

تاریخ دریافت مقاله: ۸۸/۶/۲۵
تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۳/۲۳

مجتبی رفیعیان^۱، فرخ حسامیان^۲، کیمیا حدادان یزدی^۳

ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافت‌های ناکارآمد شهری موردپژوهی: محدوده یافت‌آباد، منطقه ۱۷ شهرداری تهران

چکیده

در پی بروز مسائل و مشکلات ناشی از رویکردهای سنتی به زمین و تهیه طرح‌های صرفاً کالبدی برای هدایت توسعه زمین، رویکردهای نوین به برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، ابعاد گوناگون مؤثر بر و متأثر از زمین را در نظر گرفته و الگوی توسعه زمین را در جهت تأمین حداکثر منافع برای حیات شهری ضابطه‌مند می‌نمایند و به این منظور بر شیوه‌های اجرایی طرح‌ها، راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی تأکید دارند. در پژوهش حاضر، مدیریت توسعه زمین به‌عنوان حلقه واسط میان طرح و اجرا معرفی شده که ساختار اصلی طراحی یک الگوی مدیریت توسعه زمین را تشکیل می‌دهد. هدف از تهیه این مقاله تبیین و کاربرد نحوه کاربست رویکرد رشد هوشمند در حوزه مدیریت توسعه زمین به‌منظور افزایش تحقق‌پذیری طرح‌ها به لحاظ اجرایی و انطباق راهبردها و سیاست‌های توسعه با فرصت‌ها و تهدیدهای بافت‌های شهری موجود است. رشد هوشمند نیز به‌عنوان یک رویکرد نوین در مبحث مدیریت توسعه مطرح شده است که برای تعیین اهداف و مسیر توسعه در مدل مدیریت زمین مورد نظر به‌کار می‌رود. در ادامه، این مدل در محدوده یافت‌آباد به‌عنوان نمونه‌ای از الگوی ناکارآمدی توسعه زمین مورد آزمون قرار گرفته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که در یک محدوده شهری عواملی چون بی‌توجهی به نقش گروه‌های ذینفع و ذینفوذ در گرایش‌های توسعه زمین و نبود ضوابط و مقررات مدون در کنار محدودیت‌ها و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی تأثیر به‌سزایی در ناکارآمدی الگوی توسعه زمین دارد؛ درحالی که در یک مدل مدون مدیریت زمین، بررسی تأثیر و تأثرات این عوامل با معیارهای ناکارآمدی توسعه زمین می‌تواند مسیر و جهت راهبردهای اصلی توسعه مجدد محدوده را مشخص نماید. به‌منظور طرح‌ریزی برای اجرای این راهبردها، ساختار پیشنهادی مدل انطباق‌یافته مدیریت زمین مجموعه جامعی از طرح‌ها، برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی را به‌صورت «کد توسعه» ارائه می‌کند.

واژه‌های کلیدی: مدیریت توسعه زمین، رشد هوشمند، بافت‌های ناکارآمد شهری، تهران.

۱. دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، استان تهران، شهر تهران.

۲. محقق معماری و شهرسازی.

۳. پژوهشگر دکتری، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه UCLA، آمریکا.

مقدمه و چارچوب نظری

زمین به عنوان سرمایه طبیعی بشر به شمار می‌رود و حیات اجتماعی با استفاده از زمین و توسعه آن شکل می‌گیرد. این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل شده از زمین را روشن‌تر نموده و موجب می‌گردد که ساختار اصلی برنامه‌ریزی شهرها بر پایه برنامه‌ریزی برای نحوه استفاده از زمین و توسعه آن استوار باشد (Briassoulis, 1999, 6).

رویکرد رایج ولی سنتی به زمین - طرح‌های جامع - نیازهای پیش‌بینی شده شهر را از طریق تفکیک کاربری‌های مختلف در شکل منطقه‌بندی زمین شهری ارائه کرده و توسعه زمین را نیز از همین طریق کنترل می‌کنند. در حالی که پیش‌بینی کاربری و تراکم برای محدوده‌های شهری در این طرح‌ها اغلب بر روی کاغذ باقی مانده و آنچه در واقعیت رخ داده به دنبال گرایش‌های موجود بازار زمین بوده که اغلب الگوهای ناکارآمد توسعه زمین را در شهرها در پی داشته است (APA, 2005, 19). در همین چارچوب رویکردهای نوینی برای فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین ارائه شده است؛ استوارت چاپین (Chapin, 1995, 35) این مسئله را مطرح می‌نماید که هیچ نظریه برنامه‌ریزی و تغییرات شهری به تنهایی نمی‌تواند به طور کامل پیچیدگی و پویایی واقعیت تجربه و عمل برنامه‌ریزی کاربری زمین را در شرایط پیچیده رقابت، تغییرات و تقابل، توصیف کند (Acioly & Claudio, 1999). از آنجا که «تغییر» تنها عامل ثابت در این شرایط آشفته و بسیار متغیر است، یک راهکار مفهومی بر پایه «مدیریت تغییرات نحوه استفاده از زمین» بیشتر با واقعیت عمل برنامه‌ریزی متناسب است و در آن تمامی فعالیت‌های برنامه‌ریزی استفاده از زمین، نظارت و هدایت مداوم تغییرات، به نحوی است که به بهترین شکل به اجتماع سودرسانی کند. مفهوم مدیریت توسعه در برنامه‌ریزی شهری به موازات رویکرد راهبردی به برنامه‌ریزی مطرح شده است؛ برنامه‌ریزی راهبردی از مسائل و امکانات واقعی حرکت می‌کند و می‌کوشد اهداف، سیاست‌ها و امکانات تحقق آنها پیوستگی درونی و برونی را برقرار سازد (مه‌دیزاده، ۱۳۸۲، ۳۵۹). مدیریت توسعه زمین به عنوان حلقه اتصال برنامه‌ریزی و اجرا و گام نهایی فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین قلمداد می‌شود (Kivell, 1993, 3) که به ارائه روندها و سیاست‌هایی برای به اجرا درآوردن الگوهای توسعه پیشنهادی در طرح‌های پهنه‌بندی و کاربری زمین می‌پردازد. استوارت چاپین، دخالت مستقیم در فرایند برنامه‌ریزی را به واسطه عملکرد مدیریت توسعه میسر می‌داند و اعتقاد دارد در این حالت است که برنامه‌ریزی به اقدام تبدیل شده و اقدام، به عنوان گام نهایی در طراحی سیاست‌ها صورت می‌گیرد (Chapin, 1995, 78).

مقوله مدیریت توسعه زمین در دیگر کشورها نیز تحت عناوین متفاوتی چون کنترل توسعه و مدیریت رشد مطرح شده است؛ در سیستم برنامه‌ریزی انگلستان نیز همین مفهوم با عنوان «نظارت بر توسعه»، سازوکاری را برای کنترل نحوه استفاده از زمین و توسعه آن فراهم می‌کند (Haeuber, 1999, 69). نظارت بر توسعه از طریق طرح‌های توسعه انجام می‌پذیرد و بنابراین طرح‌های توسعه مؤلفه اصلی نظام طرح‌مدار است. در کشور آمریکا موضوع مدیریت توسعه، تحت عنوان «مدیریت رشد» جایگاه وسیعی را در برنامه‌ریزی کاربری زمین پیدا کرده است (سعیدنیا، ۱۳۸۲). در مدیریت رشد، موضوعاتی مثل تحقق‌پذیری طرح‌ها و ایجاد هماهنگی میان آنها نیز به وظایف برنامه‌ریزی اضافه شده است. در این کشور الگوهای ناکارآمد توسعه شهرها با گسترش بی‌رویه حومه شهرها رویکردی را به مدیریت زمین تحت عنوان رشد هوشمند به دنبال داشته که چارچوب اصلی آن، استفاده بهینه از زمین و توسعه مجدد محدوده‌های درون‌شهری است. هدف از مدیریت توسعه زمین در محدوده‌های شهری، ارائه برنامه‌ها، سیاست‌ها و ضوابط و مقررات به صورت یکپارچه و تعیین نقش و وظایف عوامل مؤثر

بر توسعه زمین به طور هماهنگ خواهد بود (Talen & Knaap, 2003).

بی توجهی به مدیریت توسعه در نظام برنامه ریزی شهری تأثیرات مخرب متعددی داشته است که از مهم ترین آنها پاسخگو نبودن طرح های تهیه شده به مسائل و مشکلات محدوده های شهری از یک طرف و نبود ضمانت اجرایی برای به وقوع پیوستن راهبردها و سیاست های تدوین شده همین طرح هاست. در شهر تهران نیز عدم موفقیت طرح های شهری ارائه شده طی نیم قرن سابقه برنامه ریزی برای شهرها در کشور به همراه سیاست های زمین شهری که بر اساس آزمون و خطا به اجرا درآمد، موجب رشد شدید جمعیت و مهاجرت به سمت پایتخت شد (خاتم، ۱۳۸۲)؛ در پی آن، توسعه زمین بر اساس الگوهایی خودرو و بی برنامه، بافت های ناکارآمد را تشکیل داد که به لحاظ کیفیت حیات شهری در سطح پایینی بوده و پس از گذشت چند دهه از ایجادشان به شدت آسیب پذیر هستند. طرح ها، سیاست های زمین و ضوابط و مقرراتی که در این محدوده ها به اجرا گذاشته شده، مقطعی و مسکن بوده و گاه نیز نتوانسته نتیجه لازم را داشته باشد (غمامی، ۱۳۸۲). نمونه بارز و اخیر آن ضوابط و مقرراتی است که به عنوان سیاست های تشویقی نوسازی بافت فرسوده در سه سال اخیر به اجرا گذاشته شده و تغییرات شایان توجهی بر نوسازی و توسعه مجدد این بافت ها نداشته است.

۱. ساختار مدل تحلیل

این پژوهش با تکیه بر ادبیات مفهومی مدیریت توسعه زمین سعی دارد که مدلی برای تهیه طرح مدیریت توسعه در بافت های ناکارآمد شهری ارائه دهد. چارچوب تئوریک این مدل بر طرح مدیریت توسعه استوارت چاپین پایه گذارده شده است (Chapin, 1995). وی در کتاب برنامه ریزی کاربری زمین طرح مدیریت توسعه را به عنوان گام نهایی فرایند برنامه ریزی کاربری زمین معرفی نموده است.

الگوی ناکارآمد	تدوین اصول	کدهوشمند	اجرائی شدن
توسعه زمین	رشد هوشمند	اصول	اصول

نمودار شماره ۱: فرایند مدیریت زمین در رویکرد رشد هوشمند (Kehde, 2001)

از طرف دیگر در دهه اخیر، رشد هوشمند (برای اطلاع بیشتر نگاه کنید به: SGN, 2002, Landers & Deady, 1999) نیز به عنوان رویکردی نوین در مفاهیم مدیریت توسعه و رشد عمدتاً در ایالات متحده آمریکا مطرح شده است. نمودار شماره ۱ نگاهی اجمالی به فرایند مدیریت زمین در این رویکرد داشته است. بر این اساس الگوی پیشنهادی این پژوهش نیز، اصول، اهداف و چشم انداز توسعه بافت های ناکارآمد مورد مطالعه را از ساختار رشد هوشمند وام می گیرد (Kehde, 2001). انطباق مدل تحلیل پژوهش با طرح مدیریت توسعه و رویکرد رشد هوشمند، در نهایت یک ساختار سه بخشی برای تحلیل تعریف می کند که شامل شناخت تحلیلی پژوهش، تحلیل و تعیین مسیر و در نهایت طرح ریزی و تدوین ساختار یک کد توسعه است. نمودار شماره ۲ مدل نهایی انطباق یافته فرایند مدیریت توسعه زمین را که در این پژوهش مورد استفاده قرار می گیرد با توجه به سه مرحله تعیین شده فوق نشان می دهد. در گام نخست، به منظور شناسایی معیارهای ناکارآمدی و بررسی واقعیت ها در محدوده مورد مطالعه به شناخت تحلیلی وضعیت موجود و شرایط در حال رویداد در محدوده پرداخته می شود. این بررسی علاوه بر شناخت و تحلیل ویژگی های جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی توسعه زمین، نیازمند شناخت و بررسی سیستم موجود مدیریت توسعه نیز هست؛ به این معنی که سیاست ها، ضوابط و

استانداردهای اجرایی که در الگوی توسعه محدوده دخیل است، به صورت جامع تبیین شوند. بخش مهم دیگر از سیستم مدیریت توسعه، شناخت عوامل مؤثر بر توسعه است؛ این عوامل جدا از نهادها و ارگان‌های مدیریتی مشخص، در محدوده‌های مختلف ممکن است بخشی از گروه‌های ذینفع و ذینفوذ و یا گروهی از عاملان توسعه را شامل شود. شناسایی این عوامل مشخص می‌کند که هرکدام از آنها به چه میزان و با چه ابزارهای رسمی یا غیررسمی بر الگوی توسعه محدوده تأثیر می‌گذارند.

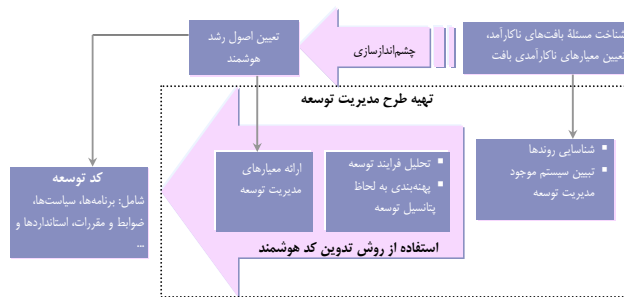
در مرحله تحلیل و تعیین مسیر، بر اساس نتایج به دست آمده از گام پیشین، فرایند توسعه زمین در محدوده مطالعاتی مورد تحلیل قرار خواهد گرفت. سپس، بر اساس انطباق ساختار کد هوشمند در مدل تحلیل پژوهش، محدوده مورد مطالعه بر مبنای پتانسیل توسعه زمین پهنه‌بندی می‌شود. کد هوشمند به عنوان نمونه‌ای از کدهای جامع، مفاهیم رشد هوشمند و نوشهرگرایی را به زبان کد و استانداردها در آورده و به عنوان یکی از شاخص‌ترین روش‌های اجرایی رشد هوشمند به شمار می‌رود که در واقع محل تلاقی سیاست‌ها و ضوابط و طراحی است. این کد مبتنی بر فرم است به این معنی که یک نتیجه مشخص کالبدی را ترسیم کرده و ترویج می‌دهد (Duany, 2006). زون‌بندی مبتنی بر فرم برخلاف زون‌بندی عملکردی که راهکار شهرسازی را در کنترل کاربری و تراکم می‌داند، در پی ضابطه‌مند کردن فرم محیط انسان‌ساخت است (Burdette, 2004 به نقل از: طیبی، ۱۳۸۵، ۱۱)؛ به طوری که استانداردهای طراحی به هیچ وجه کاربری را محدود نمی‌کند؛ در حقیقت این بازار است که تعیین می‌کند در فرم تعیین شده چه کاربری اختصاص می‌یابد (Sperber, 2005 به نقل از: طیبی، ۱۳۸۵، ۱۲).

همچنین در راستای بسط اهداف مدیریت زمین، اصول توسعه هوشمند بر اساس معیارهای ناکارآمدی در محدوده، انطباق می‌یابد. در نهایت معیارهای مدیریت توسعه زمین بر پایه این اصول و معطوف به ویژگی‌های ناکارآمدی محدوده معین خواهند شد. معیارهای مدیریت توسعه زمین در واقع، اجزای یک طرح مدیریت توسعه در بخش برنامه‌های اقدام را تشکیل می‌دهد که ممکن است در طرح‌های مختلف متفاوت بوده، اما اجزای مشترکی می‌توان برای آن نام برد، نظیر: مقررات، معیارهای افزایش سرمایه عمومی، معیارهای تملک، اخذ مالیات و هزینه‌ها. این معیارها در واقع زمینه‌هایی را که مدیریت توسعه زمین مورد توجه قرار داده و در این زمینه‌ها به ارائه برنامه، سیاست، مقررات و یا ضوابط می‌پردازد، تبیین می‌کند. این معیارها با توجه به ویژگی‌های اجتماع، شرایط موجود محدوده شهری مورد نظر و خصوصاً چارچوب مدیریتی و حقوقی یک جامعه ممکن است متفاوت باشد. گونه‌ای دیگر از دسته‌بندی معیارهای توسعه آنها را بر اساس راهبردها در گروه‌های مختلف تعریف کرده است: نظیر کنترل نرخ رشد، تعیین مرزهای رشد شهری و محدوده‌های رشد شهری، کنترل تأثیرات از طریق ضرورت‌های اجرایی، برنامه‌ریزی موضعی و راهکارهای منطقه‌ای (Chapin, 1995, 400-2).

در مدل تحلیلی این پژوهش نیز معیارهای مدیریت توسعه بر اساس اصول و یا راهبردهای رشد هوشمند برای الگوی ناکارآمد توسعه تعریف شده است. گام نهایی طرح مدیریت توسعه تشکیل هسته اصلی طرح - کد توسعه - است؛ کد توسعه به عنوان سند اصلی طرح مدیریت توسعه بر اساس معیارها و زمینه‌های تعیین شده در گام پیشین طرح‌ریزی خواهد شد (Talen & Knaap, 2003, 351). الگوی پیشنهادی مدیریت زمین در این پژوهش در محدوده یافت‌آباد به عنوان نمونه‌ای از الگوی ناکارآمد توسعه بافت‌های شهری به کار گرفته شده است. نمودار شماره ۳ روند انجام این تحلیل را نشان می‌دهد.

۲. گام اول: شناخت تحلیلی محدوده یافت‌آباد

منطقه ۱۷ شهرداری تهران با وسعتی معادل ۷۹۴/۳ هکتار و جمعیتی معادل ۲۷۵ هزار نفر در جنوب



نمودار شماره ۲: مدل انطباق‌یافته تحلیل (مأخذ: نگارندگان)



نمودار شماره ۳: روند تحلیل تعیین مسیر (مأخذ: نگارندگان)

غربی شهر تهران واقع شده است. این منطقه از شمال به خیابان قزوین، از جنوب به خیابان زمزم، از شرق به بزرگراه نواب، و از غرب به جاده ساوه محدود شده است. «منطقه مزبور بالاترین سطح تراکم ناخالص جمعیت را در بین سایر مناطق شهر تهران داراست» (مهندسیین مشاور امکو ایران، جلد اول، ۳). محدوده یافت‌آباد شامل دو محله ۱۲ و ۱۳ از منطقه ۱۷ است که با مساحتی در حدود ۱۰۰ هکتار جمعیتی در حدود ۲۵ هزار نفر را اسکان داده است. این محدوده از شمال به ریل راه آهن تهران تبریز، از غرب به بزرگراه آیت‌الله سعیدی، از شرق به خیابان سجاد و از جنوب به خیابان شهید مرادیگی محدود می‌شود. محدوده یافت‌آباد به‌طور متوسط تراکمی در حدود ۲۲۸ نفر در هکتار دارد و به این ترتیب جزء محلات با جمعیت کمتر در منطقه است. هم در سطح منطقه و هم در سطح محدوده یافت‌آباد، بیشترین مساحت به کاربری مسکونی اختصاص یافته است و به جرأت می‌توان گفت عملکرد غالب در کل محدوده، سکونت است. وجود ۴۴٪ از صنعت موجود در منطقه در این محدوده نشانگر غلبه عملکرد فرامنطقه‌ای بوده و همچنین سهمی در حدود ۲۴٪ از اراضی بایر نیز نشانگر ظرفیت توسعه مجدد به‌خصوص به لحاظ توسعه میان‌فضاها است. بازار مبل یافت‌آباد در این محدوده مهم‌ترین مرکز کار و فعالیت در منطقه بوده و مقیاس عملکردی آن تا سطح فراشهری نیز اهمیت می‌یابد (همان، ۶۲). وجود دو ریل راه آهن در منطقه ۱۷ همچنین باعث شده که خیابان‌های اصلی شمالی- جنوبی شکل نگیرد. مهم‌ترین دسترسی شرقی- غربی در این محدوده ادامه خیابان یافت‌آباد از منطقه ۱۸ به‌عنوان یافت‌آباد شرقی است. بازار مبل یافت‌آباد نیز در اطراف این خیابان توسعه یافته که به سمت شمال به ریل راه آهن محدود شده است (مهندسیین مشاور پردا راز، ۱۳۸۱). البته می‌توان راسته بازار مبل

را ادامه راسته بازار کیف و کفش امین‌الملک دانست که به علت وجود ریل راه آهن دوباره شده است.

۱.۲. بررسی گرایش‌های توسعه زمین در محدوده

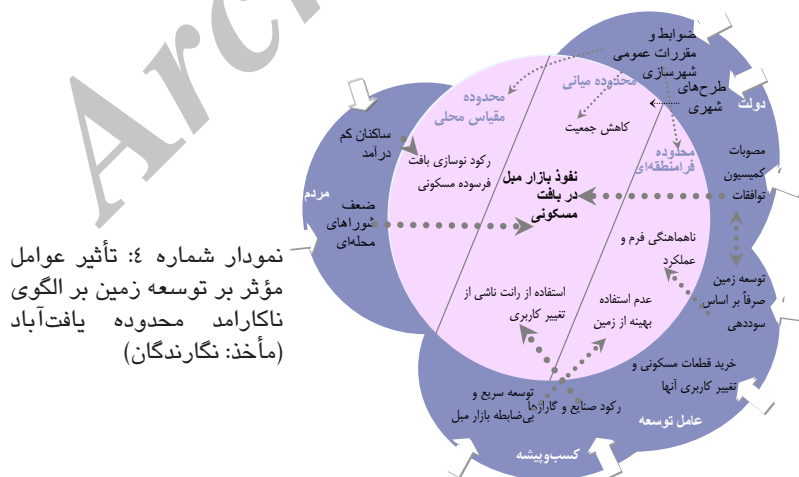
بررسی و تحلیل گرایش‌های توسعه زمین متأثر از مؤلفه‌های گذر زمان و همچنین اولویت‌های بازار زمین است. به این منظور در این بخش گرایش‌های عملکردی در طول چند دهه اخیر و سپس گرایش‌های ساخت‌وساز و تراکم نیز که عمدتاً معطوف به بازار زمین است، مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج حاصل از بررسی گرایش‌های عملکردی در این محدوده حاکی از وجود اراضی کشاورزی در حدود دهه ۴۰ در این محدوده بوده که به تدریج به اراضی نگهداری دام و دامپروری تغییر یافته است. به دنبال آن، تغییرات فعالیتی بدون تغییر فرم قطعه‌بندی و یا حتی ابنیه صورت گرفته که به تدریج کارگاه‌های مبلسازی در این محدوده شکل گرفتند، در حالی که کاربری موجود این قطعات در طرح تفصیلی صنعتی در نظر گرفته شده است. در دهه اخیر نیز بر اساس مقایسه اطلاعات سرشماری کارگاه‌های کشور در سال‌های ۷۳ و ۸۱ فعالیت تولید مبلمان کاهش یافته و فروش مبلمان ۴۳ درصد از کل فعالیت‌های این محدوده را به خود اختصاص داده است. علاوه بر این، به‌علت قرارگیری این محدوده در مسیر جاده ترانزیت ساوه گاراژهای وسیع تعمیرات وسایل نقلیه سنگین در این محدوده شکل گرفته‌اند که با توجه به تغییرات جایگاه مکانی محدوده در شهر این عملکردها ضرورت وجودی خود را از دست داده‌اند.

محدوده یافت‌آباد در بازه زمانی ۸۱-۱۳۵۹ با کاهش ۲۲٪ جمعیت مواجه بوده است. تراکم خالص مسکونی در این محدوده در حدود ۱۰۷۶ نفر در هکتار است. به این ترتیب حجم بالای جمعیت در این محدوده، گرایش به سکونت در مساحت کم‌زمین مسکونی دارد. تراکم ساختمانی نیز در این محدوده بسیار پایین است که در بخش غیرمسکونی تراکم ۵۰٪ و در یافت مسکونی در حدود ۱۳۰٪ است. بنابراین با وجود جمعیت بسیار بالای این محدوده توسعه عمدتاً در سطح شکل گرفته است. شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی نیز گواهی بر این مدعا بوده که متوسط این شاخص در محدوده ۷۰۱۴ نفر در مقابل متوسط ۴۰۶ نفری تهران است.

گرایش‌های فرم توسعه زمین نیز از سه جنبه قطعه‌بندی، میزان استفاده از قطعه و نسبت فضاهای پروخالی بررسی شده است. در محدوده الگوی درشت‌دانه و متوسط به کاربری‌های غیرمسکونی و الگوی ریزدانه به کاربری مسکونی اختصاص دارد. هرچه بافت درونی‌تر شده و از دسترس‌های درجه یک و دو فاصله می‌گیرد، قطعات، الگوی «ریزدانه‌تر» را نشان می‌دهند. سطح اشغال قطعات نیز در این محدوده چه در قطعات درشت‌دانه حاشیه غربی و چه در فعالیت‌های تجاری بسیار پایین است. همچنین سهم عمده‌ای از قطعات مسکونی در محدوده بین ۲۰ تا ۵۰ درصد از قطعه را به زیرساخت برده‌اند که از نسبت مجاز در ضوابط شهرداری (۶۰٪ قطعه) نیز کمتر است. علاوه بر این‌ها، علی‌رغم الگوی فشرده قطعات به‌خصوص در بافت مسکونی، در بخش غربی و شمالی محدوده اراضی بلااستفاده شامل اراضی بایر، مخروبه و متروکه با مساحت قابل توجهی وجود دارند و در حدود ۲۷٪ از مساحت کل محدوده را اشغال می‌کنند (نقشه شماره ۱: فضاهای ساخته نشده در محدوده). علاوه بر این، عملکردهای حمل‌ونقل، گاراژهای وسیع تعمیرات وسایل نقلیه سنگین و برخی صنایع که پیش از پیوستن منطقه به محدوده شهر تهران به علت قرارگرفتن در مسیر ورودی شهر در حاشیه جاده ساوه تشکیل شدند، امروز دیگر توجیهی برای ادامه فعالیت ندارند. تغییر عملکرد و توسعه مجدد این قطعات در راستای عملکردهای مطلوب بازار زمین در محدوده یافت‌آباد حایز اهمیت است.

۲.۲. تأثیر و تأثر سیستم موجود مدیریت توسعه و الگوهای ناکارآمد توسعه زمین

در این بخش به تحلیل نقش عوامل مؤثر بر توسعه زمین شامل دولت، عاملان توسعه، کسب و پیشه‌ها و مردم در الگوی ناکارآمد توسعه زمین در یافت‌آباد پرداخته خواهد شد. همان‌طور که در نمودار شماره ۴ آمده است، دولت، عمدتاً از طریق شهرداری‌ها با اعمال ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی در رابطه با نحوه ساخت‌وساز، کسب و پیشه، نوسازی بافت‌های فرسوده، بلندمرتبه‌سازی و... در هر سه الگو تأثیر کمی داشته و نبود ضوابط و مقررات مدوّن و واضح یکی از دلایل عمده ناکارآمدی توسعه زمین در این محدوده است. ضوابط ساخت‌وساز، صدور پروانه و... در تمام کاربری‌ها وجود داشته، ولی با پرداخت جرایم آن توسط عامل توسعه به راحتی قابل اغماض است. مصوّبات و ضوابط تشویقی ارائه شده برای نوسازی بافت‌های فرسوده نیز به دلیل نبود برنامه و سیستم مالی-اقتصادی تسهیل‌کننده اجرایی مورد استقبال قرار نگرفته و نتوانسته میزان ساخت‌وساز را بهبود بخشد. از طرف دیگر، طرح‌های ارائه شده برای محدوده یافت‌آباد - که مهم‌ترین آن طرح ساماندهی بازار مبل بوده - به دلایل مدیریتی متوقف مانده است. در این شرایط مصوّبات کمیسیون توافقات که مسئولیت تصمیم‌گیری در مواردی که ضوابط و مقررات مشخص وجود ندارند را بر عهده دارد، با تصویب تغییر کاربری از مسکونی به فعالیت‌های تجاری و انبار مرتبط با میلان به کاهش جمعیت و توسعه بازار مبل در لابه‌لای بافت مسکونی انجامیده است. درحالی‌که در حاشیه شمال و غرب محدوده یافت‌آباد قطعات دارای پتانسیل تغییر کاربری وجود دارد، نبود ضوابط و مقررات مدوّن و طرح‌های مطالعاتی و اهمیت تأمین منابع مالی موقت برای شهرداری در این کمیسیون موجب شده است که الگوی توسعه زمین تنها در راستای سود بازار و عاملان توسعه بوده و کیفیت محیط بازار و سکونت مورد کم‌توجهی قرار گیرد. عاملان توسعه نیز با کسب فرصت از این شرایط با خرید قطعات ارزان مسکونی و سپس تغییر کاربری آن در کمیسیون توافقات از رانت ایجاد شده سود می‌برند؛ در نهایت طیف پرجمعیت اما کم‌قدرت ساکنان به لحاظ مالی، با وجود غلبه سکونت بر دیگر کاربری‌ها در این محدوده نمی‌توانند توسعه زمین را به جهت منافع خود هدایت کرده و دچار انفعال و رکود شده‌اند. با این حال شوراهای محله‌ای که مهم‌ترین ابزار و روش دخالت ساکنان در توسعه زمین هستند در سرآغاز فعالیت خود به سر می‌برند.



۳. پهنه‌بندی پتانسیل توسعه زمین

کد هوشمند یک ابزار برنامه‌ریزی است که ویژگی خاص آن همان ساختار بخشی است. در این سیستم

سکونتگاه‌ها بر اساس میزان و شدت هویت شهری‌شان از روستایی تا شهری دسته‌بندی می‌شود. هر کدام از بخش منطقه‌ها شامل عواملی می‌شوند که مشخصه مکانی آنها را تعریف می‌نماید. در واقع این سیستم چارچوبی است که طیف مداومی از سکونتگاه‌ها از طبیعی‌ترین تا شهری‌ترین را مشخص می‌کند (APA, 2005). جدول شماره ۱، نمایشی از این سه سطح کلی و تقسیم آنها به اجتماعات و بخش منطقه‌ها است که به‌عنوان زون‌بندی در کد هوشمند مورد استفاده قرار می‌گیرد.

جدول شماره ۱: سطوح زون‌بندی در کد هوشمند (Dunay, 2006)

طرح‌های در مقیاس ناحیه		طرح‌های در مقیاس اجتماع	بخش منطقه (زون)
نوع ناحیه			
T1	فضای باز حفاظت شده (فاقد استعداد توسعه)	نوع اجتماع	زون طبیعی
T2			زون روستایی
O1		توسعه خوشه‌ای	زون حومه‌شهری
O2			
T2	ناحیه با توسعه محدود	توسعه خوشه‌ای	زون روستایی
T3			زون حومه‌شهری
T4			زون شهری
T3	ناحیه با توسعه کنترل شده	توسعه سنتی محلی	زون حومه شهری
T4			زون شهری
T5			زون مرکز شهری
T4	ناحیه توسعه هدفمند	مراکز منطقه‌ای	زون شهری
T5			زون مرکز شهری
T6			زون هسته شهری
T3	ناحیه توسعه مجدد	محلها	زون حومه شهری
T4			زون شهری
T5			زون مرکز شهری
T4	مراکز شهری	مراکز شهری	زون شهری
T5			زون مرکز شهری
T6			زون هسته شهری
مناطق ویژه		مجوزها و استثناءها	سایر
SD			

به‌منظور تعیین زون‌ها در محدوده، شاخص‌هایی مربوط به هر یک از سطوح و تقسیمات درونی آن وجود دارد که این شاخص‌ها در گزارشی تحت عنوان زون‌بندی از طریق بخش منطقه‌ها تدوین شده است. در تحقیق حاضر از آنجایی که نمونه مورد مطالعه محدوده‌ای از بافت معاصر شهر بوده که نیاز به نوسازی و توسعه مجدد در آن وجود دارد، به‌منظور استفاده از سیستم زون‌بندی فرم محور، اجتماعات موجود و زون‌های درونی آن و همچنین مناطق ویژه مورد استفاده قرار گرفت. گام اول شناسایی و تعیین دو محدوده محلات (TND) و مراکز شهری (RCD) در محدوده مورد مطالعه است. محلات، محدوده‌های شهری هستند که عمدتاً مسکونی بوده و در مقابل مراکز شهری عمدتاً دارای کاربری مختلط هستند» (Duany, 2006). به این ترتیب تفاوت این دو زون بر اساس میزان و شدت سکونت در آن استوار است. شاخص‌های در نظر گرفته شده برای تعیین پهنه‌ها و زیرپهنه‌های پتانسیل توسعه در بخش اجتماعات موجود و مناطق ویژه در جدول شماره ۲ آمده است. مرحله بعدی مکانی نمودن این شاخص‌ها در نرم‌افزار ArcGIS است. سپس به‌وسیله تحلیل فضایی این نرم‌افزار، نتایج مرتبط با شاخص‌های تعریف شده بر روی هر پهنه با یکدیگر ترکیب شده و پهنه‌ها و ریزپهنه‌های پتانسیل توسعه را مشخص می‌نماید؛ نقشه شماره ۲ این پهنه‌ها و ریزپهنه‌های مرتبط را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۲: شاخص‌های تعیین پهنه‌های پتانسیل توسعه (مأخذ: نگارندگان)

<p>۱. تعیین نوع اجتماعات : محلات (TND) و مراکز شهری (RCD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • تراکم ناخالص جمعیتی • اندازه قطعات <p>پهنه ویژه (SD) : صنایع و فعالیت‌های مبتنی بر حمل و نقل</p>
<p>۲. تعیین بخش منطقه‌ها در محلات (TND): T3-T4-T5</p> <ul style="list-style-type: none"> • فاصله تا دسترسی‌های فرعی • فاصله تا تقاطع‌های فرعی • تراکم خرده‌فروشی
<p>۳. تعیین بخش منطقه‌ها در مراکز شهری (RCD): T4-T5-T6</p> <ul style="list-style-type: none"> • فاصله تا دسترسی‌های اصلی • فاصله تا تقاطع‌های اصلی • تراکم قطعات

الگوی توسعه زمین در پهنه مرکز شهری (RCD): این پهنه شامل راسته بازار میل و مراکز تجاری مرتبط در اطراف آن و همچنین بخشی از حاشیه غربی محدوده یافت‌آباد شده است. به این ترتیب، خیابان یافت‌آباد به شکل «راسته بازار» بخش اصلی این پهنه را تشکیل می‌دهد؛ جدول شماره ۳ شاخص‌های الگوی توسعه زمین در این پهنه را نشان می‌دهد. این محدوده حدود ۲۵٪ از کل محدوده ۱۰۰ هکتاری یافت‌آباد را به خود اختصاص داده است که بیش از نیمی از مساحت آن نیز شامل فعالیت‌های تجاری است. از طرف دیگر به دلیل نبود هماهنگی فرم توسعه و قطعه‌بندی با نوع فعالیت فعلی متوسط مساحت قطعه بالا است. بخش قابل توجهی از این پهنه نیز به خدمات اختصاص دارد که بررسی‌ها نشان می‌دهد که مقیاس عملکردی این خدمات در سطح محلی بوده و ویژگی‌های آن‌ها منطبق بر این پهنه نیست. شاخص‌های سطح اشغال و متوسط تراکم ساختمانی در این پهنه نیز نشان از عدم استفاده بهینه از زمین با وجود ارزش بالقوه بالای زمین در این پهنه است. عواملی چون رشد سریع و بی‌ضابطه بازار میل و نبود ضوابط و مقررات مدون از یک طرف و وجود ریل راه‌آهن از طرف دیگر موجب شده که پتانسیل توسعه زمین در پهنه RCD با موانعی در مسیر توسعه روبه‌رو شده و بالفعل رساندن این ظرفیت نیازمند سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه باشد.

جدول شماره ۳: مشخصه‌های پهنه RCD

مساحت کل : ۲۵.۵ هکتار
متوسط مساحت قطعه : ۵۸۰ مترمربع
متوسط سطح اشغال: ۴۲٪
متوسط تراکم ساختمانی: ۸۱٪

الگوی توسعه زمین در پهنه TND: پهنه TND در محدوده یافت‌آباد شامل محدوده مسکونی حاشیه شرق و جنوب یافت‌آباد است. جدول شماره ۴ مشخصه‌های الگوی توسعه زمین در این پهنه را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج این جدول پهنه TND در حدود ۳۰٪ از مساحت محدوده یافت‌آباد را به خود اختصاص داده است که می‌توان گفت که کل جمعیت یافت‌آباد در این پهنه اسکان دارند. اما با وجود پایین بودن شدید سرانه زمین مسکونی، استفاده بهینه از زمین نیز صورت نگرفته، به طوری که

شاخص‌های متوسط مساحت قطعه، تراکم ساختمانی و سطح اشغال بسیار پایین است.

جدول شماره ۴: مشخصات پهنه TND

مساحت کل: ۳۰,۵۷ هکتار
جمعیت پهنه: ۲۲۷۰۰ نفر
متوسط مساحت قطعه: ۸۶ متر مربع
متوسط سطح اشغال: ۵۴٪
متوسط تراکم ساختمانی: ۱۱۱٪
متوسط سرانه زمین مسکونی: ۱۰,۶ متر مربع
مساحت مسکونی: ۲۴ هکتار
مساحت خدمات: ۰,۶ هکتار
مساحت تجاری: ۴,۸ هکتار

در واقع پهنه TND شامل بافت متراکم و به شدت فرسوده مسکونی محدوده یافت آباد است. عواملی چون کم‌درآمد بودن ساکنان و نبود سیستم‌های کمکی مالی-اقتصادی از جانب دولت و یا سرمایه‌گذاران خصوصی، باعث شده که علی‌رغم برخورداری این پهنه از پتانسیل توسعه مسکونی، بافت مسکونی به شدت فرسوده شده و نوسازی بافت مسکونی از طرف ساکنان و یا عاملان توسعه با رکود مواجه شود؛ تا جایی که این بافت به تدریج در روند تغییر کاربری به سمت سود بازار یعنی توسعه بازار مبل قرار گیرد.

الگوی توسعه زمین در پهنه SD: این پهنه شامل صنایع و فعالیت‌های تعمیرات وسایل نقلیه سنگین در گاراژها در حاشیه غربی یافت آباد و در مجاورت بزرگراه سعیدی (جاده ساوه) واقع شده است که ویژگی عمده آن عدم استفاده بهینه از زمین است؛ مشخصه‌های الگوی توسعه زمین در این پهنه در جدول شماره ۵ آمده است. داده‌های این جدول حاکی از درشت‌دانه بودن قطعات این پهنه و عدم استفاده بهینه از زمین است.

جدول شماره ۵: مشخصات پهنه SD

مساحت کل: ۱۹ هکتار
متوسط مساحت قطعه: ۱۸۰۰ متر مربع
متوسط سطح اشغال: ۳۶٪
متوسط تراکم ساختمانی: ۶۱٪

۱.۳ اصول توسعه هوشمند در محدوده یافت آباد

شناخت ویژگی‌های توسعه ناکارآمد در محدوده مورد مطالعه و تحلیل این ویژگی‌ها، در نهایت معیارهای اصلی زیر را برای ناکارآمدی توسعه زمین در محدوده به دست می‌دهد:

۱. ناکارآمدی در نحوه استفاده از زمین (رکود فعالیت، ناسازگاری کاربری‌ها، ناسازگاری ویژگی‌های مکانی و فرم توسعه و...)

۲. ناکارآمدی اقتصاد و بازار توسعه زمین (رکود نوسازی، کم‌درآمد بودن ساکنان و...)

۳. ناکارآمدی مدیریت زمین (ناکارایی ضوابط و مقررات، نبود ضمانت اجرایی، نبود اختیارات در سطوح پایین مدیریتی و...)

نمودار شماره ۶ روند تعریف اصول رشد هوشمند را برای الگوی ناکارآمدی گسترش بی‌رویه در

شهرهای ایالات متحده آمریکا با الگوی ناکارآمد توسعه در محدوده مورد مطالعه مقایسه نموده است. با در نظر گرفتن معیارهای اصلی ناکارآمدی محدوده و همچنین نتایج حاصل از نمودار شماره ۶، اصول زیر به عنوان چشم انداز توسعه هوشمند در بافت های ناکارآمد تعریف می شوند:



نمودار شماره ۶: مقایسه الگوی ناکارآمدی و اصول رشد هوشمند در الگوی گسترش بی رویه در محدوده (مأخذ: نگارندگان)

۱. استفاده بهینه از زمین: توسعه هوشمند، اصلاح مجدد نظام قطعه بندی زمین و استفاده از اراضی بلااستفاده را به منظور استفاده کامل و بهینه از زمین تشویق می کند. افزایش تراکم ساختمانی و جایگزینی عملکردهای غیرشهری با فعالیت های مرتبط با محدوده های درون شهری نیز به استفاده کارآمد از زمین شهری کمک می کند.

۲. تقویت اجتماعات موجود: توسعه هوشمند در صورت ابقاء جمعیت در محدوده و افزایش حس تعلق خاطر و گرایش به تشکیل اجتماعات محلی در یک محدوده صورت می پذیرد. ساکنان باید انگیزه و قدرت اقتصادی نوسازی محدوده مسکونی شان را داشته باشند. عوامل تشکیل دهنده اجتماع در یک محدوده شهری شامل ساکنان، مراجعان و صاحبان کسب و پیشه ها باید در جهت توسعه فعالیت خود در تعادل و تعامل با دیگر فعالیت ها اقدام کنند.

۳. طراحی شهری در محلات موجود: اقدامات انجام شده در محدوده های موجود به دلیل نداشتن ضوابط اجرایی مشخص در تقابل و تضاد بوده و موجب تشدید ناکارآمدی توسعه می شوند.

۴. مشارکت مردم و سرمایه گذاران خصوصی، دولتی و گروه های ذینفع و ذینفوذ: ارتقای نقش راهبردی و اجرایی مردم و همچنین سرمایه گذاران خصوصی در توسعه زمین منجر به بهبود کیفیت حیات شهری و سازگاری آن با نیازهای ساکنان می شود. سرمایه گذاران خصوصی با داشتن منابع مالی ارزشمند و مردم با داشتن قدرت اجتماعی و نظرات مؤثر برای توسعه محدوده مسکونی شان، طرح های شهری را به صورت مشارکتی اجرا کنند.

معیارهای مدیریت توسعه زمین بر اساس اصول رشد هوشمند در جدول شماره ۶ آمده است. این معیارها با تحلیل ویژگی های الگوی ناکارآمد بافت نظیر مؤلفه های جمعیتی یا کالبدی معیارهای مورد نیاز برای هدایت هوشمندانه مدیریت زمین در محدوده یافت آباد را ارائه می دهد.

جدول شماره ۶: تدوین معیارهای مدیریت زمین (مأخذ: نگارندگان)

معیارهای مدیریت توسعه زمین	اصول توسعه هوشمند	ویژگی‌های الگوی ناکارآمد
مقررات ساخت و ساز <ul style="list-style-type: none"> استانداردهای استفاده‌های مجاز، مشروط، متنوع و... استانداردهای میزان تراکم ساختمانی و ارتفاع مجاز استانداردهای نسبت توده و فضا در قطعه سیاست‌های تشویقی (کاهش هزینه نوع خاصی از توسعه) سیاست‌های کنترلی (افزایش هزینه نوع خاصی از توسعه) 	<ul style="list-style-type: none"> استفاده بهینه از زمین 	<ul style="list-style-type: none"> ناسازگاری عملکردی بالا بودن تراکم جمعیتی و پایین بودن تراکم ساختمانی ناسازگاری ویژگی‌های مکانی و فرم توسعه زمین
برنامه‌های اقتصادی <ul style="list-style-type: none"> برنامه‌های اقتصادی توانمندسازی برنامه‌های تأمین زیرساخت‌ها و خدمات برنامه‌های تملک و سرمایه‌گذاری عمومی-خصوصی برنامه‌های مالیاتی 	<ul style="list-style-type: none"> تقویت اجتماعات موجود 	<ul style="list-style-type: none"> رکود نوسازی کم‌درآمد بودن ساکنان کاهش اشتغال
طراحی شهری و استانداردهای طراحی سایت <ul style="list-style-type: none"> استانداردهای فضاهای عمومی (سبز و...) استانداردهای نما، پارکینگ، بارانداز و... استانداردهای عرض معابر محلی و پیاده‌روها طرح‌های موضعی و طراحی شهری 	<ul style="list-style-type: none"> برنامه‌ریزی اجرایی و طراحی شهری 	<ul style="list-style-type: none"> نبود ضوابط و مقررات اجرایی
مشارکت در تصمیم‌سازی <ul style="list-style-type: none"> ایجاد الگوهای مشارکتی- شوراهای راهبردی ایجاد ستادهای سرمایه‌گذاری خصوصی ایجاد و تعریف جایگاه نهادهای دولتی و عمومی ایجاد شوراهای مشورتی- اطلاع‌رسانی (گروه‌های ذینفع و ذینفوذ) 	<ul style="list-style-type: none"> مشارکت مردم و سرمایه‌گذاری عمومی و خصوصی 	<ul style="list-style-type: none"> نبود نظارت

۴. طرح‌ریزی: چشم‌انداز الگوی توسعه زمین در محدوده یافت‌آباد

مرحله نهایی در الگوی مدیریت زمین در محدوده یافت‌آباد تدوین کد توسعه بر اساس چشم‌انداز الگوی توسعه یافت‌آباد و به وسیله معیارهای مدیریت زمین خواهد بود. این چشم‌انداز بر اساس نتایج حاصل از پهنه‌بندی پتانسیل توسعه زمین در محدوده یافت‌آباد ترسیم خواهد شد که در زیر به مهم‌ترین موارد آن اشاره می‌شود همانگونه که در نقشه چشم‌انداز توسعه در یافت‌آباد نیز مشهود است، سه نکته اساسی در نظام توسعه زمین اتفاق افتاده است:

- تغییر جهت توسعه بازار میل و هدایت آن به سمت شمال خیابان یافت‌آباد حد فاصل ریل راه‌آهن و ایجاد محدودیت در توسعه بازار به سمت بافت مسکونی.
- تبدیل قطعات واقع در پهنه SD شامل اراضی صنعتی و گاراژهای بلااستفاده به کاربری‌های تجاری به‌منظور توسعه بازار میل.
- تشکیل فرایند توسعه مجدد بافت مسکونی در پهنه TND، توسعه و تقویت فعالیت‌های محلی و همچنین ایجاد فضاهای عمومی و خدماتی مورد نیاز ساکنان و مراجعان به بازار میل.

۱۴. ساختار کد توسعه محدوده یافت‌آباد

کد توسعه در واقع مجموعه کاملی از مقررات، طرح‌ها، برنامه‌ها و استانداردهاست که بر اساس معیارهای مدیریت توسعه زمین، الگوی توسعه زمین را در یک محدوده شهری قانونمند می‌سازد. در مدل انطباق‌یافته این پژوهش، کد توسعه در راستای دستیابی به اصول توسعه هوشمند در محدوده یافت‌آباد تهیه شده و بر اساس معیارهای مدیریت زمین منتج از این اصول و در راستای دستیابی به چشم‌انداز الگوی توسعه زمین تدوین می‌شود.

مقررات ساخت‌وساز: مقررات ساخت‌وساز مجموعه ضوابط و استانداردهایی است که برای ساخت‌وساز در سطح قطعه ارائه می‌شود. در پهنه‌های مختلف پتانسیل توسعه زمین، این مقررات ممکن است متفاوت باشد؛ در جدول شماره ۷ به معرفی اجمالی مقررات ساخت‌وساز مورد نیاز در هر

یک از پهنه‌های محدوده یافت‌آباد پرداخته می‌شود.

جدول شماره ۷: مقررات عمومی ساخت‌وساز در یافت‌آباد (مأخذ: نگارندگان)

مقررات عمومی ساخت و ساز	پهنه‌های پتانسیل توسعه زمین	T4	T5	T6
تعیین سازگاری	استفاده از روش‌های کددهی مانند ISIC یا LBSC به منظور تعریف دقیق فعالیت‌های سازگار و ناسازگار			
فعالیت‌ها	RCD	تجاری مقیاس پایین فضاهای مکمل تجاری فضاهای عمومی و باز	فعالیت‌های برتر مانند فروشگاه‌هایمیل و فضاهای مکمل مورد نیاز	فعالیت‌های برتر و پایه‌مانند نمایشگاه مبل
	TND	سکونت خدمات پایه سکونت	مراکز محلی شامل خدمات و خرده‌فروشی‌های محلی	----
	SD	اراضی ذخیره: تجاری، صنعتی، فضاهای عمومی، خدمات		
نحوه و شدت ساخت‌وساز	RCD	استانداردهای مساحت فضاهای مکمل مورد نیاز	کاهش استانداردهای تراکم ساختمانی و افزایش مساحت قطعه به نسبت افزایش فاصله از دسترسی اصلی	ارجحیت پاساژها و مجتمع‌های تجاری حداکثر تراکم ساختمانی تعریف حداقل مساحت قطعه
	TND	استانداردهای مساحت خدمات محلی بر حسب شعاع عملکردی و جمعیت تحت پوشش	استانداردهای تعداد طبقه، تعداد واحد مسکونی در قطعه، حداقل اندازه قطعه و...	----
	SD	ضوابط تغییر کاربری - استانداردهای تفکیک		
سیاست‌های تشویقی و کنترلی	کاهش عوارض و هزینه‌های توسعه زمین به منظور تشویق استانداردهای مطلوب توسعه و کنترل استانداردهای ناسازگار و نسبتاً مطلوب			

برنامه‌های اقتصادی: ابعاد اقتصادی ویژگی‌های ناکارآمدی توسعه زمین ضرورت وجود برنامه‌های اقتصادی به لحاظ تأمین منابع مالی برای نوسازی و بازسازی بافت را روشن می‌نماید. این برنامه‌ها به‌طور مشترک توسط بخش‌های خصوصی و عمومی اجرا شده و یک سیستم کامل برای افزایش سرمایه عمومی به‌منظور نوسازی تعریف می‌کند. این برنامه‌ها فراتر از تعریف ضوابط و مقررات بوده و دارای ساختار برنامه‌ای هستند.

جدول شماره ۸: تعریف برنامه‌های اقتصادی در محدوده یافت‌آباد (مأخذ: نگارندگان)

برنامه‌های اقتصادی	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ برنامه اقتصادی تملک و اجرای پروژه تعریض دسترسی و ایجاد فضاهای عمومی حاشیه‌ای مجاور ریل راه‌آهن ▪ برنامه انتقال حقوق توسعه قطعات تجاری-کارگاهی مجاور محدوده مسکونی 	RCD
<ul style="list-style-type: none"> ▪ برنامه اصلاح مجدد نظام قطعه‌بندی در بافت فرسوده مسکونی 	TND
<ul style="list-style-type: none"> ▪ برنامه تملک، تغییر کاربری و توسعه مجدد گاراژها، اراضی بایر و متروکه 	SD

برای تحقق برنامه‌های نهایی بر پایه اصول رشد هوشمند، در دو محور زیر به ارائه برنامه بسنده می‌گردد:

الف- طراحی شهری و استانداردهای طراحی سایت: استانداردهای اجرایی به‌طور عمومی شامل عرض معابر در درجه‌های متفاوت دسترسی، عرض پیاده‌روها، جلوخان ساختمان‌ها، پارکینگ مورد نیاز، ترکیب نمای ساختمان‌ها و... است؛ در محدوده‌های مرکزی شهری (پهنه RCD) علاوه بر این‌ها، استانداردهای باراندازها و تأسیسات مرتبط با حمل‌ونقل کالا نیز مورد نظر خواهد بود. بخش دیگری از این معیارها که به علت وجود محدودیت‌های فیزیکی توسعه در یافت‌آباد اهمیت ویژه‌ای می‌یابد، تعریف و تهیه طرح‌های موضعی و طراحی شهری است که می‌توان به موارد بااهمیت زیر اشاره کرد:

۱. تعریض دسترسی و ایجاد پارک حاشیه‌ای به موازات ریل راه‌آهن در شمال خیابان یافت‌آباد به‌منظور افزایش ارزش اراضی این محدوده و ایجاد زمینه توسعه بازار مبل به این سمت.

۲. تعریف طرحی برای بدنه‌سازی، محوطه‌سازی و اصلاح نماسازی برای محور یافت‌آباد.

ب - مشارکت مردم و سرمایه‌گذاران و گروه‌های ذینفع و ذینفوذ: مشارکت ممکن است به لحاظ اقتصادی و از طریق تشکیل سرمایه‌گذاری‌های خصوصی مشارکتی صورت گرفته و یا در حد شوراهای مشورتی برای بیان دیدگاه‌ها، مسائل و مشکلات باشد. در واقع این معیارها جنبه مدیریتی سایر معیارهای ذکر شده را پوشش داده و سیستم‌های مدیریتی اعمال مقررات، برنامه‌ها و استانداردهای ذکرشده را تعریف می‌کند. نحوه مشارکت مردم، سرمایه‌گذاران و تمام گروه‌های ذینفع و ذینفوذ در اعمال سایر معیارهای ذکر شده باید مشخص شود. از جمله مهم‌ترین شوراها و نهادهای مورد نیاز می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. شوراهای ترکیبی از تمام اصناف موجود در محدوده (پهنه RCD) به‌عنوان شورای راهبری و تصمیم‌سازی برای توسعه زمین در یافت‌آباد.

۲. شوراهای محلی و افزایش اختیارات این شوراها در تصمیم‌سازی در نظام مدیریت شهری.

نتیجه‌گیری

مهم‌ترین دستاورد این تحقیق، تعریف یک مدل انطباق یافته تحلیلی برای هدایت و مدیریت الگوی توسعه زمین است که در محدوده یافت‌آباد به‌عنوان نمونه‌ای از الگوی ناکارآمد توسعه زمین مورد آزمون قرار گرفت. براساس این مدل، طرح توسعه زمین - بر پایه اصول رشد هوشمند و پتانسیل توسعه زمین به لحاظ ویژگی‌های فرمی و مکانی محدوده - توسط مجموعه‌ای از معیارهای مدیریت توسعه زمین هدایت می‌شود. در این مدل، هدایت الگوی توسعه زمین در یک محدوده شهری نیازمند بررسی شرایط و ویژگی‌های زیر است:

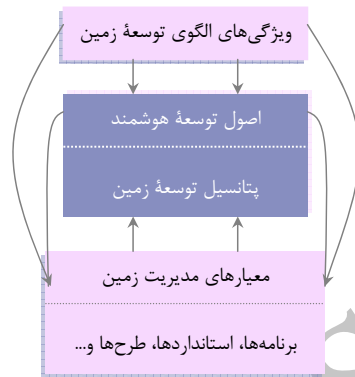
۱. ویژگی‌های الگوی توسعه در محدوده مورد مطالعه (معیارهای ناکارآمدی)

۲. نقش و تأثیر هر یک از عوامل مؤثر بر توسعه در محدوده

۳. پتانسیل توسعه زمین در قطعات به لحاظ ویژگی‌های مکانی آنها

بررسی موضوعات اصلی فوق، اصول توسعه هوشمند را در محدوده مشخص کرده که مدیریت توسعه زمین براساس این اصول و ویژگی‌های ناکارآمدی به ارائه مجموعه‌ای از استانداردها، ضوابط و مقررات، برنامه‌ها، ایجاد نهادهای مدیریتی و... می‌پردازد که به موازات یکدیگر می‌توانند توسعه زمین در یک محدوده شهری را هدایت کنند؛ در واقع عدم اجرای تمامی ابعاد و معیارهای مدیریت زمین در محدوده‌های شهری است که موجب شده آنچه در واقعیت بافت‌های شهری به‌وقوع می‌پیوندد با طرح‌ها

و سیاست‌های پیشنهادی مغایرت داشته باشد. به این ترتیب مدیریت زمین باید برنامه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی را برای محدوده‌های شهری به همراه ابزارهای اجرایی آنها به صورت مکانی تعیین و تدوین کند. اهمیت مکانی نمودن معیارهای مدیریت زمین به لحاظ تفاوت ویژگی‌ها و پتانسیل توسعه زمین در بافت‌های شهری است. نمودار شماره ۷ این ساختار را نشان می‌دهد.



نمودار شماره ۷: ساختار کلی مدل مدیریت توسعه زمین (مأخذ: نگارندگان)

فهرست منابع

- خاتم، اعظم (۱۳۸۲) تلفیق مطالعات مسائل توسعه شهری، تهران: مطالعات مسکن.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲) کاربری زمین شهری: مجموعه کتاب‌های سبز، وزارت کشور.
- طیبی، علی (۱۳۸۵) تحلیل معیارهای طراحی شهری در مقیاس منطقه بر پایه زون بندی فرم محور به روش *Transectmap*، طرح نهایی جهت اخذ مدرک کارشناسی شهرسازی، استاد راهنما فرشاد نوریان، تیرماه.
- غمامی، مجید؛ توفیق، فیروز؛ مدنی‌پور، علی و داودی، سیمین (۱۳۸۴) روش‌های شهرسازی نوین در فرانسه، انگلستان و آمریکا، چاپ اول، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- منصور، جهانگیر (۱۳۸۵) قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، چاپ دوازدهم، نشر دیدار.
- مهدیزاده، جواد و همکاران (۱۳۸۲) برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، چاپ اول، شورای انتشارات حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.
- مهندسین مشاور امکوایران (۱۳۸۳) بررسی مسائل توسعه شهری منطقه ۱۷ شهرداری تهران.
- مهندسین مشاور امکو ایران (۱۳۸۴) تدوین الگوی توسعه منطقه ۱۷ شهرداری تهران.
- مهندسین مشاور پردا راز (۱۳۸۱) ساماندهی محدوده بازار میل یافت‌آباد.
- Acioly Jr., Claudio C. (1999) *Institutional and Urban Management Instruments, for inner city revitalization: a brief review with special focus on Brazilian experiences*, Institute for Housing and Urban Development Studies, Internet: <http://www.ihs.nl>.
- American Planning Association (2005) *Model Smart Land Development Regulations*, Interim PAS Report.
- American Planning Association (2006) *Planning and Urban Design Standards*, John Wiley and Sons. Inc.
- American Planning Association (1998) *The Principles of Smart Development: Planning Advisory Service Report Number 479*.
- Briassoulis, Helen (1999) *Analysis of Land Use Change: Theoretical and Modeling Approaches*, Ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece.
- Chapin, Stewart - Kaiser, Edward J. (1995) *Urban Land use Planning*, University of Illinois Press.
- Duany P.Z. (2006) *Smart Code V8.0*, Internet: <http://www.dpz.com>

- Haeuber, Richard (1999) *Sprawl Tales: Maryland's Smart Growth Initiative and the evolution of growth management*, Urban Ecosystems,3, 131-147, Internet: www.springerlink.com
- Kaiser, Edward J. & Godschalk, David R. (1995) "Twentieth Century Land use Planning: A Stalwart Family tree", *Journal of the American Planning Association*.
- Kehde, Karl (2001) *Smarter Land use: Who? What? Why? How?*, Land use forum network, Internet: www.landuse.org/guidebook.html
- Kivell, Philip (1993) *Land and the city: Patterns and Processes of Urban Change*, Routledge.
- Landers, E., Deady, E. (1999) *Smart Growth: history, tools and challenges*, National Audubon Society, , Internet: www.audubon.org/
- Smart Growth Network (2002) *Getting to Smart Growth, 100 policies for Implementation*, International city/county Management Association, Internet: www.Smartgrowth.org
- Talen, Emily & Knaap, Gerit (2003) "Legalizing smart growth: an Empirical study of land use regulation in Illinois", *Journal of Planning Education and Research*, 22:345-359.
- American Planning Association: www.planning.org
- Lincoln Institute of Land Policy: www.lincolnst.edu
- Smart growth network: www.smartgrowth.org
- Urban Land Institute: www.uli.org

Archive of SID