودار ۱) مراحل اجرای تحقیق

بازخوانی اسناد وقفی

به منظور آشنایی بیشتر با کلیات موقوفات مورد بررسی، اسناد مربوط به هر کدام از رقبات وقفی در روستاهای درخش و فضل‌آباد تهیه و مورد بازخوانی قرار گرفت. مشخصاتی همچون واقف، سال وقف، مشخصات رقبه از حیث حدود اربعه ملک، تولیت و شرایط آن، استخراج و در مواردی که اطلاعات در اسناد موجود نبود از مطلعین کلیدی روستا و همچنین مستأجرین موقوفات اطلاعات اخذ گردید و در نقشه نهایی مورد استفاده قرار گرفت.

نتایج

پس از بازخوانی اسناد وقفی با مراجعه به محل رقبات وقفی و با توجه به اطلاعات استخراج شده از اسناد و به کمک مطلعین محلی با استفاده از دستگاه تعیین موقعیت جهانی دو فرکانسه، حدود عوارض برداشت شد. کلیه اطلاعات توصیفی مربوط به هر عارضه نیز از منابع اطلاعاتی مانند اسناد وقفی و نیز مطلعین برای هر عارضه جمع‌آوری شد. نقاط برداشت شده بر روی تصاویر ماهواره‌ای زمین مرجع شده انتقال داده شد و بر اساس نقاط برداشت شده و اطلاعات توصیفی جمع‌آوری شده محدوده عوارض مذکور مورد بازبینی و تدقیق قرار گرفت. کلیه اطلاعات توصیفی جمع‌آوری شده به اطلاعات مکانی متصل شد و با استفاده از آن اقدام به تهیه انواع نقشه‌ها و نیز محاسبه مساحت و محیط هر یک از عوارض شد.



شکل ۲) موقعیت اراضی وقفی آقا محمدعلی مجتهد واقع در روستای فضل آباد

در شکل فوق حدود اربعه و مساحت و محیط عوارض مشخص است، سایر اطلاعات شامل نام موقوفه، واقف، مستأجر، نوع مصرف، میزان آب وقفی برای اراضی آبی و نیز کلاس پرونده مربوط به ملک وقفی در اداره اوقاف شهرستان، در بانک اطلاعاتی ذخیره شده که بنا به ضرورت قابل استفاده خواهد بود.

یکی از چالش‌های مهم و اساسی که در حال حاضر برای موقوفات کشور وجود دارد، تغییر و جابجایی و در برخی موارد تصرف اراضی موقوفه است که به مرور زمان و تغییر مستأجرین در برخی از شهرها و مناطق روستایی اتفاق می‌افتد. به‌عنوان مثال در مطالعه میدانی و ثبت اراضی موقوفه آقا محمدعلی مجتهد در روستای فضل آباد، مستأجرین

موقوفه که از معتمدین روستا و بیش از هفتاد سال سن داشتند اظهار می‌کردند که با فوت ما دیگر ورثه اطلاع چندان دقیقی از موقعیت مکانی اراضی موقوفه که در کشتمان روستا پراکنده است ندارند و ممکن است در آینده در صورت تهیه نقشه اراضی، بخش‌هایی از اراضی از مالکیت وقفی خارج گردد. این مسأله نگرانی اغلب مستأجرین کهن‌سال و میان‌سال است که با اجرای این طرح، تا حد زیادی می‌توان بر این مشکل فائق آمد.



شکل ۳) موقعیت اراضی وقفی در بخش

نتیجه و پیشنهادات

با توجه به این که سازمان نقشه برداری کشور برای تهیه نقشه های بزرگ مقیاس از تصاویر ماهواره ای با قدرت تفکیک بالا استفاده می کند و نظر به مزایای زیاد تصاویر ماهواره ای چندزمانه بودن و نیز به روز بودن آنها، کمی هزینه و ... - نسبت به روش عکس برداری هوایی و نقشه برداری زمینی است. از طرفی، عدم وجود تفاهم بین سازمان ها در خصوص داده های پایه و همچنین مسائلی از قبیل مبنای استاندارد داده ها، نحوه جمع آوری و حفظ و نگهداری آنها و نیز اولویت های جمع آوری آنها، پیشرفت فعالیت های کاداستر را کم کرده است. به منظور تهیه نقشه کاداستر مراحل مختلف عملیاتی ضرورت دارد که به اجرا در آید که بسته به روش های مختلف تهیه نقشه، فعالیت های عملیاتی مختلفی به شرح ذیل انجام می پذیرد:

شبکه بندی اصلی، شبکه بندی فرعی، عکس برداری هوایی، تهیه و اندازه گیری نقاط کنترل زمینی، تبدیل عکس به نقشه طبق دستورالعمل کاداستر، پلاک گذاری ثبتی، عملیات تکمیل زمینی، داده آماری دفاتر املاک، ایجاد لایه عرصه، یکپارچه سازی نقشه کاداستر و پیاده سازی.

نظر به آمار و اطلاعات ارائه شده با توجه به گستردگی و شاید پیچیدگی مراحل انجام کار، پیشرفت کار در خصوص موضوع ثبت املاک به ویژه املاک وقفی بسیار کند است و باید دنبال راه های جایگزین بود. درنگ بیشتر در خصوص تشکیل پایگاه اطلاعات جغرافیایی اوقاف کشور صلاح نیست و می توان بر اساس اطلاعات در دسترس با استانداردهای قابل قبول در خصوص موضوع مذکور اقدام کرد و نظاره گر فوت بیشتر وقت و مشکلات مترتب نشد. به عبارت دیگر، نباید بیشتر منتظر اجرای طرح کاداستر ملی شد.

اجرای راه و روش به کار رفته در این پژوهش می تواند در ثبت و نگهداری اصل موقوفات و مدیریت صحیح و علمی بر موقوفات کشور، الگوی مناسبی را نیز جهت سایر موارد مشابه در کشور فراهم نماید.

منابع

۱. ابوسعید احمد بن سلمان (بی تا). *مقدمه‌ای بر فرهنگ وقف*. تهران: سازمان اوقاف و امور خیریه.
۲. اداره کل اوقاف و امور خیریه استان یزد (۱۳۸۶). "پروژه بانک اطلاعات GIS اوقاف استان یزد". [پیوسته] قابل دسترس در:
http://mohitpardaz.com/mp/index.php?option=com_content&task=view&id=31&Itemid=44 (1386)
۳. اداره کل اوقاف و امور خیریه خراسان جنوبی. اطلاعات مستخرج از پرونده موقوفات عباس خلیل، شریعت مدار، کوچک میرزا و میرزا حسن وزیر بر اساس سیره جاریه و استشهاد محلی موجود برای موقوفات ذکر شده.
۴. اداره کل اوقاف و امور خیریه خراسان جنوبی. مرکز اسناد، کلاسه پرونده م-۷۵.
۵. آوای خراسان جنوبی در خصوص وقف (۱۳۸۹). "ویژه‌نامه"، مصاحبه مدیر کل اوقاف و امور خیریه استان خراسان جنوبی.
۶. حسنی، محمد (۱۳۷۹). استفاده از پایگاه داده کاداستر رقومی برای مقاصد مالیاتی (کاداستر مالی). تهران: دانشگاه تهران، دانشکده فنی.
۷. رجبی فرد، عباس (۱۳۸۶). *توانمندسازی جامعه و دولت با اطلاعات مکانی و اهمیت و نقش داده‌های مکانی در توسعه پایدار "دوره بازآموزی"*. تهران: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۸. سلیمی فر، مصطفی (۱۳۸۷). "وقف بستر ساز توسعه اقتصادی". در: مجموعه مقالات همایش بین المللی وقف و تمدن اسلامی، ج ۲، گردآورنده سازمان اوقاف و امور خیریه. اصفهان: اسوه: ۹۵-۱۲۴.
۹. شهابی، علی اکبر (۱۳۴۳). *تاریخچه وقف در اسلام*. تهران: اداره کل اوقاف استان تهران.
۱۰. طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن (۱۳۴۶). *الخلافة، سلسلة الینابیع الفقہیہ*، ج ۳۴. به کوشش علی اصغر مروارید. قم: مؤسسه نشر اسلامی.

۱۱. ----- (۱۳۷۸ق.). //المبسوط، ج ۳. تهران: مکتبه مرتضویه.
۱۲. کاداستر به عنوان یکی از پایه‌های اساسی ثبت (۱۳۸۹). نشریه داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سال ششم، ش ۵۷ (آذر): ۶-۸. [پیوسته] قابل دسترس در:
<http://www.ssaa.ir/Portals/0/PapersFiles/sanad2057%.pdf>
۱۳. کیانی، اکبر (۱۳۸۷). "سیستم نظارت بر املاک وقفی از طریق ماهواره‌های زمین مرجع". در: مجموعه مقالات همایش بین المللی وقف و تمدن اسلامی، گردآورنده سازمان اوقاف و امور خیریه. اصفهان: اسوه: ۳۱۳-۳۵۳.

پیوست‌ها:



تصویر وقفنامه آقا محمدعلی مجتهد مربوط به سال ۱۲۸۸ هجری قمری مربوط به موقوفه فضل آباد

Attributes of وقفی روستای فضل آباد

ردیف	محل	نوع	معماری	تاریخ	مساحت	مجموعه
1	راه آبدان	جوی و زمین	حصن بنامی	قناریه بنامی	390.227	103.482
2	چوبی آب	زمین لنگه اتر چوبی	حصن بنامی و چاه	زمین مادی علی بنامی	1220.391	140.003
3	خج خج بنامی	حاج نظریه بنامی	حصن بنامی	حصن بنامی	438.833	89.083
4	چاه در عباس	رضوان بنامی	سکون بنامی	بوسلی و جوی آب	473.523	86.239
5	حصن حوزه بی و بوسلی	حاج محمد حصن بنامی	قناریه بنامی چوک	لنگه دک حوزه بی	1092.961	155.975
6	زمین حاج محمد بنامی	زمین شمس بنامی	حصن بنامی	حاج حصن بوسلی	1370.373	148.529
7	حصن ندی و بوسلی	حاج حصن بوسلی و حصن بنامی	حصن بنامی	رضوان بنامی	824.031	109.764
8	راه و چوبی آب	حصن بنامی	حصن بنامی	حاج محمد بنامی	418.141	109.704
9	راه	حصن بنامی	حصن بنامی	حاج محمد بنامی	549.656	115.456
10	جوی آب و زمین حاج حصن بوسلی	قناریه بنامی	رضوان بنامی	جوی اصلی	366.102	89.821
11	زمین شمس بنامی	جوی بنامی	حاج محمد بنامی	سکون بنامی	800.422	150.049
12	محل به راه	راه و جوی آب	نظریه بنامی	زمین محمد حصن بنامی	357.185	80.289
13	وارش محمد کرمانی	چوبی آب	حصن بنامی	قناریه نوزده بکر	1387.57	156.383
14	علی حسینی	چوبی آب و راه	علی کرمانی	حصن بنامی	149.813	61.586
15	زمین علی کرمانی	جوی آب و راه	حصن بنامی و جوی آب	خج علی جان بوسلی	395	105.007
16	حصن بنامی	سکون	حصن بنامی	لنگه دک حوزه بی	322.893	88.573
17	قناریه بنامی چوک	جوی و راه	حصن بوسلی	راه و خج حصن بنامی	335.922	94.279
18	جوی - زمین رضوان بنامی	جوی اصلی - زمین لنگه رضوان بنامی	حصن بنامی	حصن بوسلی	565.141	128.581
19	وقفی حصن بنامی	حصن بنامی	حصن حوزه بی	وقفی محمد بنامی	304.266	73.247
20	رضوان بنامی	وقفی حصن بنامی	حصن حوزه بی	راه - جوی	642.709	111.09
21	حاج محمد علی بنامی	حاج محمد بنامی	حصن بوسلی	حصن بنامی	208.297	111.04
22	علی بنامی	جوی بنامی	رضوان بنامی	حصن بوسلی	171.156	87.841
23	محل به خج علی محمد بنامی	زمین کرمانی محمد بوسلی	جوی بنامی	حاج حصن بنامی	272	76.997
24	بوسلی	جوی بنامی	حصن بنامی	حصن بنامی	200.547	103.959
25	بوسلی	حصن حوزه بی	قناریه بنامی	حصن بنامی	299.359	104.582
26	قناریه بنامی	زمین شمس بنامی	خج لنگه حوزه بی	حصن حوزه بی	240.828	104.517
27	قناریه بنامی	زمین شمس بنامی	خج لنگه حوزه بی	حصن حوزه بی	243.57	103.727
28	بوسلی	چاه اصلی	بوسلی	حصن حوزه بی	255.539	98.494

Record: 14 | 3 | Show: All Selected | Records (1 out of 30 Selected) | Options

بخشی از بانک اطلاعاتی تهیه شده برای اراضی وقفی آقا محمدعلی مجتهد واقع در روستای فضل آباد

