

انتخاب استراتژی توسعه زمین در بافت‌های مسئله‌دار

نمونه موردی: محله عامری شهر اهواز^۱

آرمان خواجه برج‌سفیدی^۲

کلیدواژگان: بافت مسئله‌دار، استراتژی‌های توسعه زمین، محله عامری، اهواز.

چکیده

تمایل مالکان که بر عوامل سطح اعتماد عمومی مالکان به نهادهای حقوقی و عمومی و انواع شیوه‌های مشارکت بر زمین و توسعه دلالت دارد. روند جداافتادگی بافت از مرکز شهر و پیرامون به‌تدریج تنزل بازار محله را به دنبال داشته و به این ترتیب روند خروج بافت اجتماعی کهن فزونی یافته است. بر این اساس با توجه به روند این عوامل، امکان‌سنجی سودآوری مداخله در بافت و ساختار اجتماعی محله مشخص گردید، که روش آژانس بازاریابی جامعه محلی و از روش‌های خودسرمایه‌ده محسوب می‌گردد و چارچوب مناسبی برای مداخله با هدف بازگرداندن هویت سکونت و فعالیتی بافت و افزایش ماندگاری ساخت اجتماعی محله به‌شمار می‌رود.

مقدمه

عوامل مختلف مؤثر بر نظام‌های شهری و اثر مداوم این نظام‌ها بر یکدیگر گاه منجر به کاهش ارزش‌های کیفی محل زیست انسان می‌شود، جریان کارکردی نزول، و در ادامه با افزایش مهاجرت، ورود قشر کم‌درآمد فزونی می‌یابد. چنین روندی به شکل‌گیری یک مسئله اجتماعی-اقتصادی فراگیر می‌انجامد و در پی تداوم اثر این عوامل،

بافت‌های مسئله‌دار بخش‌هایی از شهر هستند که بنا به دلایلی از چرخه اقتصادی شهر جدا شده و به شکل کانون نارسایی‌های اقتصادی، اجتماعی، و محیطی درآمده‌اند. بر این اساس، امکان تطبیق توسعه متوازن در این بافت‌ها با سایر مناطق شهر نیست و به‌تدریج از چرخه توسعه پویای شهر دور می‌گردند. از طرفی کاربری شیوه‌های متنوع مداخله در بافت مسئله‌دار بازتاب‌های اقتصادی و اجتماعی متفاوتی را در جوامع به دنبال داشته است. انتخاب شیوه توسعه زمین در بافت‌های پر یکی از مهم‌ترین عرصه‌های مداخله است و از سه مؤلفه اهداف، شرایط سودآوری، و تمایلات ساکنین اثر می‌پذیرد و یکی از مهم‌ترین عوامل در تحقق‌پذیری برنامه‌های توسعه است. در این تحقیق استراتژی‌های توسعه زمین به صورت تطبیقی مقایسه شدند: مؤلفه انتخاب هدف مداخله که از روندها و عوامل حاکم بر مسائل، ویژگی‌های متمایز منطقه، و بافت اجتماعی آن تاثیر می‌گیرد، مؤلفه سطح سودآوری که به ضوابط و منطقه‌بندی طرح‌های بالادستی، اختلاف قیمت زمین و بنا و... بستگی دارد، و مؤلفه سطح

۱. این مقاله برگرفته از طرح نهایی پروژه کارشناسی نگارنده است که با عنوان برنامه‌ریزی بهسازی بافت فرسوده، نمونه موردی: محله عامری شهر اهواز در سال ۱۳۸۴ در دانشگاه مازندران دفاع شده است.
۲. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده هنر، معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف‌آباد، اصفهان؛
armankbs@shirazu.ac.ir

پرسش‌های پژوهش

۱. روند عملکرد نظام‌های شهری چگونه به تولید بافتی مسئله‌دار منجر شده است؟

۲. با توجه به شرایط موجود، سطح سودآوری و تمایل مالکین در انواع شیوه‌های مشارکت زمین، مناسب‌ترین استراتژی توسعه زمین چیست؟

۳. در این پژوهش منظور از بافت مسئله‌دار جامع‌تر از تعریف وزارت راه و شهرسازی از برآیند سه عامل ریزدانی، نفوذپذیری، و دوام ابنیه است. نمونه موردی پژوهش شامل هر دو تعریف می‌شود.

4. Redevelopment Area
5. R. Maurer, et al, "Study on Pre-Platted Land Strategies in Cape Coral".
6. Pre-platted area
7. Cost Recovery

۸. نک:

Alterman, "Can the unearned increment in land values be harnessed to supply affordable housing?"

بافتی که زمانی کیفیت مطلوبی داشت به بافتی مسئله‌دار^۳ تبدیل می‌گردد. یکی از مهم‌ترین مراحل فرایند احیای مناطق نیازمند توسعه مجدد^۴ تدوین چارچوب و شیوه توسعه زمین است که تنوع بالایی دارد و متناسب با اهداف، سطح سودآوری، محدودیت‌های مالی بخش عمومی، تمایل ساکنین، شرایط حقوقی، و... متفاوت است^۵. در استراتژی توسعه زمین به شیوه تولید و انباشت زمین، مکانیسم تعامل بین مالکین، چگونگی همکاری بخش خصوصی و دولتی، تنظیم اهداف و روند اجرای طرح پرداخته می‌شود. شیوه توسعه زمین اصلی‌ترین عامل در تنظیم روابط بین مالکان و نظام توسعه است و نقش مهمی در تنظیم اهداف قبل از مداخله تا تحقق سیاست‌ها و اقدامات در مرحله اجرا، متناسب با سطح سودآوری و تغییر تمایلات مالکین، ایفا می‌کند.

تدوین چارچوب فوق از چند موضوع اساسی تأثیر می‌پذیرد: اول اینکه، هدف از توسعه و تحول در بافت محله چیست؛ به طور مثال انتخاب ارتقای ضریب ماندگاری خانوارهای بومی و یا توسعه همه‌جانبه و دستیابی به رشد حداکثر اقتصادی هر کدام تأثیر بسزایی در انتخاب شیوه مدیریت زمین در بافت‌های پر^۶ دارد. دوم، امکان بازیابی^۷ همه هزینه‌های عمومی ناشی از مداخله و تنظیم نقش مالی مدیریت شهری در فرایند مداخله است^۸، تفاوت قیمت زمین و بنا، میزان سود مورد نظر، هزینه‌های ساخت، ضوابط طرح جامع و تفصیلی و وضع متغیرهای فوق در مناطق هم‌جوار، و گرایش بخش خصوصی از عناصر مؤثر بر نظام توسعه است. سوم، سطح و نوع تمایل مالکین، ساختار الگوی مشارکت مالکان بر زمین در مقام سرمایه‌گذار، سهام‌دار، فروشنده، و پشتوانه حقوقی و اجرایی هر یک از روش‌های توسعه زمین، هر کدام اثر محسوس در میزان ترکیب زمین دارند. ارتباط میان این عوامل گاهی به قدری پیچیده است که نمی‌توان ادعا کرد که یک عامل بر دیگری تقدم دارد. در این تحقیق استراتژی‌های توسعه زمین به منظور ارزیابی یک نمونه پژوهی و با طی مراحل ذیل انتخاب گردید:

- ۱) بررسی پیشینه و کاربرد روش‌های متداول توسعه زمین در بافت‌های پر،
- ۲) تحلیل روند نظام‌های شهری در ارتباط با یکدیگر، شامل نظام سکونت، فعالیت، و مدیریت شهری در نمونه موردی برای شناسایی عوامل مؤثر بر تحول،
- ۳) امکان‌سنجی سودآوری در مقیاس بافت و بلوک متناسب با ضوابط، و
- ۴) بررسی تناسب تمایل مالکان با روش‌های توسعه زمین (ت ۱).

که هسته اصلی پژوهش را شامل می‌گردد، از روش نمونه‌گیری و آزمون فریدمن به منظور تعیین سطح تمایل مالکان متناسب با روش‌های توسعه زمین استفاده شد. این آزمون برای مقایسه میانگین رتبه‌ها در بین K متغیر وابسته (۱۰ گروه) به کار می‌رود. متغیرها با تحلیل سطح تفاوت در میانگین امتیازات، اولویت‌دهی می‌گردند. روش مصاحبه در دو گروه مالکین ساکن و تجار و مبتنی بر روش پرسش‌نامه برای بررسی سطح تمایل مالکین نسبت به روش‌های متفاوت توسعه زمین به کار رفت. قلمرو مکانی تحقیق محله عامری و قلمرو زمانی تحقیق بازه زمانی ۱۳۸۳-۱۳۹۳ است. جامعه آماری پژوهش شامل مالکین بازاری، ساکنین، و مشتریان بازار بوده است. با توجه به همگنی قطعات مسکونی در بافت و تفاوت بافت اجتماعی در بلوک‌های مجاور بازار و مراکز مذهبی، برای برآورد جامعه آماری از روش خوشه‌ای استفاده شد که بر مبنای فرمول کوکران با سطح معنی‌داری ۰/۰۵، ۸۷ واحد مسکونی و ۲۷ واحد تجاری ملاک تحقیق قرار گرفت.

۳. پیشینه تحقیق

۳.۱. پیشینه تاریخی توسعه زمین

روند نوسازی شهری از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد و با دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت گرفت؛ در انگلستان از طریق تدوین قوانین، نوسازی با رویکردی تدریجی در حل مسائل مراکز شهری شهرهای صنعتی دنبال می‌گردد و در فرانسه در پی دسترسی به امکانات اجرایی ناشی از پشتوانه سیاسی، دگرگونی‌های وسیعی ایجاد می‌شود. جنبش باغ‌شهر بازتابی از تلاش صاحبان صنایع برای بهبود شرایط کار و معیشت کارگران، مهم‌ترین سیاست شهری در اواخر این دوره بود^۱. شیوه توسعه زمین از ابتدا تا اواسط این دوره مبتنی بر پشتوانه قانونی و سیاسی بود. با ظهور جنبش باغ‌شهر تولید زمین از بافت‌های پر به اراضی حاشیه‌ای انتقال یافت. بازسازی شهری به دلیل تخریب‌های عمده ناشی از جنگ جهانی دوم، از سوی مدرنیست‌ها رویکرد غالب

به نظر می‌رسد که محله عامری، این بخش از مرکز شهر، پویایی کارکردی خود را در نظام سکونت و فعالیت از دست داده است. پایین بودن توان اقتصادی مالکان ساکن و عدم آگاهی از تبعات سکونت در چنین وضعیتی از عواملی است که موجب شده تا مالکان برای بهبود وضعیت خانه خود اقدام نکنند. از این رو، در طول دهه اخیر، خانوارهایی که توان اقتصادی بهتری کسب کرده‌اند، اقدام به نوسازی خانه خود نکرده و محل سکونت خود را در خارج از بافت جستجو کرده‌اند و روند ورود افراد غیربومی به شکل فردی و خروج جمعیت بومی به شکل خانوار فزونی یافته است. تداوم این روند، با توجه به سطح سودآوری مورد انتظار و تمایل بخش خصوصی و مالکان، جریان نوسازی بافت را به کمترین میزان نسبت به مناطق دیگر رسانیده است.

۱. سوالات پژوهش

هدف اصلی پژوهش بر تحلیل جایگاه استراتژی‌های توسعه زمین در فرایند بازسازی مناطق توسعه‌یافته و بررسی عوامل اصلی انتخاب راهبردی استراتژی‌های مذکور استوار است. بنا بر این پژوهش برای پاسخ به دو سوال است: روند عملکرد نظام‌های شهری چگونه به تولید بافتی مسئله‌دار منجر شده است؟ و با توجه به شرایط موجود، سطح سودآوری و تمایل مالکین در انواع شیوه‌های مشارکت زمین، مناسب‌ترین استراتژی توسعه زمین چیست؟

۲. روش‌شناسی و مدل پژوهش

روش تحقیق در این پژوهش شامل سه سطح است. سطح اول، که پرداختن به تحلیل روند عوامل شکل‌گیری بافت فرسوده است، زمینه‌ای سیستمی دارد. در این بخش از روش مصاحبه، پیمایش میدانی، و اطلاعات سری‌های زمانی^۲ نظام کاربری زمین استفاده شد. مدل‌های ریاضی، به منظور بررسی سطح سودآوری مداخله، در دو سناریو سطح دوم پژوهش به کار گرفته شد. در سطح سوم

9. Time series data

۱۰. دیوید چپ من، آفرینش محلات و مکان‌ها در محیط انسان‌ساخت، ص ۲۵۴.

«مشارکت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ»، محور اصلی مداخله در این دوره بود. نوسازی شهری با هدف تأمین خدمات شهری مطرح گردید و عملاً برنامه‌ریزی برای اهداف جمعی رویکرد حاکم بر این دوره بود. در واقع مداخله در بافت، ضمن احیای توان ساکنین، اتصال اقتصاد محله به اقتصاد شهر را هدف‌گذاری می‌کند. دهه ۱۹۹۰ شهرها و به‌ویژه مناطق کلان‌شهری با چالش‌های جدیدی چون جهانی شدن و مواجه با عملکردهای نوین روبه‌رو بودند. تأکید بر «تنوع فرهنگی و کنش دوجانبه بین انسان و محیط زندگی وی» محور توسعه نوسازی شهری بود. دانشمندان با بررسی ارتباط میان «فضای جریان‌ها و فضای مکان‌ها» از یک سو و بین «جهانی شدن و محلی‌گرایی» از سوی دیگر، شهر را محل تلاقی جریان کالا، انسان، سرمایه، و اطلاعات برمی‌شمردند و به این نتیجه می‌رسند که اثرات توسعه فعالیت‌های اجتماعات محلی منحصر به مقیاس محله‌ای است که اجتماع در آن حضور دارد، در صورتی که ساخت اصلی شهر تحت تأثیر پدیده جهانی شدن و جامعه شبکه‌ای قرار دارد. بر این اساس نوسازی شهری به دلیل تطبیق مداوم جامعه با تحولات ضرورتی حیاتی در نظام توسعه است. از این موضوع دو نکته قابل‌برداشت است، اول اینکه، اگر در حال حاضر ناتوانی بافت مسئله‌دار در پاسخ به ورود اتومبیل ناتوان است، در آینده ناتوانی در پشتیبانی از جریان سریع کالا و

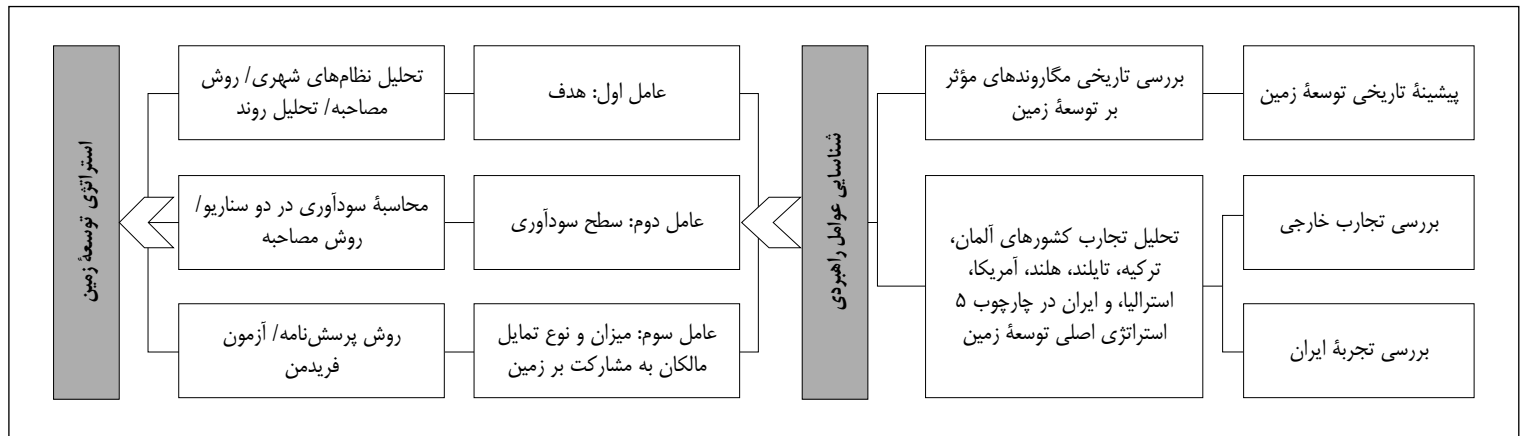
در دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ بود. پاسخ به نیاز کمی مسکن و ورود تکنولوژی جدید «ساخت مسکن و بازسازی شهری» را بیش از هر رویکرد دیگری ترویج داد. با اجرای قانون «پاک‌سازی» و خرید اجباری ابنیه کم‌دوام، این سیاست صورتی عملی یافت.^{۱۱}

در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میزان کاهش مشاغل صنعتی در صنایع پایه در انگلستان و آمریکا و افزایش بیکاری منجر به ظهور ابتکاراتی گردید که در شکل قانون تجلی یافت^{۱۲} و در برابر دیدگاهی که رویکردی کالبدی و اقتصادی (سودآور) داشت، نوسازی با «رویکرد توان‌بخشی» برای اولین بار با نگاهی مسئله‌گرا و درون‌نگر مطرح شد. تلفیق نگاه اجتماعی و انسانی به مرمت شهری و رویکردی که نیروی محرکه نوسازی را خود مردم می‌داند، تحت عنوان «توانمندسازی اجتماعات محلی» رواج یافت و به دو صورت عملیاتی گردید: در ابتدا به صورت مشارکت مردم در کارهای اولیه و به تدریج در شراکت مردم با توسعه‌دهندگان بخش خصوصی و عمومی. در این سال‌ها است که اولین جرقه‌های مشارکت مردمی به صورت سرمایه‌گذار همراه با توسعه‌دهندگان جنبه قانونی یافت و موفقیت‌های قابل‌توجهی در کشورهای مختلف گزارش شد (ت ۲).

توسعه اقتصادی، خاستگاه اصلی دهه ۱۹۸۰، در دولت تاجر رقم خورد. توسعه مجدد بافت‌های شهری، از طریق توجه به مقوله

۱۱. علیرضا عندلیب، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، ص ۱۱۸.
۱۲. چپ من، همان، ص ۲۵۵.

ت ۱. مدل تحلیلی تحقیق، مأخذ: نگارنده.



۳.۲. استراتژی‌های توسعه زمین در دوره اخیر

به اختلاف دیدگاه‌ها در کشورهای مختلف در زمینه سیاست‌گذاری کاربری زمین (مانند حفظ اراضی کشاورزی، چندپارگی در توسعه سکونتگاه‌ها، حفاظت از بافت‌های باارزش، ساخت مسکن مناسب، و برنامه‌ریزی زیرساخت) در مطالعات مختلفی اشاره شده، اما وجه مشترک آن‌ها در سیاست کاربری زمین، با توجه به رهیافت جهانی شدن و بحران اقتصادی دهه جاری، جستجوی سیاست‌های مبتنی بر مکانیسم بازار^{۱۴} بوده است. این راه‌حل‌ها اغلب شیوه توسعه زمین را، مهم‌ترین عامل در مداخله، مبنای کار و کارایی برنامه‌ریزی شهری را از طریق جهت‌گیری در زمینه حقوق مالکیت و به طور مشخص حقوق توسعه ملاک عمل قرار داده‌اند.^{۱۵} در بسیاری از جوامع استراتژی توسعه زمین ابزاری برای بازسازی^{۱۶} شهرها و مناطق معرفی گردیده است. این چارچوب استراتژیک راهبردهایی مانند خرید عمومی زمین، تملک و نگهداری آن، و برنامه‌ریزی فعال کاربری زمین قبل از واگذاری زمین برای توسعه عملیاتی به بخش خصوصی و دیگر نهادها را شامل می‌گردد و عموماً انطباق روند مداخله را متناسب با سیاست‌های عمومی تضمین می‌کند. ایجاد موازنه مثبت برای تأمین هزینه‌های زیرساختی و

اطلاعات عامل اصلی فرسودگی باشد، و دوم بافت‌های شهری، این بخش‌های شهر، برای قرارگیری در بستر توسعه مداوم باید متناسب با نیازهای روز و آینده متحول گردد، و به موازات آن به اقتصاد محلی و حفظ ویژگی‌های فرهنگی وفادار باشد.

نوسازی با احیای «ویژگی‌های غنی فرهنگی» در قالب رویکرد «رنسانس شهری» و «اصالت‌بخشی به محله‌ها» در دهه ۲۰۰۰ ادامه می‌یابد. وجوه فرهنگی در ایجاد محیط‌های سرزنده و جذاب بر سایر عوامل محرک توسعه غلبه می‌یابد و بر حفظ ارزش‌های فرهنگی، که عاملی در راستای توسعه اقتصادی است (و نه در تضاد با آن)، تأکید می‌شود. در این دو دهه شیوه‌های توسعه زمین، متناسب با شرایط فرهنگی، تنوع زیادی می‌یابند (ت ۲).

در ایران در یک روند تقریبی تاریخی از تملک اجباری، سیاست‌های تشویقی متمرکز در ظرفیت تراکم ساختمانی و تجمیع زمین و طرح خانه‌به‌خانه طی شده است. از ۲۰۵ هزار قطعه واقع در بافت فرسوده شهر تهران (۴/۵٪ مساحت و ۱۴/۹٪ جمعیت شهر) تاکنون ۳۶٪، به دو شکل نوسازی درجا و تجمیعی، توسعه یافته‌اند. ۹۱٪ از قطعات زیر حداقل تفکیک استاندارد تعریف‌شده در طرح تفصیلی هستند^{۱۷}. طرح تفصیلی امکان ۳۰۰ هزار واحد مسکونی را در بافت فرسوده مسیر کرده و این در حالی است که در طول یک دوره چهارساله، از ۱۳۹۰ تا ابتدای ۱۳۹۴، ۱۹/۵ هزار واحد مسکونی تولید شده و سهم سطح اراضی تولیدی برای خدمات نزدیک به صفر بوده است. برخی از بازتاب‌های سیاست‌گذاری‌های ذکرشده را می‌توان در فقدان تحقق معابر و حداقل تفکیک، نبود مشارکت ۶۴٪ از مالکین و فقدان نوسازی تأسیسات شهری، فقدان شاخص‌های اجتماعی و محیطی در ارزیابی راهبردهای مداخله و میزان تولید زمین، سطح پشتوانه حقوقی استراتژی‌های مذکور، خردنگر بودن روش‌ها در سودآوری قطعات و نه کل بافت، و کوتاهی در ایجاد تنوع در شیوه‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری دانست.

۱۳. تخفیف در عوارض ساخت، تراکم مازاد، کسری پارکینگ، و تسهیلات بانکی مشوق‌های اصلی توسعه زمین برای ترغیب سازنده‌ها به تجمیع پلاک‌های ریزدانه بوده است.

14. Market-based policy

۱۵. نک:

E.M. Van der Krabben & B. Needham, "Land Readjustment for Value Capturing; a New Planning Tool for Urban Redevelopment"; E.M. Van der Krabben & H. Jacobs, "Public Land Development as a Strategic Tool for Redevelopment: Reflections on the Dutch Experience".

ت ۲. سیر تاریخی رویکرد بازسازی بافت پر و توسعه زمین، برداشت نویسنده از عدلیب، ۱۳۸۹. حبیبی، ۱۳۸۲ و McLendon, 2006.

رویکرد و روش برخورد	رویکرد غالب نوسازی و بازسازی جوامع	شیوه عمومی توسعه زمین
قبل از دهه ۱۹۵۰	پاک‌سازی و تملک اجباری	تملک از طریق سلطه سیاسی
دهه ۱۹۵۰-۱۹۶۰	ساخت انبوه و تولید مسکن با توجه به تکنولوژی‌های نوین	تملک از طریق پشتوانه قانونی
دهه ۱۹۶۰-۱۹۷۰	رویکرد توان‌بخشی و نگاه اجتماعی به بافت	مشارکت دادن مالکان در سرمایه‌گذاری
دهه ۱۹۸۰	توسعه اقتصادی و تأمین خدمات از طریق مشوق‌های مالی-اقتصادی و حضور فعال بخش خصوصی	مشارکت بخش خصوصی و همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ
دهه ۱۹۹۰ و ۲۰۰۰	تطبیق محلات با نیازهای جدید در دهه ۹۰، در عین حفظ ارزش‌های فرهنگی در کنار توسعه اقتصادی	مشارکت بخش عمومی، خصوصی، خصوصی-عمومی، توسعه روش‌های مالی و فیزیکی، و تنظیم قوانین با روش‌های متداول توسعه

16. Redevelopment
17. E.M. Van der Krabben & H. Jacobs, "Public Land Development as a Strategic Tool for Redevelopment: Reflections on the Dutch Experience", *ibid*, p. 775.
۱۸. قاسم ملکی، برنامه‌ریزی با بازار حقوق توسعه، ص ۸۰.
19. Pro-active Planning
۲۰. نک: Maurer, et al, *ibid*, pp. 68-97.
21. Private-Public Partnership (PPP)
22. Van der Krabben & Jacobs, *ibid*, p. 776.
۲۳. نک: Maurer, "Study on Pre-Platted Land Strategies in Cape Coral".
24. Land Merge
25. Land Consolidation, Readjustment or Pooling
26. Land Acquisition
27. Transfer of Development Rights (TDR) Program
28. Community Redevelopment Agency (CRA)
۲۹. نک: انجمن شهرسازی آمریکا، استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، جلد ششم: روش‌های تحقیق‌پذیری.
30. Plat Vacation
31. Maurer, et al, *ibid*, p. 17.
32. *Ibid*, p. 18.
۳۳. نک: مهندسین مشاور ماب، اسناد طرح نوسازی بافت فرسوده محله طیب، ناحیه یک منطقه پانزده.

خدمات، از طریق فروش قطعات مسکونی و اخذ بخشی از ارزش افزوده زمین، از جمله اهداف اصلی آن به‌شمار می‌رود.^{۲۷} در واقع توسعه زمین، این هسته انتخاب استراتژیک در بافت‌های نیازمند بازسازی و مهم‌ترین معیار تعیین‌کننده مدل همکاری نظام برنامه‌ریزی و بازار، بر دو مفهوم کلیدی هزینه‌های دادوستد و تنظیم و تجدید نظر بر مالکیت زمین تعریف می‌گردد.^{۲۸} بر این اساس استراتژی توسعه زمین یکی از مهم‌ترین مراحل برنامه‌ریزی پیشگیرانه^{۲۹} محسوب می‌گردد. مدل‌های توسعه زمین، که برای ترکیب زمین به کار می‌روند، بر اساس هدف اصلی مداخله و ارتباطشان با سطوح مختلف برنامه‌ریزی، روش انباشت و ترکیب زمین (در تنظیم با حقوق مالکیت)، و سطح بازایی هزینه و اخذ ارزش افزوده (در مقایسه با هزینه‌های انتقال و زیرساخت) متفاوتند.^{۳۰} انباشت زمین را می‌توان به انتقال وضعیت مالکیت زمین از حالت منفعل به وضعیت فعال تفسیر کرد. در این فرایند زمین‌داران فعال کسانی هستند که مایل به توسعه زمین‌های خود هستند، در حالی که زمین‌داران منفعل هیچ اقدام ویژه‌ای برای عرضه زمین خود به بازار یا توسعه آن ندارند. از آنجایی که عموماً توسعه زمین نیازمند تفکیک مجدد زمین برای بازسازی است، نمی‌تواند با ساختار مالکیتی موجود منطبق گردد. از ظرفی، انباشت زمین فرصت توسعه کارآمدتر و سودآورتر را ایجاد می‌کند. ترکیب زمین می‌تواند هم توسط نهادهای دولتی و هم توسعه‌دهندگان خصوصی (و یا مشارکت عمومی- خصوصی^{۳۱}) انجام شود. در مواجهه نظام برنامه‌ریزی و بازار، شیوه‌های مختلفی برای تبادل حقوق، تعهد بر اهداف، و کسب امتیاز تعریف شده است. حق بهره‌برداری از زمین، انتقال، و یا به‌اشتراک‌گذاری آن، نوع ضمانت برای مالکین، و نوع تعهد به جامعه از جمله معیارهای متفاوت در هریک از اشکال توسعه زمین محسوب می‌گردد.^{۳۲}

در تحقیقی که مور^{۳۳} و گروه هندی برای بازسازی منطقه کیپ‌کورل انجام دادند، استراتژی‌های توسعه زمین به پنج گروه

شامل تجمیع زمین^{۳۴}، تخصیص مجدد زمین^{۳۵}، تملک زمین^{۳۶}، انتقال حق توسعه^{۳۷} و آژانس توسعه مجدد^{۳۸} طبقه‌بندی شده است. همچنین از برخی از ابزارهای توسعه، مانند منطقه‌بندی مجدد کاربری زمین و تراکم^{۳۹}، انگیزه‌های مالی، به‌هنگام کردن ممیزی و ارزشیابی مجدد قطعات، مشارکت عمومی- خصوصی، بانک زمین، مصادره زمین ناشی از جرایم مالیاتی^{۴۰} با عنوان ابزار مکمل سیاست توسعه زمین یاد شده است. پیچیدگی، تنوع مسائل در نظام‌های مالی، مالکیتی و حقوقی، شرایط مالکان، و... محدودیت‌هایی را برای انتخاب شیوه توسعه زمین ایجاد می‌کند.^{۴۱}

۱.۲.۳. تجمیع قطعات

این استراتژی از طریق ترکیب قطعات کوچک مجاور هم برای دستیابی به قطعات بزرگ‌تر، به منظور اعمال کاراتر ضوابط ایمنی و زیست‌محیطی به کار می‌رود و عموماً به دلیل کاهش تراکم کلی توسعه، تراز مالی در این روش منفی است.^{۴۲} مالکان با دستیابی به قطعه بزرگ‌تر مجوز ساخت دریافت می‌کنند. علی‌رغم اعمال سیاست‌هایی برای ارتقای موازنه مالی، به دلیل نگاه جزءنگر و کوتاه‌مدت این استراتژی به بازایی هزینه‌ها، ارزش افزوده چندانی ایجاد نشده و در نتیجه اهدافی مانند سودآوری اجتماعی، ایجاد خدمات غیرانتفاعی، پویایی اقتصادی و فعالیت، و تعامل با املاک مجاور با چالش جدی مواجه است.^{۴۳} و کاربرد آن به دلیل اختلاف رأی بین مالکان همیشه ممکن نیست. در هیلکرس در ناحیه کلمبیا اورگون، به دلیل ریزدانه‌ها، فقدان زیرساخت، و نزدیکی به مناطق برداشت چوب، شرایط سکونت نامطلوب ارزیابی شد. از ۱۱۰۰ قطعه حدود ۴۰۰ قطعه فروخته شد، اما توسعه‌دهنده لزومی به عرضه زیرساخت نمی‌دید. به تدریج ساکنین منطقه را ترک کردند. محدوده مرکزی یک منطقه مسکونی با ضابطه تراکم کم و تجمیع ۴ تا ۶ قطعه اصلی طراحی شد. این منطقه توسط یک بافر از منطقه اصلی برداشت چوب جدا گردید. منطقه حائل اجازه تراکم ۱ واحد مسکونی در

این روش نوعی ابزار تبادل زمین محسوب می‌گردد، به بودجه مالی نیاز نیست.

کشور ترکیه در سالیان اخیر با مسئله کمبود زمین مناسب توسعه و مهاجرت گسترده از مناطق روستایی به مناطق شهری مواجه بوده است.^{۳۸} غالب اراضی خالی و املاک داوطلب توسعه نامنظم بودند و امکان بارگذاری پروژه‌های بزرگ در این اراضی فراهم نبود. به این منظور، دولت ترکیه ماده ۶۷۸ از قانون مدنی را با اصلاحاتی به این صورت تصویب کرد^{۳۹}: زمین‌دارانی که با توافق با هم بیش از ۵۰٪ از زمین و یا بیش از دوسوم مالکان منطقه را تشکیل دهند، مجاز به اتخاذ سیاست ترکیب کل زمین هستند. به موجب اساس‌نامه ترکیب زمین در سال ۱۹۷۹ و ماده فوق، فرایند و شیوه اجرا به خواسته‌های مالکان بستگی دارد. این روش «تثبیت داوطلبانه زمین»^{۴۰} نام گرفت. از طرفی طبق ماده ۱۸ قانون ۳۱۹۴، مالکین واقع در منطقه تخصیص مجدد مجبور به واگذاری ۳۵٪ از مساحت اراضی‌شان هستند. عوامل اصلی در توسعه زمین غالباً از استفاده ناکارآمد از زمین و منابع عمومی نشئت گرفته‌اند و به همین دلیل دولت در درجه اول این روش را ملاک مداخله قرار داده است.^{۴۱}

زاغه‌نشینی، تراکم بسیار بالای جمعیت، و اندازه قطعات ریزدانه در کنار کمبود زمین از مسائل عمومی شهرهای کشور تا بلند محسوب می‌گردد^{۴۲}. پیچیدگی و زمان‌بر بودن فرایند پروژه، متقاعد کردن ساکنین، فقدان پشتوانه قانونی، و بستگی تام تحقق طرح به تصمیمات فردی خانوارها از مهم‌ترین موانع موفقیت اجرای روش تخصیص مجدد زمین در این کشور گفته شده است. منطقه مانانگ کامیلا در مرکز شهر بانکوک^{۴۳} یکی از مهم‌ترین تجارب به اشتراک‌گذاری زمین^{۴۴} محسوب می‌گردد. اشتراک زمین در هر دو گروه ساکنین و توسعه‌دهندگان زمین با موفقیت انجام گردید و اساساً ابتکار عمل طرح جامعه‌محور بود. بخشی از بودجه از سوی شرکتی هلندی^{۴۵} از طریق اتحادیه اعتباری تا بلند تأمین گردید.

۱۲ آکر را داشت و حد معینی نیز برای برداشت چوب تصویب گردید. تجمیع زمین، منطقه‌بندی مجدد، و کاهش مالیات بر سکونت از تکنیک‌های مورد استفاده بود.

۳.۲.۲. تنظیم مجدد زمین

در این روش، دولت مالکان را برای ایجاد یک سرمایه‌گذاری مشترک^{۳۴} تشویق می‌کند و مجوزات قانونی را فراهم می‌آورد. قطعات زمین، این بخش از قرارداد سرمایه‌گذاری مشترک، با هم ترکیب می‌شوند و همه قطعات با تشکیل یک توده واحد مالکیتی، هم‌زمان با ارتقای تسهیلات زیرساختی، مجدداً قطعه‌بندی می‌گردند. سهام سرمایه‌گذاری به همه زمین‌داران مشارکت‌کننده، به نسبت سهم زمین قبل از توسعه، توزیع می‌گردد. مالکان حق انتخاب دو مسیر را دارند: حفظ سهام و یا فروش آن^{۳۵}. دستیابی به استفاده بهینه و حداکثری از زمین، با توجه به ترکیب کامل زمین، مهم‌ترین دستاورد این روش است. حقوق همه قطعات به یک نهاد خودمختار منتقل می‌شود و بر این اساس خدمات عمومی، زیرساخت‌ها، و فضای باز نیز تحقق می‌یابند. در کشورهایی مانند آلمان، ترکیه، و تایلند که این روش در سطح ملی پشتیبانی قانونی دارد، گزارش‌های متعددی بر موفقیت آمیز بودن آن گزارش شده است^{۳۶}. معمولاً دسترسی افشار کم‌درآمد به مسکن، با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده و نیز لزوم وجود پشتوانه قانونی قوی از جمله محدودیت‌های به‌کارگیری این روش به‌شمار می‌رود^{۳۷}.

همه قطعات قبل و بعد از تنظیم مجدد زمین ارزیابی می‌گردند، تا از این طریق استحقاق زمین مالکان و هرگونه تنظیمات مالی مورد نیاز به طور قطعی استخراج گردد. بعد از اتمام فرایند هر مالک قطعه یا قطعاتی خواهد داشت که حداقل ارزش بازاری آن برابر با زمین وی قبل از اجرای فرایند است. نتیجه مالی کل به سطح ارزش زمین منطقه و میزان تفاوت بین مقادیر ورودی و مقادیر توزیع مجدد وابسته است. از آنجایی که

34. JV (Joint Venture)

۳۵. برخی از خصوصیات این روش: نگرش همه‌جانبه به توسعه، توزیع عادلانه منافع و هزینه‌ها بین مالکان، بازیابی هزینه‌های طرفانه‌بودن، شفافیت در محاسبه سهام در هر مرحله از پیشرفت فیزیکی طرح. از این روش برای اهدافی، از جمله توسعه شهر جدید، پیشگیری از رشد پراکنده، تجدید حیات شهری، توسعه مرکز شهر با انتقال صنایع و فعالیت‌های زمین‌بر، استفاده شده است (Maurer, et al, "Study on Pre-Platted Land Strategies in Cape Coral" نک: ۳۶).

A. Sorensen, "Land Readjustment and Metropolitan Growth: An Examination of Suburban Land Development and Urban Sprawl in the Tokyo Metropolitan Area".

نک: ۳۷

M. Schrock, "The Potential Use of Land Readjustment as an Urban Redevelopment Strategy in the United States: Assessing Net Economic Value".

38. http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_gur_demirel.pdf

39. http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_gur_demirel.pdf

40. Voluntary Land Consolidation

41. http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_turk_turk.pdf

۳.۲.۳. تملک زمین و خرید حق توسعه

تجربیات جهانی نشان می‌دهد که این روش یکی از ابزارهای تحقق‌پذیری و در کنار سایر مدل‌های توسعه به کار رفته است^{۴۶} و از سه طریق انجام می‌پذیرد: خریداری اراضی حساس از حیث زیست‌محیطی از سوی دولت و نهادهای عمومی و به طرق قانونی، فروش داوطلبانه، و مصادره به دلیل تخلفات و جرایم مالیاتی.

۳.۲.۴. انتقال حق توسعه

این روش بر انتقال اعتبارات توسعه از یک منطقه به منطقه دیگر دلالت دارد و اغلب برای اهداف حفاظتی، ایجاد فضای باز در مناطق شهری، و توسعه منافع عمومی به کار می‌رود، به طوری که دولت محلی نیاز به صرف بودجه عمومی ندارد^{۴۷} و از نیروی بازار برای محافظت از قطعه‌های در معرض توسعه و انتقال آن به دیگر مناطق بهره می‌گیرد. مخارج دولت در حوزه زیرساخت، به دلیل تمرکز بیشتر توسعه در منطقه دریافت، کاهش می‌یابد. ارکان اصلی TDR (انتقال حق توسعه: ارجاع شماره ۳۰) شامل موارد ذیل است: وجود بازار قوی و پایدار، بالأخص در منطقه دریافت، بانک اعتباری^{۴۸}، شفافیت در حقوق، مشوق‌ها و مرز مناطق ارسال، وسعت مناطق دریافت (مناطق دارای پتانسیل رشد، فراتر از حدود تعریف‌شده در منطقه‌بندی)، اطمینان از سطح زیرساخت‌ها و تناسب آن با افزایش تراکم و نیز ملاحظات اقتصادی ویژه در خصوص انتقال توسعه حقوق تجاری، صراحت در قانون، و سرعت در فرایند بررسی. ابتدا در دهه ۱۹۷۰، برنامه‌های TDR در مقیاس کوچک در بیش از ۳۰ ایالت از ایالات متحده به تصویب رسید. در حالی که برخی از محققان به پتانسیل TDR در حفظ منابع طبیعی، با توجه به سطح پایین بودجه عمومی، اشاره داشته‌اند، بسیاری دیگر حقوق سهام‌داران و بهره‌وری از برنامه‌های TDR را زیر سؤال برده‌اند. بر انعطاف‌پذیری این روش، این برنامه مبتنی بر بازار، همواره تأکید شده و موفقیت آن در سطوح مختلفی گزارش شده است^{۴۹}.

در تحقیق کاپلاویتز و مک مر^{۵۰} مشخص گردید که عواملی مانند دانش محلی استفاده از زمین، رهبری قوی، و وجود بانک TDR در موفقیت برنامه مؤثرند. این روش کاربرد یک روش مستقل و هم مکمل را دارد. پیچیدگی اندازه‌گیری و انطباق حقوق در منطقه ارسال و دریافت و جلب رضایت مالکان از محدودیت‌های این روش است. از مزیت‌های این روش می‌توان به جلوگیری از توسعه پراکنده، حفاظت از اراضی طبیعی و تاریخی، و قابلیت تبدیل حقوق به ارزش پولی اشاره کرد.

در سیاتل واشنگتن^{۵۱}، با هدف بازسازی مسکن مقرون‌به‌صرفه در هسته مرکزی شهر و حفظ هویت اصیل محلات از برنامه TDR استفاده گردید. بودجه مورد نیاز برای بازسازی از فروش حقوق توسعه تأمین شد و فشار توسعه روی مسکن با تراکم کم و متوسط کاهش یافت و ساختار اجتماعی محله حفظ گردید. در این برنامه بر مبنای هر طبقه ساخته‌نشده از مسکن موجود وجه دریافت گردید و به توسعه تجاری در همان منطقه پرداخت شد. توسعه تجاری و کشش بازار از سوی کارشناسان ارزیابی شد و بدین ترتیب مجموع زیربنای ساخته‌شده از حد مجاز کمتر گردید. این برنامه کمک کرد تا در شرایط فشار توسعه، مسکن ارزشمند با تراکم کم و متوسط حفظ گردد. ارزش حقوق توسعه بر اساس شرایط بازار تنظیم گردید. قیمت واقعی، بر اساس دستورالعمل‌هایی، تعیین شد که از مذاکره‌های متعدد استخراج گردیده بود. حقوق توسعه به‌قیمت شد و در بانک انتقال حق توسعه ذخیره و به توسعه‌دهندگان برای دستیابی به تراکم بیشتر در مناطق دیگر فروخته شد. این برنامه ۴۲۲ قطعه مسکونی را در مرکز شهر حفظ کرد.

۳.۲.۵. آژانس بازسازی جامعه

تاریخچه بهره‌گیری از این روش به مداخله در اراضی دارای تفکیک نامناسب برمی‌گردد. این آژانس اختیارات حقوقی لازم را برای کمک به بازسازی دارد. هدف اصلی آژانس CRA (آژانس

42. <http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/issues-tools/tools/Reg-of-land.html>
43. www.unescap.org/huset/m_land/chapter10.htm
44. Land Sharing
45. CEBEMD
46. R. Maurer, et al, *ibid*, p. 20; R.W. Archer, "The Use of the Land Pooling/ Readjustment Technique to Improve Land Development in Bangkok".
47. Van der Krabben & Jacobs, *ibid*, p. 777.
۴۸. حقوق توسعه را در بانک، به صورت موقت، قبل از خریداری، یک توسعه‌دهنده ذخیره می‌کند. به دلیل پیچیدگی در معاملات TDR، غالباً تأخیر زمانی محسوسی بین خرید و فروش حقوق ایجاد می‌شود.
49. M.D. Kaplowitz & P. Machemer, "Planners' Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in the United States", pp. 378-379
۵۰. نک: Machemer & Kaplowitz, "A Framework for Evaluating Transferable Development Rights Programmes".
51. <http://www02.cmhc-schl.gc.ca/en/inpr/imhoaf/afhoaid/>

بلندمدت بودن پاسخ‌دهی این روش، از جمله محدودیت‌های این روش است. در ناحیه پارک ساحلی اسپوری نیوجرسی^{۵۷} (یکی از مناطق با تقاضای بسیار بالا در دهه ۱۹۷۰) شورش‌های نژادی باعث شد که بسیاری از ساکنین این منطقه را ترک کنند و غالب مؤسسات تجاری تعطیل شود. قطعه‌بندی انجام‌شده بین سال‌های ۱۸۷۰ تا ۱۹۲۱ برای سکونت مناسب نبود و بسیاری از قطعات رها شده بودند. شهرداری برای مدیریت بودجه و استفاده از سلطه دولت (در جاهایی که مالکین مُصر به نگهداشت زمین خود بودند) و با مشارکت شرکت سرمایه‌گذاری چروکی^{۵۸}، برای ترکیب زمین، یک CRA تأسیس کرد. به دلیل رها بودن نیمی از قطعات، این شرکت قادر به تصرف بسیاری از اراضی شد و بخش عمده‌ای از قطعات باقی‌مانده نیز به صورت داوطلبانه خریداری گردید. در کورت‌لند آرلینگتون ویرجینیا، روش ترکیب زمین توسط دو شرکت کارگزار از طریق تشریح دقیق مزایای ترکیب زمین به ساکنین بکار رفت. ترکیب زمین جهت حفاظت از مناطق کشاورزی و منابع طبیعی در ۴ منطقه دریافت و ۷ منطقه ارسال در سن لوئیس ایسیو در کالیفرنیا^{۵۹} به انجام رسید. در روستای مرداک از شهرستان چارلوت در فلوریدا پس از اینکه منطقه توسط دولت محلی فرسوده اعلام شد و CRA به منظور برنامه‌ریزی و تداوم پروژه تشکیل گردید. استملاک زمین در ۱۰ مرحله اولویت بندی شد و حدود ۸۷۰ آیکر زمین در طول ۲ سال ترکیب گردید. دولت محلی جهت کنترل توسعه دستورالعمل الزام آوری را جهت ساخت ۲۷۴۴ واحد تک‌خانواری، ۵۳۸ واحد چندخانواری و ۶۹ آیکر فضای تجاری مصوب نمود. دولت از فروش داوطلبانه زمین جهت انباشت زمین بهره گرفت و تنها در چند مورد از سلطه خود برای تملک اراضی بهره جست. توسعه در منطقه‌ای در فلوریدا بسیار پراکنده بود و کمبود زمین محسوسی برای تقاضای فعالیت تجاری - خدماتی وجود داشت. زیرساخت‌ها متناسب با تراکم موجود تکامل نیافته بود. حدود ۲۶۰۰۰ مالک مالیات نمی‌پرداختند. بطور میانگین ۳۵ مالک در هر سال قطعات

توسعه مجدد: ارجاع شماره ۳۱) شفافیت در اندازه‌گیری حقوق قبل و بعد از بازسازی مناطق مسئله‌دار^{۵۲} است. آژانس از طریق سود مالیات افزوده^{۵۳} و اوراق قرضه کسب درآمد می‌کند. عواید بر درآمد حاصل را به صندوق اعتماد CRA، برای استفاده در پروژه‌های بزرگ بازسازی در حال انجام در منطقه، واگذار می‌کند. این روش خودسرمایه‌ده از درآمد اضافی حاصل از عوارض و مالیات بر مقدار پایه، که ناشی از برنامه‌های بازسازی است، برای تأمین مالی برنامه بهره می‌گیرد. از آنجا که از ارزش افزوده حاصل از نوسازی برای پیشبرد بازسازی بافت بهره می‌جوید^{۵۴} و به این ترتیب اثر مهمی بر کاهش تورم و افزایش نیافتن ناگهانی قیمت زمین می‌گذارد. در واقع به‌کارگیری ارزش افزوده ایجادشده در سرمایه‌گذاری مجدد در خود بافت زمینه مشارکت مردم در تغییر کیفیت زندگی‌شان را نیز ایجاد می‌کند. سود مالیات افزوده از ۱۹۵۰ تا کنون از پر طرفدارترین منابع تأمین مالی پروژه‌های توسعه بخش عمومی و خصوصی بوده است. کاهش منابع مالی دولت محلی و محدودیت‌های موجود در نظام مالیاتی و در هزینه‌ها مانع از آن می‌شد که درآمد دولت در داخل منطقه و در بازار قرضه افزایش یابد و بر این اساس TIF (سود مالیات افزوده: ارجاع شماره ۵۹) ابزاری است که این موانع را نادیده می‌گیرد و هم‌زمان با تأمین مالی پروژه، امکان ایجاد خدمات غیرانتفاعی را فراهم می‌آورد^{۵۵}. به دلیل اینکه تعامل بین مالکان، سازندگان، و آژانس در خصوص سود مورد انتظار قبل از مداخله تنظیم می‌گردد، امکان موازنه جدید از سوی سازنده و افزایش شدت توسعه سلب می‌گردد. مهم‌ترین کاربرد این روش در مناطقی است که معمولاً دارای عرصه خدمات انتفاعی است و یا پتانسیل بالایی برای این امر دارد. ارکان این روش چنین هستند: ایجاد صندوق اعتماد CRA، تأسیس اداره مرکزی، شناسایی و تثبیت منطقه مسئله‌دار و منطقه کاتالیزور (بخش تجاری بافت)^{۵۶}. زمان بر بودن ترکیب زمین، به‌ویژه در منطقه کاتالیزور و پیچیدگی اولویت‌بندی پروژه‌ها، با توجه به فقدان ردیف بودجه بیرونی و

۵۲. در فلوریدا وجود یکی از شاخص‌های ذیل در منطقه با عنوان محدوده مسئله‌دار (Blighted Area) شناخته می‌شود: شرایط نامطلوب محیطی، تراکم نامتعارف، اندازه نامناسب قطعات، ضعف در سطح دسترسی، تنوع و تکرار مالکیت، پارکینگ نامناسب، و بزهکاری ناشی از اجاره در اندازه‌ای فراتر از ارزش عادلانه زمین (نک: Maurer, et al, 2003, p. 22-23).

53. Tax Increment Financing (TIF)

54. T. McLendon, et al, THECNICAL REPORT OF PROJECT: CONTRIBUTIONS OF HISTORIC PRESERVATION TO THE QUALITY OF LIFE IN FLORIDA, p. 40.

۵۵. انجمن شهرسازی امریکا، همان، ص ۳۷۶-۳۸۷.

56. McLendon, et al, ibid, pp. 40-41.

57. http://oceanfrontasbury.com/asbury_partners.htm

58. Cherokee

59. http://www.bren.ucsb.edu/research/documents/tdr_final.pdf - Page No. 105

خصوصی در تمامی روش‌های توسعه زمین از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است (ت ۵). واگذاری زمین به یک نهاد حقوقی در روش‌هایی از مدل‌های توسعه زمین کاربرد ویژه یافته است که رویکردی کل‌نگر در تحقق هدف و سودآوری دارند.

۴. بررسی نظام‌های شهری در محلهٔ عامری

محدودهٔ مورد بررسی، محلهٔ عامری، بخشی از هستهٔ مرکزی شهر اهواز است که لبهٔ راه‌آهن آن را از مرکز اصلی شهر جدا کرده است. بودن بازار، قرارگیری در مجاورت رود کارون، مرقد علی بن مهزیار، و راه‌آهن استخوان‌بندی اصلی محلهٔ عامری است. بافت محدوده ریزدانه و کم‌نفوذ، متراکم، ارگانیک، و از نظر کیفیت ابنیه، غالباً کم‌دوام است (ت ۶). در طول دورهٔ ۱۳۸۵-۱۳۹۰ در این محلهٔ ۳۶ هکتاری، جمعیت از ۷۵۹۵ نفر به ۶۸۱۳ نفر کاهش یافته است. کاربری مسکونی با سهم ۳۸٪، معابر ۴۸٪، اراضی بایر ۸٪، و کاربری تجاری و مذهبی ۹٪ از محدوده بوده است.

خود را به دولت محلی واگذار می‌کردند. شرکت برق مینه‌سوتا ۸۰۰۰ اکر از اراضی را خرید و دولت را متقاعد ساخت که منطقه، فرسوده است. تمرکز بر قطعات تحت مالکیت واحد و ترکیب زمین، تطبیق اندازه مناطق تجاری با اندازه توسعه منطقه، حذف موانع منطقه‌بندی برخی از راهبردهای توسعه منطقه بوده است.^{۶۰}

۳.۲.۶. مقایسه تطبیقی روش‌ها

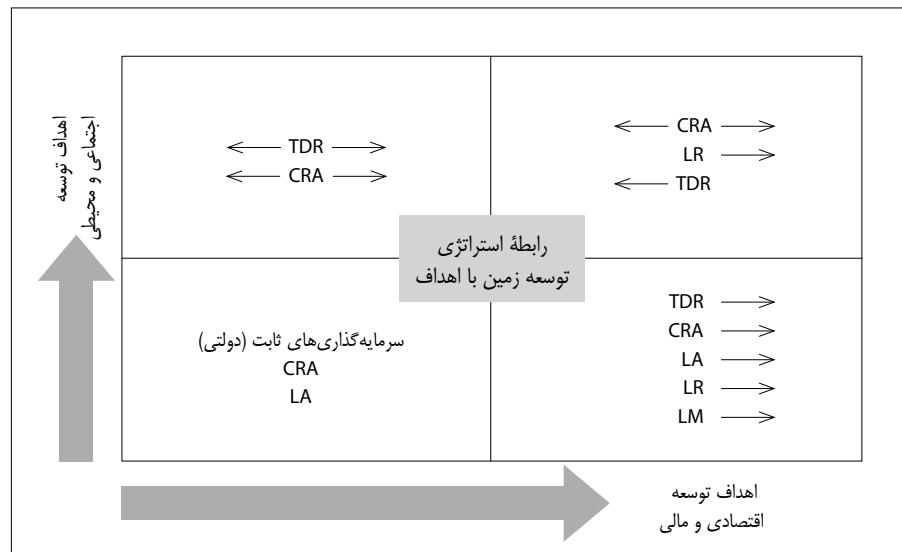
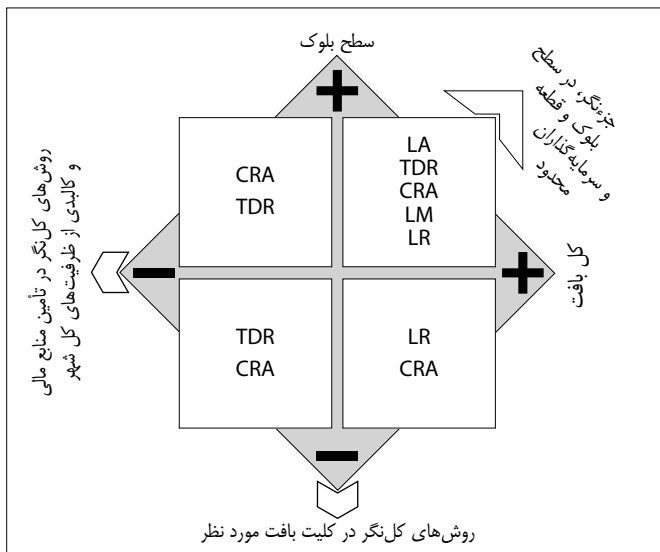
برپایه تجربیات اجرایی جهانی و داخلی، می‌توان مدل‌های توسعه زمین را در مواجهه با دو مؤلفه هدف و سطح سودآوری را طبقه‌بندی نمود (ت ۳ و ت ۴). روش TDR و CRA از قابلیت بیشتری در خصوص اعمال اهداف حفاظتی نسبت به سایر روش‌ها برخوردارند. روش LR و CRA سطح سودآوری را در کل بافت مد نظر قرار می‌دهند و از این حیث انعطاف‌پذیرتر هستند. بررسی رابطه بین انواع شیوه مشارکت مالکان با شیوه‌های توسعه زمین نشان می‌دهد که روش CRA و LR به ترتیب با ۹ و ۶ امکان در اشکال مشارکت‌پذیری بیشترین انعطاف را در بین سایر روش‌ها دارا هستند. همچنین مشارکت مدیریت شهری و بخش

۶۰ نک:

Maurer et al, "Study on Pre-Platted Land Strategies in Cape Coral".

ت ۳ (راست). رابطهٔ استراتژی‌های توسعهٔ زمین با نوع هدف، مأخذ: نگارنده.

ت ۴ (چپ). رابطهٔ استراتژی‌های توسعهٔ زمین با سطح سودآوری در دو مقیاس کل بافت و بلوک، مأخذ: نگارنده.



۱.۴. نظام فعالیت

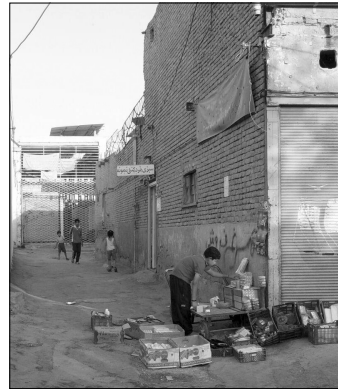
مرکز محله عامری با عرضه کالاهایی ارزان تر و متنوع تر در فعالیت‌های مکمل بازار شهر، شامل میوه و تره بار (۶۵٪)، خواروبارفروشی (۱۵٪)، اتاری (۸٪) نزدیک به ۶۵ سال است که یکی از مراکز سنتی بازار اصلی است و بخش عمده‌ای از مناطق شهری را در مقیاس مراجعات ماهیانه و هفتگی تحت حوزه نفوذ دارد. مصاحبه با افرادی که بازار عامری را مقصد خرید خود انتخاب کرده‌اند نشان می‌دهد که فاصله مکانی محل سکونتشان مانع استفاده آن‌ها از این بازار نشده است. عواملی مانند کیفیت، ارزانی، و رقابتی بودن باعث گردیده که علی‌رغم

۷. عملکرد عمومی بازار سنتی عامری، مأخذ: نگارنده.
 ت ۸ (صفحه روبه‌رو). وضعیت عمومی نظام سکونت، مأخذ: نگارنده.

ضعف نفوذپذیری، فقدان زیرساخت‌های بازار، و نبود مشارکت بخش خصوصی و دولتی، این مرکز، با پشتوانه هویتی خود، به فعالیت در چهل سال اخیر حتی در سال‌های جنگ ادامه داده و توسعه یافته و یکی از مراکز تجاری در کل شهر گشته است. نتایج پرسش‌نامه حاصل پرسش از ۲۷ فرد فعال در بازار (۴۴٪ از بازاریاران دارای دکان) بیانگر این مهم است که نزدیک به ۴۰٪ از افرادی فعال در بازار در خارج از محله عامری سکونت دارند درحالی‌که تجار قدیمی اذعان داشته‌اند که، در اوایل انقلاب و بعد از آن عموماً افراد شاغل در بازار در محله ساکن بوده‌اند. رشد سطح درآمدی گروهی از بازاریاران منجر به خروج آنها، با



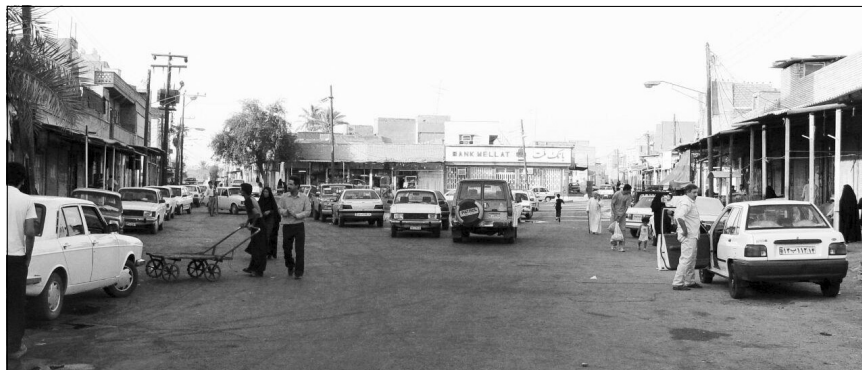
فضای عمومی بازار کهن در محله عامری



نفوذ فعالیت‌های جانبی بازار به جبهه پشتی و عدم ظهور فعالیت‌های خدماتی مکمل سکونت



رشد بازار در ورودی مرقد مطهر علی بن مهزیار

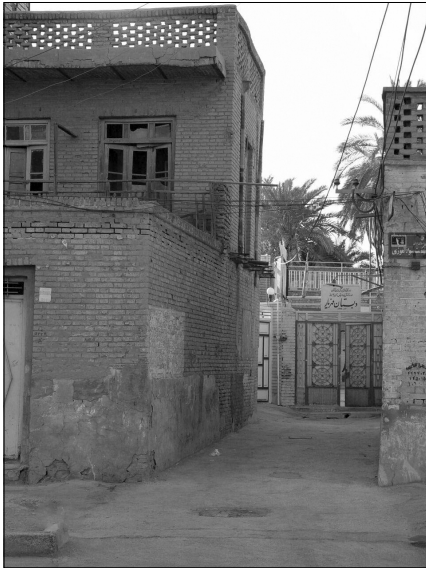


مرکز هندسی بازار: وضع عمومی عملکرد پیاده و سواره؛ خروج بانک ملت از بازار به خارج بافت در سال ۱۳۹۰

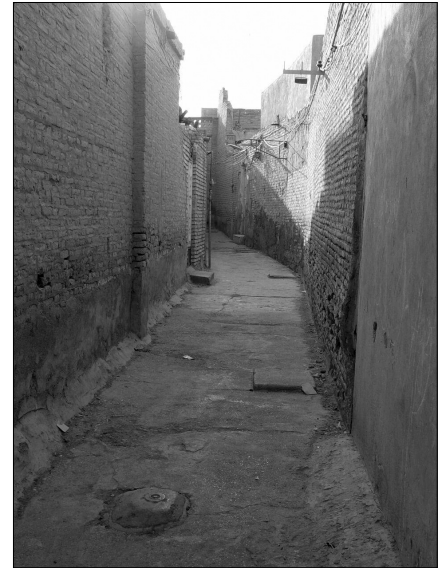


بخشی از فضای فعال بازار

هدف دستیابی به سکونت با کیفیت مطلوب‌تر، گردیده است (ت ۷). وضعیت کاربری زمین در دو دوره زمانی ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۳ بیانگر کاهش تنوع کاربری، زوال بخش سکونت به نفع بخش تجاری و بازرگانی (در فعالیتهای جنبی، مانند سبزی‌خردکنی، انبارداری، و پارکینگ)، رشد اراضی بایر، و فقدان شکل‌گیری فعالیت‌های گذران اوقات فراغت است (ت ۸). از طرفی حضور مرقد مطهر علی بن مهزیار زمینه ظهور برخی فعالیت‌های با مقیاس پایین‌تر را موجب شده است.



متروکه شدن عملکرد سکونت و شکل‌گیری فعالیت‌های جنبی بازار مانند انبارداری و استفاده از پشت بام به منزله یک نیاز اساسی متناسب با شرایط اقلیمی



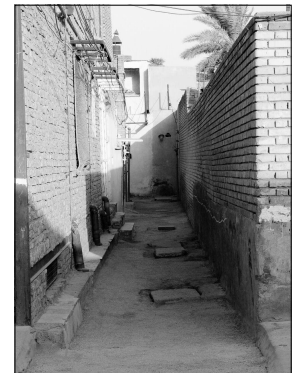
نفوذپذیری ضعیف عموم دسترسی‌های مسکونی و سایه‌دار بودن اغلب آنها متناسب و جهت‌گیری و ارتفاع معابر متناسب با زاویه تابش و جهت باد



شکل عمومی واحدهای سکونتی قدیمی



عدم شکل‌گیری جریان نوسازی علی‌رغم اتصال محله با محلات پرونوق شهر در سالیان اخیر از طریق ایجاد پل بر رود کارون



نوسازی درجا و عدم اصلاح سطح دسترسی

۲.۴. نظام سکونت

وضعیت نامطلوب کیفیت بنا، دسترسی نامناسب و ریزدانگی، وجه مشترک ۸۴٪ از کل قطعات است. تراکم ساختمانی همگن و تراکم جمعیتی با فاصله گرفتن از بازار و اماکن مذهبی کاهش می‌یابد. در طول دوره زمانی ۱۳۸۳-۱۳۹۱ تعداد پروانه‌های صادره ۷ مورد بوده و بر مبنای مصاحبه با معاونت املاک و درآمد شهرداری، سطح عوارض دریافتی در این منطقه کاهش یافته و به نسبت تراکم جمعیتی سایر مناطق رقم به مراتب کمتری بوده است. قیمت پایین مسکن و نرخ اجاره در کنار موقعیت محله نسبت به مرکز شهر زمینه حضور افراد کم‌درآمد غیربومی را موجب گردیده است. به تعبیری توسعه نظام سکونت و همگام شدن پویایی آن با سایر مناطق مسکونی، با وجود فرصت‌های

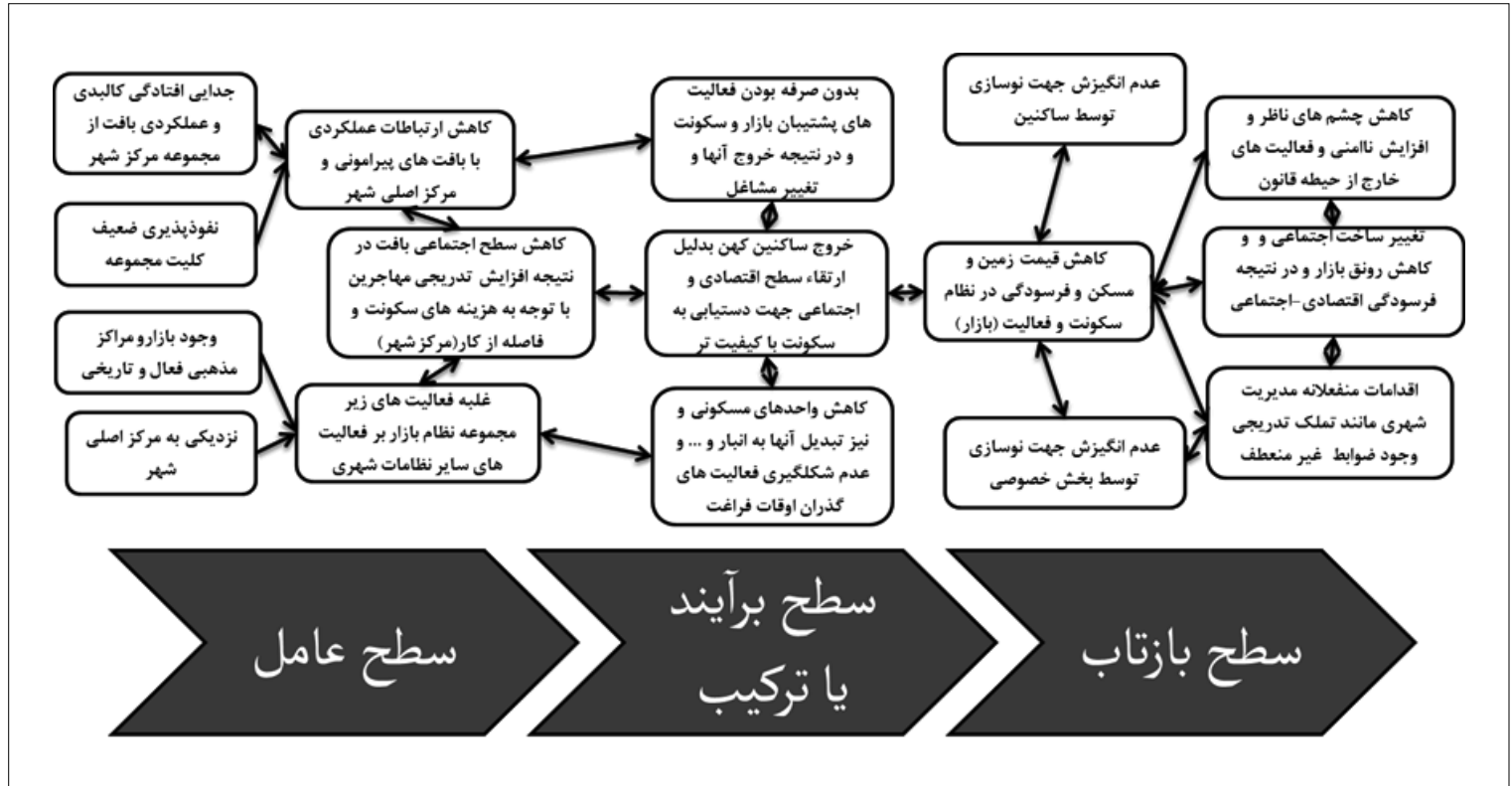
۶۱. آمار مربوط به قیمت زمین از طریق برداشت میدانی سال ۹۱ انجام شد.
۶۲. منظور از شرایط فعلی وجود مشوق‌های نوسازی و ضوابط طرح جامع مصوب در این منطقه است.

ت ۹. چرخه عوامل مربوط به مکانیسم روند تجمعی فرسودگی در بافت عامری، مأخذ: نگارنده.

متنوع در محله عامری برای آن، تاکنون نتوانسته است با نظام فعالیت تنظیم گردد. مهاجرت ساکنین به شکل خانوار و ورود افراد به صورت انفرادی بازتاب چنین روندی است (ت ۹ و ۱۰). بازار سنتی و کارکرد مذهبی موجب پویایی در ساعات صبح و عصر و در سایر ساعات بر کل مجموعه سکون حاکم است. بنا بر این هرگونه مداخله باید با هدف ارتقای نظام سکونت، فعالیت‌های مکمل این نظام، و گذران فراغت و نفوذ پذیری اماکن مذهبی (مراکز تجمع اکثر ساکنین محله عامری) مد نظر قرار گیرد.

۳.۴. نظام مدیریت شهری

سیاست‌های مدیریت شهری تأثیرات محسوسی بر حیات اجتماعی محله داشته است. طرح بهسازی، نوسازی کالبدی، و سودآوری



۵. امکان‌سنجی ورود بخش خصوصی به

جریان‌نوسازی در دو سطح محدوده و بلوک^{۶۱}

یکی از عوامل مهم تأثیرگذار در چگونگی ورود سرمایه و انتخاب شیوه مدیریت زمین بررسی شرایط محلی^{۶۲} زمین و انطباق آن با چارچوب بازبایی هزینه‌ها در روش‌های مختلف توسعه زمین است. برخی از روش‌ها مانند تجمیع و تملک زمین در اراضی، که بازدهی منفی دارند، کاربرد چندانی ندارند. بررسی‌های صورت‌گرفته (با استفاده از روش مصاحبه با برخی از سرمایه‌گذاران بخش مسکن و رسمی

طرح را هدف قرار داده است. توسعه تدریجی تملک زمین که از طریق بررسی سهم اراضی بایر و فقدان نوسازی، پاک‌سازی اطراف امامزاده، و توسعه محوره‌های حاشیبه کارون قابل مشاهده است، استراتژی اخیر مدیریت محلی است و این موضوع بر رکود منطقه، با توجه به آثار بلندمدت و میان‌مدت اراضی خالی، اثربخش بوده است. خروج سه بانک بین سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۹۱ از محدوده بازار و نیز از هم‌گسیختگی ساختار محله در سالیان اخیر نمودی مشخص از چنین فرایندی است (ت ۱۰).

63. Sorensen, ibid, p. 227.

ت ۱۰. طبقه‌بندی عوامل اصلی نظام‌های شهری مؤثر بر شکل‌دهی مؤلفه انتخاب هدف، مأخذ: نگارنده

نظام‌ها	طبقه‌بندی عوامل مؤثر بر مؤلفه انتخاب هدف
نظام فعالیت	<p>– ساکن بودن حدود ۶۰٪ از افراد بازار در محله با تخصص بر روی فعالیت میوه و تره‌بار، حوزه نفوذ قابل توجه بازار که بخش‌های عمده از شهر را تحت پوشش قرار داده است*، مهم‌ترین بازار تخصصی میوه و تره‌بار در شهر اهواز** است.</p> <p>– مجاورت با مرکز اصلی شهر و در نتیجه زمینه حضور افرادی که با اهداف دیگر به CBD مراجعه می‌کنند.</p> <p>– اشباع شدن حدود زیادی از اراضی به این فعالیت و به دنبال آن حذف ابنیه مسکونی و حضور فعالیت‌های جانبی در برخی از بلوک‌ها</p>
نظام سکونت	<p>– حضور ساکنین قدیمی در طول چهار نسل و کاهش شمار آن در سال‌های اخیر.</p> <p>– مجاورت با رودخانه کارون، این مهم‌ترین عامل اکولوژیک و ارزشمند زیست‌محیطی.</p> <p>– مجاورت با محلات با سطح اقتصادی و اجتماعی بالا، مانند کیان‌پارس و نیوسایت و مجاورت با مرکز اصلی شهر.</p> <p>– حضور عوامل طبیعی، اقتصادی، و مذهبی هویت‌بخش و سازگاری معماری ابنیه، و قطعه‌بندی با اقلیم و نیازهای اجتماعی- فرهنگی؛</p> <p>– فقدان انگیزش ساکنین به امر نوسازی و کیفیت بسیار پایین ابنیه و افزایش خانه‌های متروکه و خالی در دوره ۱۳۸۳-۱۳۹۱.</p> <p>– ضعف خدمات وابسته به سکونت و گذران اوقات فراغت، در عین تقلیل نظام سکونت به نفع نظام فعالیت.</p> <p>– تغییر شکل زندگی از حالت خانوار و دسته‌جمعی به صورت فردی در پاره‌ای از بلوک‌ها.</p> <p>– شاخص‌های ضعیف امنیت سکونت در ساعات ظهر و شب، نفوذپذیری بسیار پایین بافت هم در مقیاس ارتباط با شهر و هم در مقیاس بلوک و رابطه مستحکم و مستقیم کار و سکونت، به‌ویژه در بلوک‌های مرکزی.</p> <p>– نگرش منفعلانه مدیریت شهری در خصوص تملک ابنیه تخریبی (انباشت تدریجی زمین) در طول زمان، بدون برنامه مشخص.</p>
نظام مدیریت شهری	<p>– منفعل بودن نظام مدیریت شهری نسبت به خروج ساکنین قدیمی و خروج بانک‌ها از بافت.</p> <p>– نگهداشت زمین تحت تملک شهرداری به صورت بلااستفاده و غالباً به صورت پارکینگ در بازه‌های زمانی طولانی.</p> <p>تشویق به تجمیع و عفو کل عوارض مربوطه.</p> <p>کاهش محسوس درآمدهای حاصل از عوارض توسط شهرداری.</p> <p>ارتقای از هم‌گسیختگی بافت برای افزایش نفوذپذیری بافت‌های پیرامونی</p>
<p>* مطابق با نتایج برآمده از پرسش‌نامه افراد زیادی از مناطق نیوسایت، شهرک نفت، کوی نفت، کوروش، کیان‌پارس، نادری، گلستان، زیتون کارمندی و کارگری، طالقانی، پادادشهر، حتی مناطقی با فاصله‌های بیش از ۳۰ کیلومتر به این مرکز مراجعه می‌کنند.</p> <p>** ۸۹٪ از مصاحبه‌شوندگان اذعان داشته‌اند که، از حیث سطح تنوع، کیفیت، و قیمت محصولات، این بازار مهم‌ترین مرکز میوه و تره‌بار اهواز به‌شمار می‌آید و همچنین ۶۵٪ از واحدهای تجاری به این فعالیت اختصاص دارد.</p>	

ت ۱۱. مفروضات و ویژگی‌های عمومی سناریوی سرمایه‌گذاری مبتنی بر فرض فروش زمین از سوی همه مالکان، مأخذ: نگارنده.

صنف) نشان می‌دهد که حداقل سود برای ورود سرمایه‌گذاران به جریان مداخله حدود ۳۰٪ در یک فرایند یک‌ساله و حداقل سود مورد نظر مالکان با دریافت زیربنایی، برابر مساحت زمین، برابر است. وجود ضوابط و حداقل‌های نوسازی (تراکم و سطح اشغال پیشنهادی طرح تفصیلی) غالباً یکی از عوامل محدودکننده برای ورود به جریان نوسازی محسوب می‌گردد. علی‌رغم ضوابط تشویقی و سیاست‌های تراکمی موجود، این مهم به ورود سرمایه‌گذاران و روند نوسازی منجر نشده است. دو گروه عمده را از حیث چگونگی ورود به عرصه نوسازی بافت، بر مبنای نتایج پرسش‌نامه می‌توان تشخیص داد: گروه اول که برای ورود به عرصه نوسازی غالباً شرایط شراکت در سود را اظهار می‌کنند (۶۷٪) و گروه دوم، که تعدد کمتری نسبت به گروه اول دارند، غالباً فروش زمین را مطرح می‌کنند. بر پایه چگونگی ورود مالکان به مشارکت در نوسازی و اطمینان از ورود سرمایه‌گذار دو سناریو ساخته شد.

۱.۵. سناریوی اول، بررسی شرایط نوسازی با فرض خرید زمین از مالکان و یا نوسازی توسط خود مالکین
یکی از مهم‌ترین عوامل ترغیب سرمایه‌گذاران به عرصه نوسازی در بافت‌های مسئله‌دار ایجاد شرایطی است که نهایتاً به سود مورد انتظار سرمایه منجر می‌گردد. این عوامل شرطی را در نهایت حداقل تراکم ساختمانی لازم برای ورود سرمایه‌گذار تنظیم می‌کند (رابطه ۱):

$$K = \frac{S*A}{Q*R+T*A} \geq 1.3 \quad (1)$$

میزان زیر بنا در بافت (با فرض ۶۰٪ سطح اشغال) برای ورود سرمایه‌گذار ۲۴/۶۶ هکتار و با فرض میانگین تراکم ساختمانی مصوب طرح تفصیلی (۱۸۰٪)، سود مورد انتظار (K) معادل ۲/۱۲ است. این میزان از سوددهی سطح اطمینان قابل قبولی را برای ورود به امر نوسازی نشان می‌دهد، زیرا ارزش افزوده ساختمان نسبت به زمین در بافت مسئله‌دار اختلاف محسوسی دارد (ت ۱۱).

ارزش فرض	مفروضات سناریو
۹/۰۰۰/۰۰۰ ریال	میانگین قیمت هر متر مربع زمین مسکونی در بافت مسئله‌دار: Q
۱۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال	میانگین قیمت هر متر مربع بنای مسکونی نوساز در بافت مسئله‌دار: S
۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع بنای مسکونی در بافت مسئله‌دار: T (هزینه = هزینه ساخت + هزینه تملک)
۳۰٪ (K=۱/۳)	حداقل سود برای سرمایه‌گذار
۲۴/۶۶ هکتار زیربنای ناخالص K=۲/۱۲	میزان زیربنای قابل فروش برابر است با زیربنای احداث شده میانگین تراکم ۱۸۰٪ و سطح اشغال ۶۰٪: میانگین تراکم پیشنهادی طرح جامع، ۱۳/۷ هکتار مسکونی و با کسر اراضی واقع در تعریض (R' - R'' - R''') 180% R R: میزان کل زیربنایی که در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌گیرد، بر اساس حداکثر تراکم پیشنهادی طرح جامع R': مساحت کل اراضی مسکونی در محدوده بافت مسئله‌دار در وضع موجود: ۱۳/۷ هکتار R'': مساحتی از اراضی مسکونی که در معرض تعریض قرار می‌گیرند: با بررسی قسمت از بافت همگن به کل بافت تعمیم یافت: معادل ۵٪ از کل مساحت مسکونی: ۰/۶۸ هکتار R''': ۱۰٪ از کل زیر بنا مشاعات در نظر گرفته شد و از کل زیر بنا کسر گردید: ۱/۳۶ هکتار
۱۵۲۱ میلیارد ریال	میزان سود سرمایه‌گذار در این سناریو
۶۱/۲ = ۹/۰۰۰/۰۰۰ * ۶۸۰۰ = S'	کاهش هزینه‌های شهری ناشی از تملک اراضی در معرض تعریض (صرفه‌جویی) R' - میلیارد ریال
۹۰ میلیارد ریال	کاهش هزینه‌های تملک ناشی از آزاد شدن فضا برای احداث فعالیت‌های عمومی و رفاهی، نظیر پارک و فعالیت‌های فرهنگی... معادل ۲٪ بافت پر و ۴٪ بافت خالی (ارقام با توجه به اختلاف مناسب ضریب K به دست آمده نسبت به وضعیت ایده‌آل (۱/۳) و نیز تعدیل شده از طریق بررسی‌های محلی و مصاحبه با مسئولین محلی)



هسته اصلی انتخاب استراتژی توسعه زمین دلالت دارد، زیرا به شرایط حقوقی حاکم و مورد تقاضای ساکنین می‌پردازد. از طرفی تمایلات مردمی گاه در طول فرایند اجرایی شدن مداخله تغییر می‌یابد، بنا بر این باید تمایلات مردمی را در راستای شیوه‌های مختلف مداخله مد نظر قرار داد، تا از این طریق، ضمن تشخیص ریشه گرایش‌ها، به فرایند تحول این نوع گرایش‌ها نیز توجه داشت. بر مبنای پرسش‌نامه تدوین شده و با توجه به هسته تجاری درون بافت و ماهیت روش‌های توسعه زمین، چگونگی شراکت مالکان در فرایند توسعه در ۱۰ وضعیت دیده شد (ت ۱۳). برای بررسی تناسب تمایلات مالکین با نوع روش توسعه زمین از آزمون فریدمن استفاده گردید. در فرایند توسعه زمین باید بین محاسبه حقوق مالکانه، در خصوص مالکانی که در بازه‌های زمانی مختلف در فرایند مشارکت قرار می‌گیرند و مالکانی که امکان ترکیب زمین را فراهم می‌آورند نسبت به مالکانی که تنها بر ملک تحت تملکشان حاضر به شراکت هستند، تمایز قابل شد^{۶۳}.

هر کدام از وضعیت‌های انتخاب‌شده مالکان، در سطح محقق شدن نوع استراتژی توسعه زمین اثر بسزایی دارد. روش

۵.۲. سناریوی دوم، بررسی شرایط نوسازی بر اساس ورود مالکین به مقام سرمایه‌گذار

بخشی از مالکان، با توجه به ریزدانی ملک و نیز بر تناسب روش ترکیب زمین با شرط شراکت در امر سرمایه‌گذاری، به امر نوسازی ورود می‌کنند. با توجه به مفروضات عرضه‌شده، نتایج محاسبات حاکی از احتمال بالای نوسازی بافت است، در حالی که نسبت به میانگین نرخ نوسازی در شهر پایین‌تر است (رابطه ۲). دلیل این امر را می‌توان در نبود انعطاف ضوابط موجود در برخی بلوک‌ها، اندازه قطعات، چگونگی چیدمان قطعات، فقدان نگاه کل‌نگر به بلوک و بافت، و... جستجو کرد. از آنجایی که هر کدام از روش‌های ترکیب زمین تنها در برخی از قسمت‌های بافت ضروری است، هر دو روش در بافت جنبه عملیاتی دارند و بر این اساس با بررسی تراز مالی بلوک‌ها می‌توان از هر دو روش بهره برد (ت ۱۲).

$$K = \frac{S * R}{T * R'} \geq 1.3 \quad (2)$$

۶. تحلیل تناسب تمایلات مالکان با روش‌های توسعه زمین

تناسب تمایل ساکنین با روش‌های توسعه زمین به منزله

ارزش فرض	مفروضات سناریو دوم
معادل زیربنای ارایه شده	واگذاری زمین از سوی مالک به سرمایه‌گذار در ازای دریافت ۱٫۳ ارزش زمین
۱۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال	میانگین قیمت هر متر مربع بنای مسکونی نوساز در بافت مسئله‌دار: S
۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال	میانگین هزینه ساخت هر متر مربع بنای مسکونی در بافت مسئله‌دار: T
۳۰٪ (K=۱/۳)	حداقل سود
۲۴/۶۶ هکتار زیربنای ناخالص K=۲/۹۰	میزان زیربنای قابل فروش = زیربنای احداثی (R') - مشاعات (R'') - زیربنایی واگذار شده (R''') - تعریض (R'''') R=(R'-R''-R'''-R'''')*180% (تراکم ۱۸۰٪ مطابق با ضوابط اراضی تجمیع‌شده در بافت مسئله‌دار، بر اساس مساحت قطعه مسکونی قبل از تعریض، محاسبه شده است).
۳۵۹۱ میلیارد ریال	میزان سود در این سناریو (پس از کسر مشاعات، تعریض، و فضاهای عمومی- خدماتی مطابق با ضرایب سناریوی اول)
۹۰ میلیارد ریال	کاهش هزینه تملک ناشی از آزاد شدن فضا برای مقاصد فعالیت‌های عمومی و رفاهی معادل ۴٪ بافت پر و ۸٪ بافت خالی (ارقام با توجه به اختلاف مناسب ضریب K به‌دست‌آمده نسبت به وضعیت ایده‌آل (۱/۳))

ت ۱۲. مفروضات و ویژگی‌های عمومی سناریوی سرمایه‌گذاری مبتنی بر فرض مشارکت مالکان متناسب با سهم زمین، مأخذ: نگارنده.

۷. تجزیه و تحلیل راهبردی

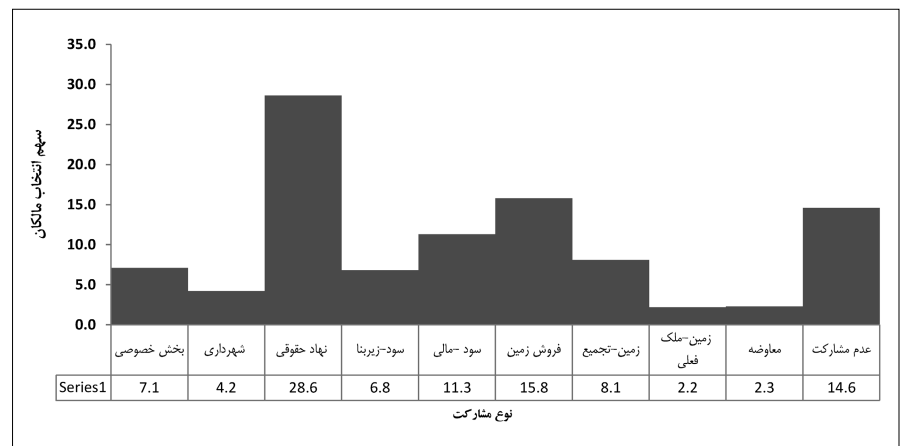
استراتژی توسعه زمین در محله عامری باید اهدافی چون تولید زمین برای فعالیتهای مرتبط با سکونت، توسعه کارکرد تجاری متناسب با کشش تقاضا و فعالیتهای پشتیبان آن، کنترل ورود سرمایه‌های بزرگ با توجه به ساخت اجتماعی، و حفاظت از فعالیتهای سنتی را مد نظر قرار دهد.

تحلیل فرایند نوسازی نشان داد که میزان سودآوری رقمی بین سود محاسبه‌شده در سناریوی اول و دوم است. همچنین تراز مالی برخی از بلوک‌ها منفی است. هرچند تراز مالی کل پروژه، با توجه به ضوابط تراکمی طرح تفصیلی، مثبت است. بر این اساس و با توجه به لزوم تولید زمین برای فعالیتهای غیرانتفاعی و تثبیت تراکم ساختمانی، روش منتخب توسعه زمین باید سودآوری مداخله را نسبت به کل بافت مد نظر قرار گیرد. احیای نظام سکونت مستلزم آزادسازی فضا برای استقرار فعالیتهای خاصی است و بر این اساس روش‌های خردنگر، مانند تجمیع زمین، که سودآوری را در یک قطعه ملاک عمل قرار می‌دهند، عموماً زمین قابل‌توجهی را برای استقرار فعالیتهای مذکور آزاد نمی‌کنند. اهداف حفاظتی، شامل افزایش ضریب ماندگاری ساکنین فعلی، بازار سنتی، و عناصر هویتی، در روش TDR و CRA محقق می‌گردد و غالباً روش تخصیص مجدد زمین با این اهداف سازگاری ندارد.

روش آژانس بازسازی که از روش‌های خودسرمایه‌ده محسوب می‌گردد بر توسعه و تحریک فعالیتهای تجاری و خدمات پشتیبان تأکید دارد و امکان توسعه در بافت‌های غیرتجاری را، از طریق منطقه کاتالیزور، فراهم می‌کند. حفظ ساختار اجتماعی ساکنین در واقع حفظ عملکرد متقابل سکونت و فعالیت در محله است که این امر مستلزم به‌کارگیری روش‌هایی است که منافع ساکنین بومی را توأم با منافع سرمایه‌گذار هدف قرار دهد. در این راستا و در ادغام با روش‌های تحریک‌کننده جریان نوسازی، CRA با هدف مذکور نسبت به روش‌های دیگر

فروش ملک در همه انواع دیگر روش‌های توسعه زمین کاربرد دارد. واگذاری زمین به یک نهاد حقوقی و ثبت حقوق مالکانه، در روش‌های تخصیص مجدد زمین و آژانس بازسازی به کار می‌رود. واگذاری زمین مشروط به اخذ زیربنا از ملک مورد اشتراک، در روش تجمیع کاربرد دارد (۷٪ از کل گرایش‌ها) و امکان رعایت الزامات این روش در روش‌های دیگر نیز هست (ت ۱۳). محاسبه حقوق مالکانه در وضع موجود و در طول فرآیند اجرایی پیچیدگی بسیار زیادی دارد و گاه به تشکیل پرونده‌های حقوقی متعددی منجر شده است، از این رو حضور تیم حقوقی با اختیار رأی و مدل‌سازان اقتصادی-مالی، قبل و در حین اجرا در غالب شیوه‌های توسعه زمین اجتناب‌ناپذیر است (ت ۱۴)۶۴. دو روش مشارکت در سود کل پروژه به صورت زیربنا و واگذاری زمین به یک نهاد حقوقی، دارای میانگین رتبه بالاتری در آزمون فریدمن نسبت به سایر روش‌ها هستند و بر دو روش LA و CRA انطباق دارند. در مرتبه بعدی روش مشارکت فروش زمین و ساخت بنا بر ملک فعلی قرار دارد که لزوم استفاده از روش تجمیع و یا خرید زمین را آشکار می‌کند.

ت ۱۳. تمایل مالکان در انواع شیوه‌های مشارکت بر زمین بر پایه خروجی پرسش‌نامه، مأخذ: نگارنده.



۸. نتیجه‌گیری

مقایسه تطبیقی استراتژی‌های توسعه زمین نشان می‌دهد که روش تجمیع زمین قادر به تنظیم اهداف در حین فرایند اجرا نیست. در روش تخصیص مجدد زمین، به دلیل مداخله کامل و تبدیل کل اراضی به یک مالکیت واحد، امکان از بین رفتن بافت عملکردی و سکونتی موجود به مراتب بالاتر از سایر روش‌های توسعه زمین است. روش انتقال حق توسعه در تنظیم و کاهش شدت استفاده از زمین کاربرد دارد. روش بازسازی جامعه محلی در تنظیم حقوق مالکین، منافع جمعی مداخله و نظام بازار، با توجه به ثبت حقوق قبل و بعد از مداخله و با نگاهی همه‌جانبه و کل نگر به بافت، می‌تواند اهداف کلان را در حین مداخله مد نظر داشته باشد، زیرا برخلاف روش تخصیص مجدد زمین، تنها در محدوده TIF (بازار و حاشیه آن) امکان رشد بیش از حد تعریف شده، با توجه به حجم تقاضا و فشار سرمایه، هست. روش‌های تجمیع زمین تملک زمین و به طور کلی روش‌های توسعه زمین، که نگاهی منفرد به قطعات تشکیل دهنده بافت دارند و سودآوری را در تک تک قطعات جستجو می‌کنند، در نمونه پژوهی، به دلیل تراز مالی منفی برخی بلوک‌ها، مطلوبیت ندارند. در حالی که روش بازسازی جامعه محلی و تخصیص مجدد زمین از این حیث کاربرد وسیعی یافته‌اند. موفقیت بسیاری از استراتژی‌های توسعه زمین بر وجود قوانین منطقه‌ای (و نه در سطح ملی) استوار است. در تصمیم‌گیری در خصوص انتقال موقت مالکیت به یک نهاد عمومی و یا دولتی، انتقال مالکیت در نقاط دیگر شهر مستلزم وجود قوانینی است که برآمده از ویژگی‌های منطقه‌ای اجتماع، حساسیت‌های محلی، و شرایط خاص مالکان و نظام توسعه زمین است. بنا بر این یکی از اصلی‌ترین وجوه موفقیت و انتخاب استراتژی‌های توسعه زمین نیاز روش‌ها به سطحی از پشتوانه حقوقی از آن‌ها است. در بافت‌هایی که اهداف اجتماعی (مثلاً حفظ ساکنین) و حفاظتی (فعالیت‌های هویت‌بخش و یا کالبد بارزش) اهمیت

برتری دارد. تخصیص مجدد زمین در صورتی که حتی مرزهای بافت را حفظ کند، به دلیل برجیده شدن نسبی سازمان اجتماعی، حقوقی و... تأثیرات محسوسی بر رفتار و چگونگی مشارکت مالکان در طول فرایند طرح خواهد داشت. بر پایه نتایج خروجی از پرسش‌نامه، احتمال خروج برخی از ساکنین در طول فرایند مداخله هست. بنا بر این در تنظیم مکانیسم حقوقی املاک، انتقال آن به نهاد حقوقی و بازگشت آن در ادوار متفاوت از فرایند اجرا باید توسط نهاد مد نظر قرار گیرد. سرمایه‌گذار می‌تواند به دو صورت، یا با اوراق قرضه و یا خرید سهام در توسعه مجدد منطقه ورود یابد. در روش CRA امکان تغییر اهداف به نفع ساکنین کهن، مهاجرین، و مالکان غیرساکن در عین حفظ حقوق هست. بر مبنای تمایلات مالکان و سطح فضای عمومی بدون تعارض مالکانه (اراضی در اختیار مدیریت شهری با احتساب معابر) روش آژانس بازسازی، نسبت به سایر روش‌های توسعه زمین، مشارکت‌پذیرتر ارزیابی می‌گردد (با سهم ۵۰٪) و تناسب بالاتری نسبت به اهداف حفاظتی دارد. این روش به غیر از شیوه مشارکت معاوضه زمین با مناطق دیگر شهر در سایر روش‌های مشارکت کاربرد وسیعی دارد (ت ۵ و ت ۱۵).

میانگین رتبه در آزمون فریدمن	روش‌های مشارکت در توسعه زمین
۳/۰۱	واگذاری زمین یا اعیان به بخش خصوصی
۴/۲۳	واگذاری زمین یا اعیان به شهرداری
۶/۲۲	واگذاری زمین به یک نهاد حقوقی
۴/۶۸	واگذاری زمین و ساخت بنا (حتما بر ملک فعلی)
۴/۱۰	زمین یا اعیان به قیمت روز
۶/۳۵	در سود کل پروژه به صورت زیربنا
۴/۱۹	در سود کل پروژه به صورت مالی
۳/۰۹	زمین با املاک همجوار
۱/۹۲	معاوضه در اراضی بافت‌های مشابه در شهر
۴/۲۵	عدم مشارکت بر زمین

ت ۱۴ توزیع میانگین رتبه روش‌های مشارکت و انطباق آن با روش‌های توسعه زمین، مأخذ: نگارنده. حداقل میانگین رتبه در گروه‌ها: ۱ حداکثر میانگین رتبه در گروه‌ها: ۱۰

دارند، موضوعاتی چون، چگونگی ورود سرمایه‌گذاران و تعامل با مالکین در طول فرایند مداخله، تنظیم سودآوری با شدت استفاده از زمین اهمیت بسزایی دارد. روش‌های تخصیص مجدد زمین تملک زمین و تجمیع زمین مالکان را تنها در آغاز جریان مداخله مد نظر دارند. همچنین در این روش‌ها سودآوری و جذب سرمایه اولویت راهبردی است. در نتیجه تغییر هویت اقتصادی، اجتماعی، و فعالیتی بافت، با توجه به اهداف صرف مالی این روش‌ها نسبت به روش انتقال حق توسعه و آژانس بازسازی جامعه محلی، به مراتب بالاتر است. در فرایند CRA، به دلیل همه‌جانبه‌نگری، امکان استفاده از روش‌های دیگر بسته به شرایط خاص از جمله تجمیع، TDR، تخصیص مجدد زمین (به‌ویژه در بلوک‌های مسکونی خارج از ساختار اصلی) هست و البته در شرایطی که فرصت توسعه مجدد همچنان برقرار باشد. روش LR و CRA، به دلیل ثبت همه آثار حقوقی قبل از مداخله، روش مناسبی برای اعتمادسازی نزد ساکنین و بازاریان

محسوب می‌گردد و همچنین، به دلیل بهره‌گیری از سود مالیات افزوده، روشی خودتأمین است. روش CRA، به علت بررسی سود و هزینه در کل محدوده، روش مناسبی برای مداخله در بافت‌هایی به‌شمار می‌رود که در برخی نقاط تراز مالی منفی دارند و به همین دلیل حفظ ساختار اجتماعی کهن، که تراکم ساختمانی محدود را می‌طلبد، از فرایند CRA قابل‌دستیابی خواهد بود. در واقع، به منظور مثبت کردن تراز مالی بلوک‌ها، از طریق افزایش تراکم، احتمال تغییر بافت کالبدی خارج از اهداف و به تبع آن تغییر بافت اجتماعی کهن افزایش می‌یابد. از طریق این روش کمبود سود در چنین مناطقی در قسمت‌های دیگر، به‌ویژه در مرزهای بافت و منطقه کاتالیزور، جبران می‌گردد. این روش، به دلیل حضور توأمان کارشناسان دادگستری و اداره ثبت اسناد رسمی در فرایند نوسازی، شفافیت تصمیم‌گیری در خصوص مالکانی که در بازه‌های زمانی متفاوت به پروژه خواهند پیوست و نیز مالکانی که از توسعه صرف‌نظر خواهند

مالکیت زمین	چگونگی مشارکت مالکین	سهم (بر مبنای اولویت اول ساکنین و تجار مالک)				
		CRA	TDR	LA	LR	LM
خصوصی	سرمایه‌گذار	۷/۱				
	سرمایه‌گذار	۴/۲				
	سرمایه‌گذار	۲۸/۶				
	سرمایه‌گذار	۶/۸				
	فروشنده	۱۱/۳				
	سهامدار	۱۵/۸				
	سهامدار	۸/۱				
	سرمایه‌گذار	۲/۲				
	معاوضه	۲/۳				
	عدم مشارکت بر زمین	۱۴/۶				
مجموع: ۵۱/۱۹٪ از کل زمین محدوده						
دولتی - عمومی	سهم مالکیت مدیریت شهرداری و دولتی (معابر، اراضی مخروبه، تجهیزات شهری، و پارکینگ)					
	(نزدیک به نیمی از بافت) ۴۸/۸۱					

ت ۱۵. مقایسه تطبیقی تمایلات ساکنین با روش‌های متداول توسعه زمین در بافت پر، مأخذ: نگارنده.



عامری، نشان داد که روش آژانس بازسازی و تخصیص مجدد زمین بیشترین کارایی را نسبت به سطح تمایل مالکان دارد.

هاروی، دیوید. شهری شدن سرمایه، ترجمه عارف اقوامی مقدم، تهران: انتشارات اختران، ۱۳۸۷.

Alterman, R. "Can the unearned increment in land values be harnessed to supply affordable housing?", in UN Habitat GLNT Conference, Warsaw, 2009..

Archer, R.W. "The Use of the Land Pooling/ Readjustment Technique to Improve Land Development in Bangkok", in *Pergamon Journals*, vol.10, no.4 (1986). 155-165.

Balchin, P.N. *Housing Policy: An Introduction*, London: Routledge, 1955.

Brookes, J. "Cardiff Bay Renewal Strategy another Hole in the Democratic System", in *The Planner*, 75 (1) (January 1989), pp. 38-40.

Florida, S. Natural Choice. "Seminole County Comprehensive Plan", in *Goals, Objectives and Policies for Guiding Growth and Redevelopment*, Growth management department, 2010.

Kaplowitz, M.D., & P. Machemer & R. Pruetz. "Planners' Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in the United States", in *Land Use Policy*, 25 (2008), pp. 378-387.

Machemer, Patricia L. and Michael D. Kaplowitz. "A Framework for Evaluating Transferable Development Rights Programmes", in *Journal of Environmental Planning and Management*, 45(6) (2002), pp. 773-795.

Maurer, R. & N. Jakhar & India Team. "Study on Pre-Platted Land Strategies in Cape Coral", in *Evalueserve, Business Research*, (July 2008), 98p.

McLendon, T. & Kristin Larsen & Glenn Willumson & Lori Pennington-Gray & JoAnn Klein & Rhonda Phillips & John Confer. *THECNICAL REPORT OF PROJECT: CONTRIBUTIONS OF HISTORIC PRESERVATION TO THE QUALITY OF LIFE IN*

کرد، تسریع می‌بخشد.

بررسی تطبیقی روش‌های مشارکت با روش‌های توسعه زمین، بر پایه آزمون فریدمن و سهم هر روش بر زمین در محله

منابع و مأخذ

انجمن شهرسازی آمریکا. *استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری*، جلد ششم: روش‌های تحقیق‌پذیری، ترجمه محمد نفیسی و دیگران، تهران: انتشارات آذرخش، ۱۳۹۱.

پروین پور، افشین. *سیاست‌های زمین شهری، بایدها و نبایدها*، تهران: دفتر مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی) مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸.

چپ من، دیوید. *آفرینش محلات و مکان‌ها در محیط انسان‌ساخت*، ترجمه شهرزاد فریادی و منوچهر طیبیان، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴.

خاکساری، علی. «احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی»، در *فصلنامه عمران و بهسازی شهری* هفت شهر، ش ۱۵ و ۱۶ (بهار و تابستان ۱۳۸۳)، سازمان عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی شهر تهران، ص ۱۲۴-۱۳۳.

خواجه برج‌سفیدی، آرمان. *برنامه‌ریزی بهسازی بافت فرسوده*، نمونه موردی: محله عامری شهر اهواز، طرح نهایی دوره کارشناسی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ۱۳۸۴.

عربشاهی، زهرا. *مروری بر سابقه اصلاح و بهسازی بافت قدیم شهری در اروپا و ایران*، سازمان برنامه و بودجه، دفتر امور عمران شهری و روستایی، ۱۳۷۷.

عندلیب، علیرضا. *اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده*، تهران: انتشارات آذرخش، ۱۳۸۹.

ملکی، قاسم. *برنامه‌ریزی با بازار حقوق توسعه*، تهران: انتشارات آذرخش، ۱۳۸۳.

مهندسین مشاور م‌آب. *اسناد طرح نوسازی بافت فرسوده محله طیب، ناحیه یک منطقه پانزده*، سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۸-۱۳۹۲.

نریمانی، مسعود. *بهسازی بافت تاریخی (مدل‌سازی راهبردها و بنیان‌های ساختاری)*، تهران: بی‌نا، ۱۳۷۹.

Development as a Strategic Tool for Redevelopment: Reflections on the Dutch Experience”, in *Land Use Policy*, No. 30, (June 2013), pp. 774– 783.

Vereker, C. & J.B. Mays & E. Gittus & M. Broady. *Urban Redevelopment and Social Change: A Study of Social Conditions in Central Liverpool 1955-56*, Liverpool University Press, 1961.

http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_gur_demirel.pdf (Access time: March, 15-30, 2014)

http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_turk_turk.pdf (Access time: March, 15-30, 2014)

<http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/issues-tools/tools/Reg-of-land.html> (Access time: March, 15-30, 2014)

www.unescap.org/huset/m_land/chapter10.htm (Access time: March, 15-30, 2014)

FLORIDA, USA: Center for Governmental Responsibility, University of Florida Levin College of Law and Department of Urban and Regional Planning. 2006.

Schrock, M. “The Potential Use of Land Readjustment as an Urban Redevelopment Strategy in the United States: Assessing Net Economic Value”, MS in *City Planning*, USA: Ohio State University, September, 2012.

Sorensen, A. “Land Readjustment and Metropolitan Growth: An Examination of Suburban Land Development and Urban Sprawl in the Tokyo Metropolitan Area”, in *Progress in Planning*, 53(2000), pp. 217-330.

Van der Krabben, E.M. & B. Needham. “Land Readjustment for Value Capturing; a New Planning Tool for Urban Redevelopment”, in *Town Planning Review*, 79 (6) (2008), pp. 651–672.

Van der Krabben, E.M. & H. Jacobs. “Public Land