

مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای
سال اول، شماره سوم، زمستان ۱۳۸۸
دریافت: ۱۳۸۸/۸/۳۰ - پذیرش: ۱۳۸۸/۱۲/۱۶
صص ۴۳-۷۰

بررسی علل رها ماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد

محمدحسین سرایی، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، ایران*

چکیده

یکی از مسائلی که امروزه گریبانگیر اکثر شهرها، به خصوص شهرهای کوچک و میانی کشور است، موضوع گسترش پراکنده و انسجام نیافته آنهاست. در شهر یزد در ربع قرن اخیر و مخصوصاً پس از ادغام سازمان‌های عمران اراضی شهری و تشکیل سازمان زمین شهری، در امر واگذاری زمین شتابزدگی‌هایی به چشم می‌خورد. در این میان، با وجود آماده سازی و واگذاری زمین در شهر یزد بعد از گذشت حدود ۳۰ سال، هنوز بسیاری از متقاضیان پس از دریافت زمین اقدام به ساخت ننموده‌اند. به‌عنوان نمونه، در پروژه واگذاری ۱۷/۵ هکتاری ادامه سیلو، حدود ۴۲٪ از زمین‌های واگذاری مسکونی سال ۱۳۷۴، پس از گذشت ۱۳ سال از زمان واگذاری، همچنان به‌صورت ساخته نشده باقی مانده‌اند. این وضعیت، در پروژه‌های دیگری، همچون محدوده دوزنقه‌ای امام شهر، جوادالانمه، کوی گلستان و ... به وضوح دیده می‌شود. در همین راستا، با بررسی‌های میدانی و تکمیل پرسشنامه در نهایت، بهره‌گیری از همبستگی پیرسون و معادلات رگرسیونی، مشخص شد که ضعف سیاست زمین حمایتی شامل گرانی مصالح و کارگر در درجه اول و آماده نبودن زمین در درجه دوم، در تأخیر ساخت اراضی واگذاری در سطح مناطق بسیار مؤثر بوده است. در مورد علل رهایی اراضی واگذاری نیز معادله رگرسیون ایجاد شده، حاکی از رابطه قویتر بین گرانی مصالح در درجه اول و عدم حمایت دولت در درجه دوم است. همچنین قیمت زمین آماده سازی شده در طول مدت واگذاری این دست اراضی، سالانه حدود ۸۱ درصد رشد داشته است که خود عامل تقویت بلااستفاده ماندن زمین بوده است. شایان ذکر است که هیچ تلاش آگاهانه‌ای نیز توسط سازمان زمین و سیاستگذاران مسکن برای شناخت و مساعدت گروه کم درآمد در امر واگذاری زمین که هدف اصلی این اقدام بوده، صورت نگرفته است که این امر نشان از اجرای نادرست سیاست واگذاری زمین دارد.

واژه‌های کلیدی: واگذاری زمین، اراضی بلااستفاده، کاربری مسکونی، شهر یزد

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

زمین، بزرگترین سرمایه شهر، بستر و محور توسعه شهر است. نحوه تملک، استفاده و عمران زمین شهری در شهرها و کشورهای گوناگون جهان تفاوت دارد و متناسب با نظام مدیریت توسعه شهری آنهاست. برای مثال، در برخی از کشورها مانند انگلستان، زمین ملک عمومی تلقی می‌شود، ولی نحوه استفاده از آن در اختیار شهروندان قرار می‌گیرد. بهره‌گیری بهینه از زمین به گونه‌ای که تضمین کننده کارایی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست گردد، شرط توسعه پایدار جامعه است (فریور صدی، ۱۳۷۸: ۲۲).

مسأله زمین‌های شهری در شرایط رشد فزاینده اقتصادی و توسعه تکنولوژی که موجب توسعه بی سابقه شهر و جمعیت شهری در دنیا عموماً و در کشورهای جهان سوم خصوصاً گردید، امروزه به صورت مسأله‌ای حاد و اساسی درآمده است. زمین به عنوان بستر و محور توسعه شهری، بهترین مکانیزمی است که می‌تواند برای مهار توسعه شهری و همچنین تأمین مالی لازم برای توسعه شهری مورد توجه قرار گیرد.

از دیدگاهی اقتصادی، زمین کالایی است متفاوت از همه کالاهای دیگر که جز در موارد استثنایی نه تولید و نه تخریب می‌شود (دوئبل، ۱۳۷۸: ۱۹)؛ نه قابل جابه‌جایی است و نه بدون آن می‌توان زندگی کرد (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۲). این ویژگی‌ها باعث می‌شود که قانون عرضه و تقاضا به همان کیفیتی که در مورد سایر کالاها عمل می‌کند، در مورد زمین صادق نباشد. به این مفهوم که در مورد سایر کالاها افزایش تقاضا به افزایش عرضه منجر می‌گردد، در حالی که در مورد زمین، افزایش تقاضا الزاماً به معنی افزایش عرضه نخواهد بود، چرا که

مالکان زمین ممکن است در انتظار سود بیشتر در بازار آینده از عرضه و فروش زمین خودداری کنند (دلال پور، ۱۳۷۹: ۹۹).

از نظر اقتصاددانان کلاسیک، زمین به عنوان یک کل، توان طبیعی با ارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود. از نظر آنها، زمین و سرمایه از هم تفکیک ناپذیرند (Balchin, 1985:3). دیدگاه اقتصاددانان معاصر، همچون بالچین (Balchin) و جک هاروی (Jack Harvey) در خصوص زمین مشابه اقتصاددانان کلاسیک است. به نظر آنها، زمین به عنوان کالای خاصی که از نظر فیزیکی قابلیت جابه‌جایی ندارد با عوامل دیگر تولید همچون کار و سرمایه تمایز جدی دارد، اما به عنوان یک کالا همانند نیروی کار و سرمایه قابل دست به دست گشتن و مبادله است (Harvey, 1996: 85).

۱-۲- اهمیت و ضرورت

سیاست‌گذاری‌های نحوه استفاده از زمین شهری بسته به شرایط و ویژگی‌های هر جامعه، شکل‌های مختلفی داشته است. در بسیاری از کشورها مانند انگلستان، زمین شهری به تملک شهروندان در نمی‌آید، بلکه نحوه استفاده از زمین در اختیار آنان قرار می‌گیرد؛ حال آنکه در کشور آمریکا به مالکیت زمین شهری احترام فراوان می‌گذارند. در کشور ما این موضوع حالت بینابینی دارد؛ یعنی در شرایطی مالکیت خصوصی و در شرایط دیگر مالکیت عمومی محترم شمرده می‌شود. طبق قوانین اسلام، مالکیت زمین در صورتی به رسمیت شناخته می‌شود که از زمین بهره برداری شود و آن را آباد کنند. در غیر این صورت، زمین قابل تملک نیست و جزء انفال است و به مالکیت عمومی در می‌آید. این نکته جالب و سودمندی

مسکن اعلام کرد که بیشتر این ساخت و سازها به صورت انبوه‌سازی و در شهر تهران بوده است. در برنامه دوم، علی‌رغم موفقیت‌هایی در شعار محوری "پاک" (پس انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی)، سهم دولت در سرمایه‌گذاری بخش مسکن از ۴ درصد به ۲ درصد کاهش یافت و بخش دولتی به طور مشخص، مشارکت خود را به دو بخش دخالت مستقیم و غیرمستقیم برای ایجاد تحرک در بخش خصوصی در جهت انجام اهداف برنامه، تقسیم کرد. در این دوره نیز هزینه مسکن به تدریج از ۳۰ درصد هزینه هر خانواده (درشهرها) فراتر رفت و تأمین مسکن برای خانواده‌های کم درآمد مشکل‌تر گردید. در برنامه سوم عمرانی (۸۳ - ۷۹) به موضوع حمایت از انبوه‌سازی اشاره‌هایی صریح دارد که نخستین اقدام این برنامه کاهش حداقل تعداد واحد مسکونی در یک مجتمع، به عنوان معیار تلقی از انبوه‌سازی در یک پروژه است که ۳ واحد در روستا و ۵ واحد در شهرهای کوچک و ۱۰ واحد در شهرهای بزرگ را به عنوان حداقل تعداد واحد مسکونی در یک مجتمع تعیین کرد. این امر عملاً گستره فعالیت انبوه‌سازی را گسترش می‌دهد.

در شهر یزد در ربع قرن اخیر و مخصوصاً پس از ادغام سازمان‌های عمران اراضی شهری و تشکیل سازمان زمین شهری، در امر واگذاری زمین شتابزدگی‌هایی به چشم می‌خورد. فقدان مدیریت واحد و محوری در امر واگذاری زمین باعث شده است تا هر از چند گاهی ابعاد وسیعی از زمین‌های شهری در قالب شهرک‌های حاشیه‌ای، با عناوین مختلف واگذار شود که علاوه بر تأمین زمین در امر بهره‌برداری‌های شهری، اهداف دیگری دنبال می‌شده است. گاهی در این میان، به جهت فراوانی زمین در محدوده استحقاقی طرح‌های جامع و

است که می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری در مورد زمین قرار گیرد (فریورصدری، ۱۳۷۸: ۲۳).

سیاست‌های پاسخگویی به مشکلات شهرنشینی در ایران پس از انقلاب اسلامی در پاسخ به مشکل مسکن، به عنوان مهمترین مسأله شهرنشینی معاصر، ابتدا با واگذاری زمین‌های دولتی و نیز زمین‌های مصادره شده شروع شد که تا حدی از بحران مسکن کاست، ولی به سبب عدم کارآیی شیوه فوق که در راستای سیاست ممانعت از "بورس بازی روی زمین" در شهرهای بزرگ صورت می‌گرفت، قانون لغو مالکیت اراضی شهری در ۵ تیر ۱۳۵۸ در شورای انقلاب به تصویب رسید (هاشم‌زاده همایونی، ۱۳۷۰: ۸۸).

با تصویب قانون فوق تا سال ۱۳۶۱ که سومین قانون زمین شهری در ایران به تصویب رسید، جمعاً قریب ۱۴۰۰ هکتار زمین توسط سازمان زمین (عمران اراضی) واگذار شد که تقریباً ۱۷/۲ درصد از اراضی ساخته شده شهری در این دوره را تشکیل داده است (هاشم‌زاده همایونی، ۱۳۷۰: ۸۸).

گریزی به عملکردهای اقتصادی دولت در زمینه مسکن نشان می‌دهد که در برنامه‌های قبل از انقلاب، نقطه‌ای شاخص در مورد مسکن به چشم نمی‌خورد؛ اما پس از اولین برنامه عمرانی (۱۳۲۴ تا ۱۳۲۷) مقوله‌های "برنامه‌ریزی فضایی شهری و منطقه‌ای، ترمیم بافت قدیمی و آماده‌سازی فضا برای روابط جدید اقتصادی و اجتماعی، آمایش سرزمین و طرح‌ریزی کالبدی ملی و منطقه‌ای" جدی گرفته شد. در برنامه اول (۷۲ - ۶۷)، دولت سهم خود را از کل سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به ۶ درصد تقلیل داد و سهم خود را در احداث خانه‌های کارگری و کارمندی و خانه‌سازی در مناطق آسیب دیده و گرایش کلی خود را در حوزه‌های مشارکت در بخش

مسکونی واگذار شده بعد از انقلاب در شهر یزد، شامل محدوده‌های ۳۰/۶ هکتاری گلستان، ۵۷/۵ هکتاری جوادالائمه، ۱۷/۵ هکتاری کوی فرهنگیان، ۹/۵ هکتاری امام شهر و ۳۰ هکتاری کوی استادان است که هنوز به زیر ساخت نرفته است. در این تحقیق، از منابع و اسناد کتبی شامل اسناد آماری (آمارنامه‌ها، سرشماری‌ها) و اسناد تصویری (نقشه هوایی و تصاویر ماهواره‌ای) و سایت‌های اینترنتی و همچنین پژوهش میدانی براساس روش‌های مشاهده و پرسشنامه کمک گرفته شده است که مجموعاً ۲۲۰ پرسشنامه با سؤال‌هایی در زمینه چگونگی واگذاری زمین و علل به زیر ساخت نرفتن اراضی، در پنج محدوده مشخص شده به صورت تصادفی توزیع گردیده و توسط نرم افزار **spss** تحلیل‌هایی صورت گرفته است.

۲- بحث

سیاست‌های زمین و مسکن از سال ۱۳۵۷ به بعد، دستخوش تحولات جدیدی شد. نقش دولت و مالکان بزرگ که به صورت محکمان زمین شهری موجب افزایش قیمت زمین در قبل از انقلاب بودند و یکی از موانع اصلی در راه ساخت و ساز مسکن برای گروه‌های مختلف، بویژه گروه‌های کم درآمد بود، پس از انقلاب اسلامی تقسیم و واگذاری زمین جهت حل مشکل مسکن در شهرهای کشور مورد توجه قرار گرفت.

در شهر یزد منبع اصلی تأمین زمین دولتی، الحاق زمین‌های پیرامون شهر با تصویب طرح‌های توسعه شهری است. در این فرایند دولت در قالب طرح‌های مصوب، اراضی شعاع ۵ کیلومتری* از محدوده قانونی شهرها را به عنوان اراضی حوزة استحفاظی و حریم شهری جهت ذخیره برای رشد شهر تحدید حدود و

جهت تقویت بنیه مالی ارگان‌ها و سازمان‌ها و یا جهت تأمین هزینه طرح‌های عمرانی نظیر طرح انتقال آب به یزد که بخشی از هزینه آن باید از راه خودیاری فراهم شود، بهانه‌ای برای عرضه وسیع زمین می‌گردد؛ و زمینه گسترش شهر یزد را با شتاب زیاد فراهم می‌سازد.

۱-۳- اهداف

تحقیق حاضر، ضمن بهره‌گیری از نتایج ارزنده همه تحقیقات و پژوهش‌های انجام شده، سعی دارد که با هدف دستیابی به علل به زیرساخت نرفتن بموقع زمین‌های واگذار شده مسکونی در شهر یزد، عوامل و نیروهای مؤثر در بلااستفاده گذاشتن زمین‌های واگذاری شامل ضعف سیاست زمین حمایتی، اجرای نادرست واگذاری زمین و نوسان قیمت زمین و امکان رانت‌خواری را بررسی نموده، به نیازهای علمی، اجتماعی و کالبدی در سطوح برنامه‌ریزی محلی و شهری در بخش زمین و ساختمان از بعد واگذاری زمین پاسخ دهد.

۱-۴- روش تحقیق

تحقیق در جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به معنای تبیین الگوی فضایی پدیده‌های شهری و روندهای درون شهر است. تحقیق حاضر نمی‌تواند خارج از این چارچوب قرار گیرد. بر مبنای ماهیت موضوع مورد مطالعه در خصوص زمین شهری و اهمیت آن، تأثیر آن بر توسعه فیزیکی، شکل و مورفولوژی و توسعه و رشد شهر یزد، از روش‌های توصیفی و تحلیلی بهره گرفته شده است.

نوع تحقیق کاربردی و روش بررسی آن پیمایشی است. جامعه آماری مورد بررسی، آن دسته از زمین‌های

زمین‌های موات به‌شمار می‌روند و بخش دیگری تحدید مالکیت بخش خصوصی بر زمین‌های دایر و بایر شهری است که اراضی اخیر تا سال ۱۳۷۱ به قیمت منطقه‌ای و بعد از آن یا پس از لغو این تحدید، با قیمت توافقی خریداری شده است. این اراضی غالباً فضاهای لابه لای حریم بافت‌های پراکنده تاریخی (روستاهای پیشین) و یا اراضی میان مرزهای قبلی شهر و الحاقیه‌های بعدی هستند. جدول ۱ روند افزایش واگذاری زمین مسکونی و غیرمسکونی طی سال‌های ۱۳۶۶ تا ۱۳۸۲ را نشان می‌دهد.

تثبیت می‌کند. از آنجا که مطابق قوانین زمین شهری، این اراضی جزو زمین‌های ملی هستند؛ طی فرایندی با توافق اداره کل مسکن و شهرسازی و منابع طبیعی به عنوان اراضی دولتی، تحت تملک مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد و به نام زمین شهری شناخته می‌شود. دولت علاوه بر تأمین زمین از طریق ورود عرصه‌های جدید به محدوده شهر، مقداری زمین نیز در راستای عمل به ماده ۹ قانون زمین شهری* از طریق تملک، تملیک و باقیمانده اراضی بخش خصوصی در داخل محدوده شهر یزد برای عرضه در اختیار گرفته است. بخشی از این زمین‌ها اعاده حقوق دولت (جامعه) بر

جدول شماره ۱- تملک و واگذاری زمین در شهر یزد از سال‌های بعد از انقلاب تا سال ۱۳۸۲

سال	مساحت تملک شده (m ²)	قطعه مسکونی	مساحت اراضی مسکونی واگذاری	قطعه غیر مسکونی	سال	مساحت تملک شده (m ²)	قطعه مسکونی	مساحت اراضی مسکونی واگذاری	قطعه غیر مسکونی
۱۳۵۹-۶۰	-	حدوداً ۱۵۰۰	حدوداً ۶۰۰۰۰۰	-	۱۳۷۲	۲۰۱۱۹۴۷۸	۲۵۶۲	۵۷۶۵۰۴	۱۰۴
۱۳۶۱	۴۵۰	۳۵۹	حدوداً ۱۰۷۷۰۰	-	۱۳۷۳	۶۵۹۹۶۴۹۹	۲۸۲۹	۳۴۶۹۵۱	۱۰۳
۱۳۶۲	۷۵۴۹۳	۷۵۷	حدوداً ۲۲۷۱۰۰	-	۱۳۷۴	۱۰۴۹۴۳۴۴	۱۸۸۹	۳۷۲۳۵۳	۲۸
۱۳۶۳	۱۵۲۳۹	۶۶۸	حدوداً ۲۰۰۴۰۰	-	۱۳۷۵	۱۷۱۹۸۲۰۲	۷۴۴	۱۷۸۲۹۹	۱۴
۱۳۶۴	۱۶۲۰۲	۳۰۴	حدوداً ۹۱۲۰۰	-	۱۳۷۶	۱۹۵۵۹۴۳۲۵	۱۳۱۶	۲۱۴۸۲۲	۱۵
۱۳۶۵	۱۷۵۶۱۸۷	۵۳۴	حدوداً ۱۶۰۲۰۰	-	۱۳۷۷	۱۸۰۷۸۵۴۷	۱۷۳۲	۳۴۶۴۰۰	۲۱
۱۳۶۶	-	۴۱۸	حدوداً ۱۲۵۴۰۰	-	۱۳۷۸	۲۱۳۵۷۶	۲۱۸۱	۴۳۶۲۰۰	۴۶
۱۳۶۷	-	۸۲۹	حدوداً ۲۴۸۷۰۰	۲۴	۱۳۷۹	۶۸۱۸۲۴	۳۴۴	۶۸۸۰۰	۸۲
۱۳۶۸	۱۰۲۲۲۰	۱۴۳۹	حدوداً ۲۸۷۸۰۰	۵	۱۳۸۰	۶۶۴۷۸۱۶	۷۳۱	۱۴۶۲۰۰	۱۸۰
۱۳۶۹	۹۹۵۶۷۱	۱۲۵۳	حدوداً ۲۵۰۶۰۰	۱۰	۱۳۸۱	۴۰۲۸۰۳۸	۹۴۰	۱۸۸۰۰۰	۱۶۶
۱۳۷۰	۱۵۳۲۳۷۲۸	۱۵۳۰	حدوداً ۳۰۶۰۰۰	۲۰	۱۳۸۲	-	۷	۱۱۵۹	۳۴۴
۱۳۷۱	۲۸۰۵۴۴۳۶	۱۶۷۶	۲۹۵۶۶۵	۲۳۰					

مأخذ: واحد آمار و اطلاعات سازمان مسکن و شهرسازی یزد

عرضه زمین شهری، به واگذاری بیش از ۲۸۰۰ هکتار زمین در بخش کاربری‌های عمومی و خصوصی در این شهر طی حدود ۴۰ پروژه آماده سازی و واگذاری زمین منجر شد (جدول ۲).

در بخش واگذاری زمین، همچنانکه در کل کشور در دهه اول انقلاب سیاست‌های هواخواه تقاضا مورد توجه بود، در شهر یزد نیز شاهد واگذاری‌های گسترده و انفرادی زمین بودیم. این شیوه دخالت مستقیم دولت در

جدول شماره ۲- پروژه‌های اصلی آماده سازی و واگذاری اراضی دولتی در شهر یزد در طی سال‌های ۸۲-۱۳۵۹

توضیحات	تعداد قطعه مسکونی	شهرک‌های شکل گرفته	مساحت (m ²)	شروع واگذاری	پروژه‌های اصلی واگذاری	نوع واگذاری
بنیاد مسکن	۳۷۵۰	امام شهر	۱۵۰۰۰۰	۱۳۵۹	بنیاد مسکن امام شهر (منطقه ۱ تا ۴)	بنیاد مسکن
-	-	امام شهر	۲۰۰۰۰۰	۱۳۵۹	امام شهر (منطقه ۵)	
-	۲۰۷۰	امام شهر	۱۱۵۰۰۰۰	۱۳۶۳	امام شهر (منطقه ۶، ۷ و ۸)	
-	۸۷۰	مثلثی امام شهر	۴۳۵۰۰۰	۱۳۶۸	۴۳/۵ هکتاری امام شهر (مثلثی)	
بنیاد مسکن	-	امام شهر	۲۶۵۰۰۰	-	امام شهر (منطقه ۱۰- طرح بنیاد مسکن)	
بنیاد مسکن	-	امام شهر	۹۵۰۰۰	-	امام شهر (دوزنقه‌ای- طرح بنیاد مسکن)	
-	-	امام شهر	۲۵۲۰۰۰	-	امام شهر (منطقه ۱۱)	
-	-	امام شهر	۷۰۰۰	-	امام شهر (فضای سبز و تجاری داخل)	
-	۱۸۰۰	آزاد شهر قدیم	۴۰۳۸۵۷۰/۶۵	۱۳۶۹	آزاد شهر قدیم	
۳۰ هکتار آماده سازی مشارکتی توسعه مسکن	۲۳۶۰	آزاد شهر جدید	۱۷۰۰۰۰۰	۱۳۶۳	۱۷۰ هکتاری آزاد شهر	
-	-	ادامه آزاد شهر	۱۰۹۰۲۸۳/۱۳	۱۳۷۴	۹۲ هکتاری آزاد شهر	
بنیاد مسکن	-	شهرک خیر آباد	۸۳۶۶۶/۶۱	۱۳۷۷	۵ هکتاری خیر آباد	بنیاد مسکن
بنیاد مسکن	-	شهرک خیر آباد	۱۱۰۰۰۰	۱۳۷۷	۱۱ هکتاری خیر آباد	
۹۳ هکتار از این اراضی در محدوده مهرآوران آماده سازی و واگذاری شهرداری است.	-	مهرآوران، مجتمع‌های مسکونی	۲۳۳۵۱۲۴/۶۳	۱۳۸۱	۲۳۰ هکتاری مجاور دخمه- صفائیه	مجاور دخمه- صفائیه
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	۱۰۰	انتهای گلستان	۱۵۷۴۰۶/۱۹	۱۳۷۶	۱۵ هکتاری مجاور دخمه- صفائیه	
-	۷۱۵	گلستان	۳۰۶۹۶۸/۷۹	۱۳۷۴	۲۶ هکتاری کوی کارمندان صفائیه	
-	-	جوادالانمه	۶۳۵۹۶۲/۹۵	۱۳۷۱	۵۷/۵ هکتاری صفائیه	
-	-	شهرک آب منطقه‌ای	۹۵۹۷۲/۵۲	۱۳۷۸	۶ هکتاری آب منطقه‌ای	
وابسته به بنیاد مستضعفان و جانبازان	-	مجتمع مسکونی بهاران	۳۸۲۵۱۵/۸۷	۱۳۶۹	۲۸ هکتاری اسکان کویر (صفائیه)	
-	۵۷۰	کوی استادان	۳۱۷۰۰۷/۹۸	۱۳۷۶	۳۰ هکتاری مجاور دانشگاه	
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	۴۲۰	فرهنگیان	۱۸۳۵۰۳/۱	۱۳۷۵	۱۷/۵ هکتاری سیلو	
اراضی واگذاری شهرداری	-	سما	۵۵۲۹۹۵/۴۶	۱۳۸۰	۴۵ هکتاری شترداران	
-	-	شهرک دانشگاه	۹۳۲۰۵۵/۵۴	۱۳۶۹	۹۸ هکتاری تقی آباد سیلو	
-	۹۹۰	شهرک رزمندگان	۹۲۰۰۰۰	۱۳۷۲	۹۲ هکتاری شهرک رزمندگان	
۱۰ هکتار از طرح دانشگاه علوم پزشکی کم شده و هم اکنون به ۲۶ هکتار رسیده است.	-	مجاور شهرک رزمندگان	۲۶۰۰۰۰	۱۳۷۸	۱۶ هکتاری مجاور شهرک رزمندگان	
-	۵۳۰	فیضیه	۳۵۰۰۰۰	۱۳۶۴	سیلوی قدیم	مجاور شهرک رزمندگان
-	۳۳۵	مهدی آباد	۳۵۰۰۰۰	۱۳۶۶	۳۵ هکتاری مهدی آباد (صنعتی)	
-	-	مسکن	۱۷۱۱۸/۶۷	۱۳۶۶	تقاطع سلمان و مسکن (اهدایی مسکن)	
-	-	حسین آباد مشیر	۳۲۸۹۶/۳۹	-	مسکونی، صنعتی و آموزشی حسین آباد مشیر	
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	-	کوثر (پاسداران)	۹۳۰۰۰۰	۱۳۷۸	۹۳ هکتاری کوثر	
-	-	لاله و فجر قدس	۶۳۳۳۰۰/۵۲	۱۳۷۸	لاله و فجر قدس	
-	-	ماسه شویی	۳۵۰۰۰۰	۱۳۸۰	ماسه شویی شیبی (مسکونی- آموزش عالی)	
-	-	نیروی انتظامی	۵۲۰۰۰۰	۱۳۸۰	نیروی انتظامی	
-	-	-	۶۰۰۰۰۰	۱۳۷۶	آموزش عالی (دانشگاه یزد، آزاد، پزشکی، جهاد)	
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	-	-	۶۲۲۶۷/۶۸	-	حمیدیا- همرس	
-	-	-	۳۵۳۳۰۰	-	شهرک طالقانی	مجاور شهرک رزمندگان
-	-	-	۳۸۹۱۰۰	-	۳۷ هکتاری نصرت آباد	
-	-	-	۵۵۰۰۰	-	بالای شهرک سیاه	
-	-	-	۵۸۷۵۴۵/۶۰	-	شهرک ابوالفضل و سیاه	
فعالاً در حوزه استحقاقی شهر یزد قرار دارد.	-	-	۴۹۷۰۰۰	-	ساماندهی دروازه قرآن (صنعتی)	

مأخذ: سازمان مسکن و شهرسازی یزد، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت همرس، دانشگاه علوم پزشکی و محاسبات نگارنده

ملاک و واگذاری زمین در شهر یزد، همچون دیگر شهرهای کشور آماده سازی زمین نبود؛ بلکه واگذاری

در آغاز واگذاری، به خصوص در سال‌های قبل از تصویب سومین قانون زمین شهری در ۲۷ اسفند ۱۳۶۱

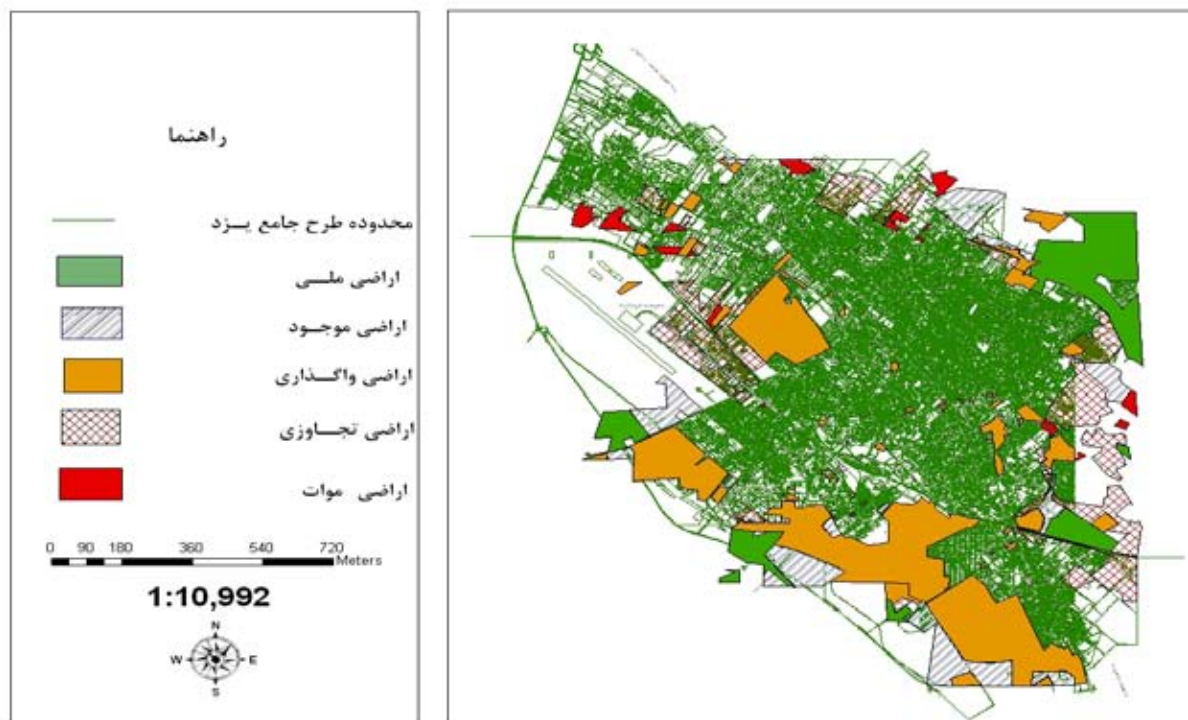
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در زمین‌های پیوسته غرب شهر یزد صورت گرفت. نوع و موقعیت زمین‌های واگذاری در شهر یزد طی سال‌های ۸۷-۱۳۷۸ در جدول ۳ آمده است.

زمین به صورت قطعه‌ای خام بود. در این مدت (۶۱-۱۳۵۹) در شهر یزد حدود ۱۵۰۰۰ هکتار زمین واگذار شد. ابعاد این زمین‌ها به طور متوسط ۴۰۰ متر بود. پروژه ۲۹۰ هکتاری امام شهر یزد، بخصوص منطقه ۱ تا ۴ آن مربوط به آن زمان است که واگذاری زمین‌های آن توسط

جدول شماره ۳- نوع و موقعیت واگذاری زمین در شهر یزد طی سال‌های ۸۷-۱۳۷۸

۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	۱۳۷۸	مساحت (m ²) نوع و موقعیت
۵۲۵۵۹۹	۴۱۵۵۵۱۱	۵۰۵۴۲	۳۰۶۰۱۲	۱۷۲۱۸۷	۳۶۸۶۹	۸۵۵۸۷۶	۲۱۳۰۸۳	۱۹۲۸۱۱	۱۱۵۰۰	موات داخل محدوده
۱۶۰۱۷۱	۲۷۳۵۱۵۰۲	۲۴۵۶۷۳۹	۴۱۲۸۶۰۴	۲۶۲۵۰	۱۲۲۵۴۰۲	۱۷۴۱۷۵۱	۴۹۵۳۰۰۰	۳۲۸۷۷۱۸	۲۴۶۷۲	موات داخل حوزه استحفاظی
۲۰۰۶۳۶	۳۵۲۷۱	-	۲۲۲	۳۱۰۶	-	۲۷۳۸	-	۲۵۸۱	۲۰۱۰۸۲	بایر داخل محدوده
۲۳۸۶	۱۵۸۵۸۱۲۶	-	۴۹۶۰۰۱	۲۱۳۷۶	۹۰۴۰۹	۱۸۷۰۱۹	۱۰۷۱۱۸۹	۳۸۷۵۳	-	ملی داخل حوزه استحفاظی
۴۷۶۳۳۳	-	-	۲۶۰۰۰	۱۷۴۱۹۸	۷۰۷۵۲	۴۱۰۷۲	۴۰۴۴۲۳	۲۱۰۳۵۰	۲۲۴۶	ملی داخل محدوده

مأخذ: واحد آمار و اطلاعات سازمان مسکن و شهرسازی یزد



نقشه پایه شهر یزد اقتباس از طرح جامع اسیر منصور

شکل شماره ۱- نقشه موقعیت اراضی دولتی در شهر یزد

است. این سازمان‌یابی که به نحوه جانمایی حوزه‌های کاربری و چگونگی تقسیمات کالبدی متکی است، تنها زمانی قابل دستیابی است که مشخصات این دو

۱-۲- کاربری اراضی واگذارشده در شهر یزد در راستای دستیابی به یک فضای سازماندهی شده، مکان‌یابی فعالیت‌ها از اهمیت خاصی برخوردار

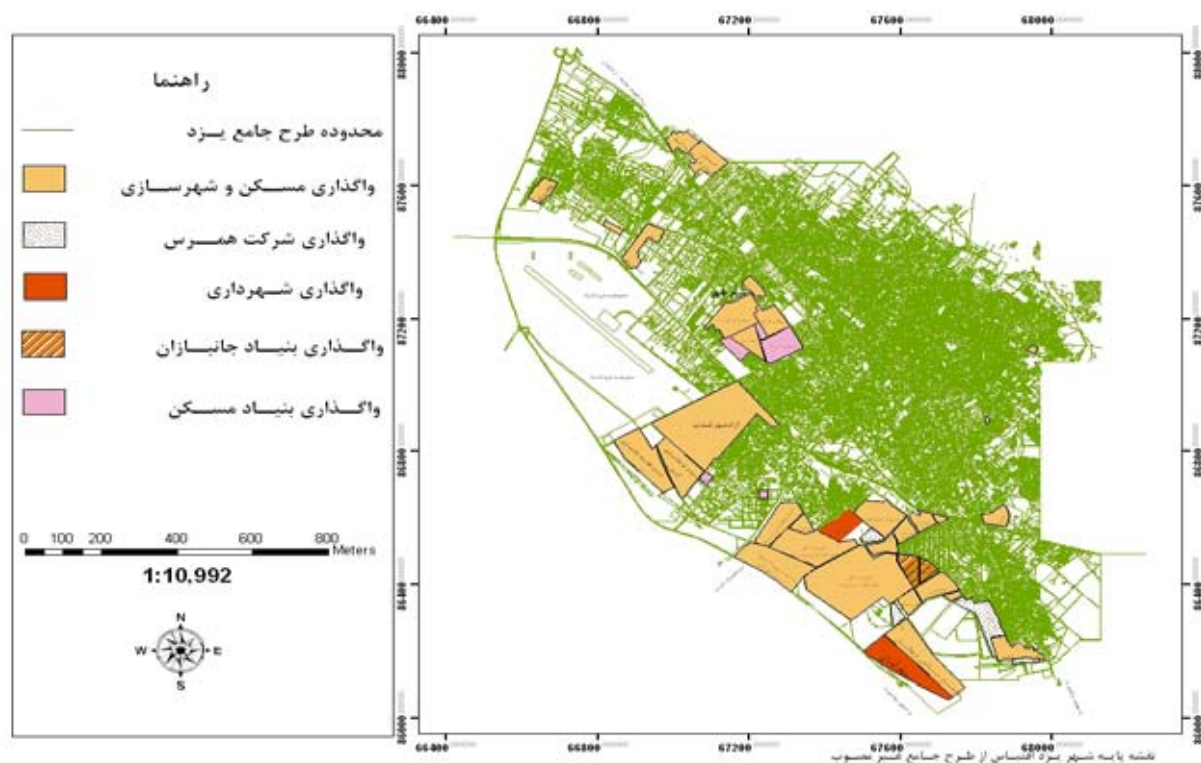
شهری تحقق یافته است و مشکلات شهری بسیار کاهش می‌یابد.

در شهر یزد، واگذاری اراضی ذکر شده که خود باعث توسعه و گسترش فیزیکی شهر شده، با توسعه کاربری‌های تجاری و مسکونی سریعتر از سایر کاربری‌ها همراه بوده است. در این راستا، توسعه پراکنده کاربری مسکونی، گسترش افقی بدون برنامه شهر را در پی داشته است.

حدود ۷۲٪ اراضی واگذار شده شهر یزد در سال‌های ۸۷-۱۳۷۵ به کاربری مسکونی اختصاص داشته است (جدول ۴).

کاملاً شناسایی شده باشد. برای صورت پذیری هر فعالیتی نیاز به مکان و فضایی خاص است که با توجه به شاخص‌های مطلوبیت، سازگاری و ظرفیت انتخاب خواهد شد؛ به طوری که هر فضایی با توجه به اندازه، موقعیت و نحوه ارتباط آن با سایر فضاها برای عملکردی مشخص مناسب است.

با توجه به اینکه کاربری زمین به توزیع فضایی فعالیت‌های انسانی و چگونگی استفاده از سطح زمین برای ایجاد فضاها جهت برآوردن نیازهای مختلف جمعیت است، اگر این کاربری اراضی بر اصول برنامه ریزی کاربری زمین و الگوهای بهینه مصرف زمین منطبق باشد، در واقع می‌توان گفت برنامه‌ریزی

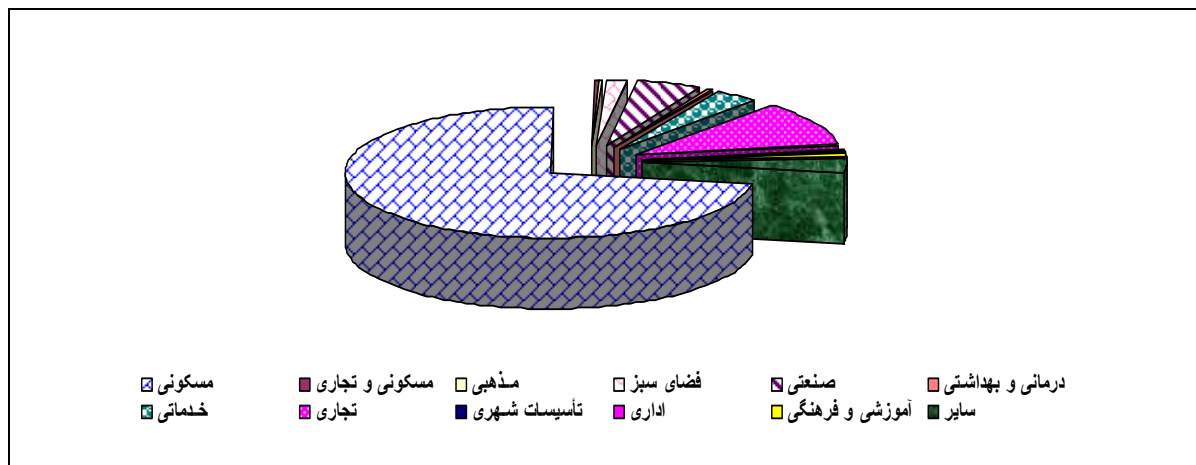


شکل شماره ۲- نقشه اراضی واگذار شده شهر یزد

جدول شماره ۴- کاربری زمین واگذار شده در شهر یزد در سال‌های ۸۷-۱۳۷۵

مساحت کاربری	مسکونی	مسکونی تجاری	مذهبی	فضای سبز	صنعتی	درمانی بهداشتی	خدماتی	تجاری	تأسیسات شهری	اداری	آموزشی فرهنگی	ورزشی	مختلط
۱۳۷۵	۱۵۶۵۱	-	-	-	-	-	۱۰۰۰۰	-	-	-	-	-	۳۱۳۰۲
۱۳۷۶	۱۷۴۹	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۲۸۶	۸۸۸	-	۱۴۳۳۷۰۵۶
۱۳۷۷	-	-	-	-	۵۰۰۱۷۰	-	-	-	-	-	-	-	۹۳۱۶۵۰۳
۱۳۷۸	۲۱۵۷۵۴	-	-	-	۲۲۴۵	۱۵۰۰	۲۰۰۰۰	-	-	-	-	-	۱۲۸۰۰
۱۳۷۹	۱۸۸۳۴۹	-	-	-	۲۰۱۸۴۵	-	-	-	-	-	-	-	۳۳۴۰۸۲۳
۱۳۸۰	۱۲۹۵۳۷۲	-	-	-	۱۷۳۰۰	-	۴۰۰۰۰	۴۹۲۰۳	-	-	۳۹۲۵۰	۳۹۴۰۰	۴۰۸۱۱۰۶
۱۳۸۱	۲۲۸۱۷۷۲	-	-	-	۱۳۰۱۶۶	۱۱۷۲۰۱	۲۱۰۰۲۶	۳۷۲۰۵	۲۴۱۰۸	-	۴۸۱۰۰	-	۴۸۲۵۱۳
۱۳۸۲	۸۰۴۲۸	-	-	-	۵۰۰۰	-	۱۷۴۲۶۶	۲۲۰۵	۲۶۳۱۲	-	-	-	۱۱۲۸۹۰۵
۱۳۸۳	۲۷۴۱۹۴	۲۸۷۷۹	-	-	۳۰۹۲۹	۳۹۸۴	۴۰۰۰	-	-	-	۳۷۳۸۵	-	۲۱۳۷۶
۱۳۸۴	۸۳۸۵	-	-	۳۶۱۴	-	۱۵۰۳	۴۷۲۱۶۷۲	-	-	۲۰۹۱۶۵	-	-	۱۲۵۰۰
۱۳۸۵	-	-	-	-	-	-	۶۳۰۰۱	-	-	-	-	-	-
۱۳۸۶	۳۸۱۳۹۸۲	۲۸۷۷۹	-	۳۰۸۴۴	۹۹۷۱۳۵	۱۲۴۶۲۲	۶۸۳۸۴۷	۷۸۴۳۳	۵۰۴۱۹	۲۱۰۴۵۰	۱۱۸۸۴۳	۳۹۴۰۰	۳۵۴۱۸۳۰
۱۳۸۷	۳۸۱۳۹۸۲	-	-	۱۸۷۵	-	-	-	۳۹۳	-	-	-	-	۲۵۴۰۳۰

مأخذ: واحد آمار و اطلاعات سازمان مسکن و شهرسازی یزد



شکل شماره ۳- نمودار کاربری زمین‌های واگذار شده در شهر یزد

است که از این قطعات مسکونی در هر پروژه، هنوز تعدادی به صورت بایر و یا نیمه ساز باقی مانده است. نمونه‌ای از این تحلیل‌ها عبارتند از:

- شهرک گلستان که در جنوب غربی ناحیه ۲ از منطقه ۳ شهر یزد واقع شده است، در سال ۱۳۷۴ از سوی سازمان مسکن و شهرسازی با مساحتی حدود

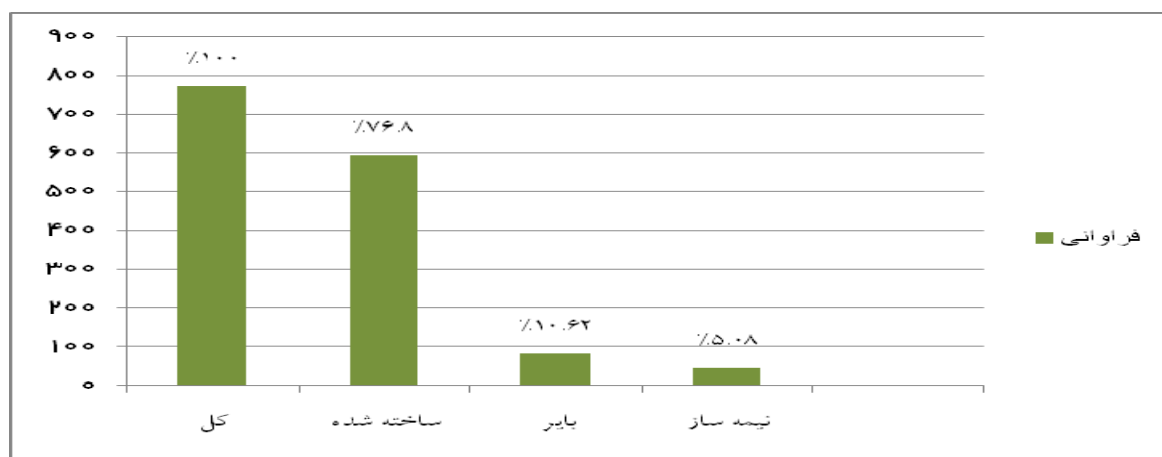
از بین اراضی واگذار شده موجود در شهر یزد نیز کاربری‌های مختلف به تفکیک، بیانگر این است که بیشتر اراضی موجود به کاربری مسکونی اختصاص یافته است.

۲-۲- نتایج

بررسی‌های فوق نشان داد که بیشتر قطعات واگذاری به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. این در حالی

کاربری تک واحدی، تعداد ۵۹۳ قطعه ساخته شده و ۴۷ قطعه در حال ساخت و ۸۲ قطعه بلا استفاده باقی مانده است.

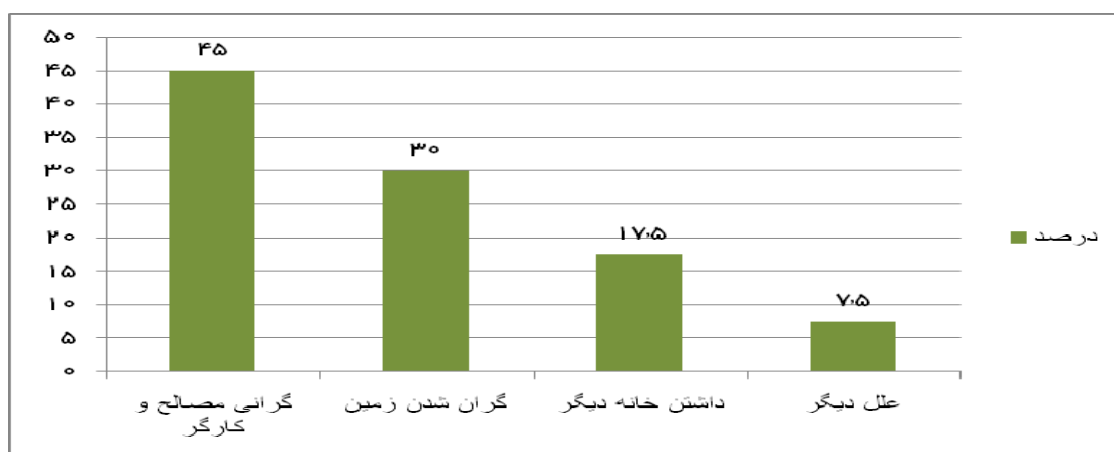
۳۰۶۹۶۸/۷۹ متر مربع و ۷۷۲ قطعه زمین مسکونی در ابعاد مختلف ۲۰۰، ۱۵۰ و ۴۰۰ متری در اختیار متقاضیان زمین حمایتی، قرار گرفته است. با بررسی میدانی از محل این نتیجه استخراج گردید که از این ۷۷۲ قطعه زمین با



شکل شماره ۴- نمودار وضعیت زمین‌های مسکونی در شهرک گلستان

علت تأخیر ساخت در این محدوده، حدود ۶۰ درصد ساکنان گرانی مصالح و کارگر را علت اصلی دانسته و حدود ۱۷/۵ درصد نبود دسترسی و ۱۲/۵ درصد نیز آماده نبودن زمین را علت اصلی تأخیر ساخت عنوان کرده‌اند.

در محدوده شهرک گلستان، بیش از نیمی از ساکنان دارای شغل دولتی هستند و از وضعیت متوسطی برخوردارند. علت سکونت اکثر ساکنان ین شهرک به دلیل بالا بودن سطح سواد و فرهنگ افراد و تسهیلات نسبتاً مطلوب برای مسکن شاید در آینده باشد. در مورد



شکل شماره ۵- نمودار علت رهایی زمین در محدوده شهرک گلستان

- منطقه دوزنقه‌ای امام شهر با مساحت ۹/۵ هکتار با حدود ۴۳/۲ درصد کاربری مسکونی و بیش از ۸۵۰ قطعه زمین مسکونی آماده سازی شده از سال ۱۳۶۸ آماده واگذاری گردیده است. از این قطعات مسکونی بعد از گذشت هجده سال حدود ۸۰۰ قطعه ساخته شده و بیش از ۱۰۰ قطعه هنوز به صورت ساخته نشده و نیمه ساز باقی مانده است. در محدوده امام شهر، بیش از نیمی از ساکنان دارای شغل دولتی هستند و از وضعیت متوسطی برخوردارند.

در این محدوده، تعدادی از زمین‌های واگذاری نیز به حال خود رها شده است که علت رهایی زمین در این محدوده حدود ۴۵ درصد به علت گرانی مصالح و کارگر و حدود ۳۰ درصد به علت گران شدن زمین در آینده بوده است. حدود ۱۷/۵ درصد نیز به علت داشتن خانه دیگر در داخل شهر، زمین خود را به حال خود رها نموده‌اند. عدم حمایت دولت سهم ناچیزی را در این امر داشته است.



شکل شماره ۶- نقشه کاربری‌های اجرا نشده شهرک گلستان شهر یزد

در محدوده امام شهر نیز تعدادی از زمین‌های واگذاری به حال خود رها شده است که علت رهایی زمین در این محدوده حدود ۳۳ درصد به علت گرانی مصالح و کارگر و حدود ۴۲ درصد به علت گران شدن

در مورد علت تأخیر ساخت در این محدوده با توجه به بیانات ساکنان محدوده، گرانی مصالح و کارگر از علل اصلی در تأخیر ساخت بناها بوده و علل دیگر نقش کم‌رنگتری داشته است.

به صورت نیمه ساز و ۱۵۸ قطعه به صورت زمین بایر باقی مانده است. در حقیقت، از سال ۱۳۷۸ تاکنون، حدود ۳۶/۵ درصد از کاربری‌های مسکونی اجرا شده و ۱۳/۸٪ به صورت نیمه ساز و ۲۸٪ به صورت اراضی رها شده باقی مانده است.

زمین در آینده بوده است. ۱۵ درصد نیز عدم حمایت دولت را در این امر دخیل دانسته‌اند.

- منطقه کوی استادان در مجاورت دانشگاه یزد واقع شده و حدود ۳۰ هکتار مساحت دارد. این محدوده حدود ۵۷۰ قطعه مسکونی را به خود اختصاص داده که از این قطعات حدود ۲۰۸ قطعه ساخته شده و ۷۹ قطعه



شکل شماره ۷- نقشه کاربری‌های اجرا نشده امام شهر یزد

نبودن زمین از علل اصلی در تأخیر ساخت بناها بوده و علل دیگر نقش کم‌رنگ‌تری داشته است.

در مورد علت تأخیر ساخت در این محدوده با توجه به سخنان ساکنان محدوده، گرانی مصالح و کارگر و آماده

جدول شماره ۵- علت تأخیر ساخت در کوی استادان

عوامل	فراوانی	درصد	درصد صحیح	درصد تجمعی
گرانی مسکن	۱۵	۳۴/۱	۳۷/۵	۳۷/۵
شراکتی بودن	۵	۱۱/۴	۱۲/۵	۵۰
داشتن خانه دیگر	۵	۱۱/۴	۱۲/۵	۶۲/۵
آماده نبودن زمین	۱۵	۳۴/۱	۳۷/۵	۱۰۰
جمع	۴۰	۹۰/۹	۱۰۰	
عوامل نادیده گرفته شده در سیستم	۴	۹/۱		
کل عوامل	۴۴	۱۰۰		

زمین در آینده بوده است. ۳۰ درصد نیز عدم حمایت دولت را در این امر دخیل دانسته‌اند.

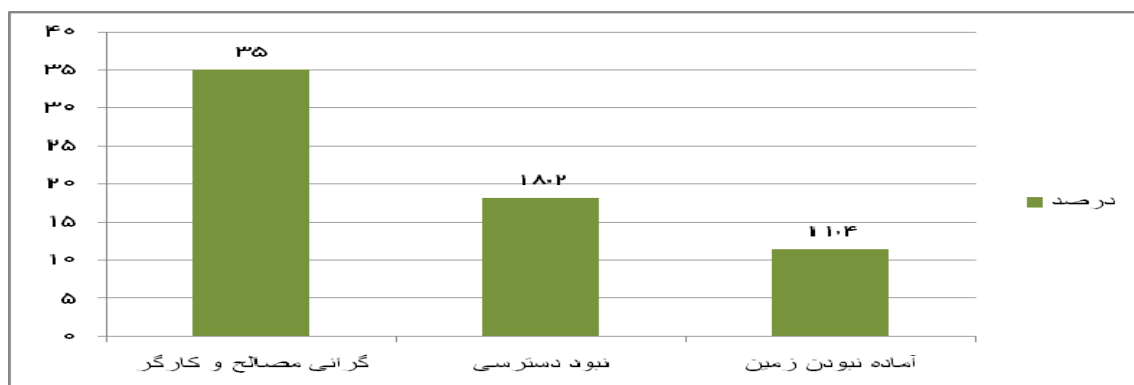
در محدوده کوی استادان، تعدادی از زمین‌های واگذاری نیز به حال خود رها شده است که علت رهایی زمین در این محدوده حدود ۳۲ درصد به علت گرانی مصالح و کارگر و حدود ۲۵ درصد به علت گران شدن



شکل شماره ۸- نقشه کاربری‌های اجرانشده کوی استادان شهر یزد

در مورد علت تأخیر ساخت در این محدوده با توجه به سخنان ساکنان محدوده، حدود ۳۵ درصد ساکنان گرانی مصالح و کارگر را علت اصلی دانسته و حدود ۱۸/۲ درصد نبود دسترسی و ۱۱/۴ درصد نیز آماده نبودن زمین را علت اصلی تأخیر ساخت عنوان کرده‌اند.

-کوی فرهنگیان نیز از دیگر اراضی واگذاری است که حدود ۱۷/۵ هکتار از اراضی سیلو را به خود اختصاص داده و مشتمل بر ۴۲۰ قطعه واحد مسکونی است. از این قطعات حدود ۲۴۴ قطعه یا ۵۸٪ از اراضی ساخته شده و حدود ۴۲٪ از قطعات مسکونی بعد از گذشت حدود ۱۲ سال هنوز به صورت ساخته نشده باقی مانده است.



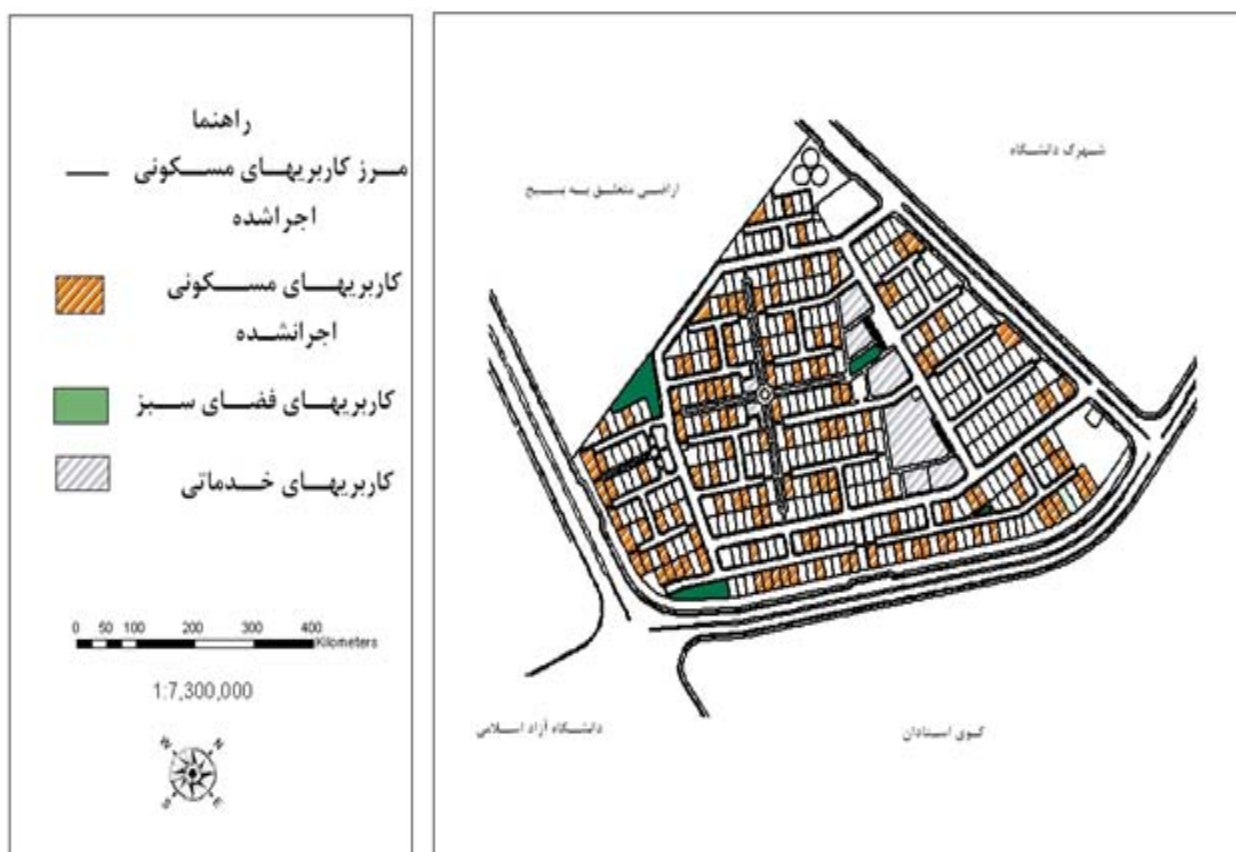
شکل شماره ۹- نمودار علت تأخیر ساخت در محدوده کوی فرهنگیان

داشتن خانه دیگر در داخل شهر، زمین خود را به حال خود رها نموده‌اند. ۱۴ درصد نیز عدم حمایت دولت را در این امر دخیل دانسته‌اند.

در محدوده کوی فرهنگیان نیز تعدادی از زمین‌های واگذاری به حال خود رها شده است که علت رهایی زمین در این محدوده حدود ۴۳ درصد به علت گرانی مصالح و کارگر و حدود ۲۳ درصد به علت گران شدن زمین در آینده بوده است. حدود ۱۲ درصد نیز به علت

جدول شماره ۶- علت رهایی زمین در محدوده کوی فرهنگیان

عوامل	فراوانی	درصد	درصد صحیح	درصد تجمعی
گرانی مسکن	۱۹	۴۳/۲	۴۷/۵	۴۷/۵
گران شدن زمین	۱۰	۲۲/۷	۲۵	۷۲/۵
داشتن خانه دیگر	۵	۱۱/۴	۱۲/۵	۸۵
عدم حمایت دولت	۶	۱۳/۶	۱۵	۱۰۰
جمع	۴۰	۹۰/۹	۱۰۰	
عوامل نادیده گرفته شده در سیستم	۴	۹/۱		
کل عوامل	۴۴	۱۰۰		



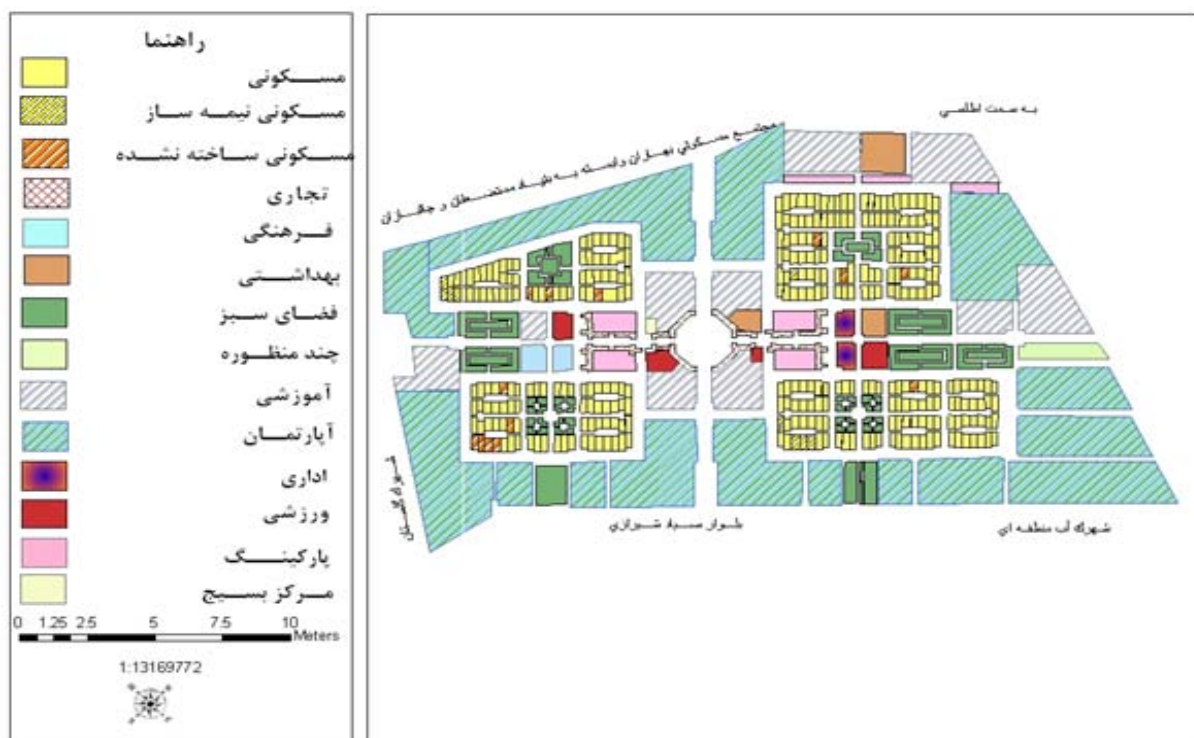
شکل شماره ۱۰- نقشه کاربریهای اجرا نشده محدوده فرهنگیان شهر یزد

دسترسی از علل اصلی در تأخیر ساخت بناها بوده و علل دیگر نقش کم‌رنگ‌تری داشته است.

در محدوده جوادالائمه، تعدادی از زمین‌های واگذاری نیز به حال خود رها شده است که علت رهایی زمین در این محدوده حدود ۴۴ درصد به علت گرانی مصالح و کارگر و حدود ۲۳ درصد به علت گران شدن زمین در آینده بوده است. ۱۶ درصد نیز عدم حمایت دولت را در این امر دخیل دانسته‌اند.

- محدوده جوادالائمه (۵/۵ هکتاری صفائی) از اراضی واگذاری دیگری است که از سال ۱۳۷۱ به صورت قطعات مسکونی و مجتمع‌های آپارتمانی آماده واگذاری به افراد گردیده است. از کل این محدوده، حدود ۲۰/۸٪ به کاربری مسکونی اختصاص یافته است که شامل ۳۱۱ قطعه مسکونی ساخته شده، ۱۰ قطعه نیمه ساز و ۱۳ قطعه ساخته نشده است و ۱۵ مجتمع آپارتمانی را نیز در بر می‌گیرد.

در مورد علت تأخیر ساخت در این محدوده با توجه به سخنان ساکنان محدوده، گرانی مصالح و کارگر و نبود



شکل شماره ۱۱- نقشه کاربری‌های اجرا نشده جوادالائمه شهر یزد

۲-۳- بررسی همبستگی متغیرهای دخیل در امر

واگذاری در عدم اجرای کاربری‌ها

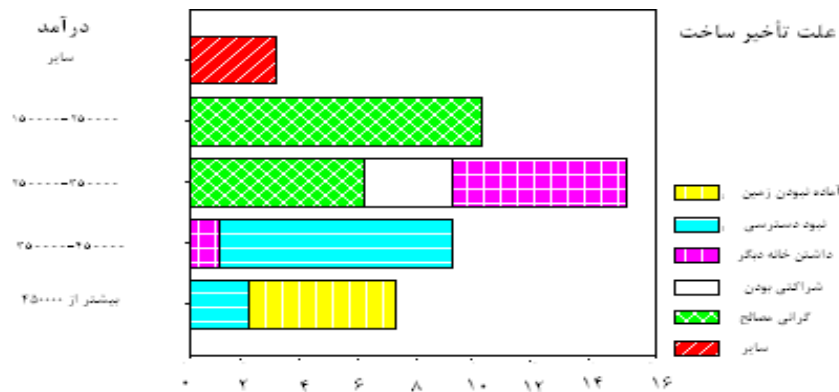
در این مرحله از تحقیق سعی داریم که با توجه به نتایج به دست آمده از تحلیل‌های SPSS، همبستگی برخی

از پارامترها، از جمله درآمد و شغل افراد را در تأخیر ساخت و رها کردن زمین‌های شهری بررسی کنیم. به عنوان نمونه، در مورد منطقه جوادالائمه از همبستگی پیرسون در رابطه با درآمد و علت تأخیر در ساخت و رهایی زمین استفاده کرده‌ایم که در سطح معنا داری ۰/۹۹ همبستگی بالایی را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۷- همبستگی بین درآمد و تأخیر در ساخت منطقه جوادالائمه

علت تأخیر ساخت	درآمد	همبستگی پیرسون دو دامنه
۰/۹۰۶**	۱	درآمد
۴۱	۴۱	تعداد عوامل
۱	۰/۹۰۶**	علت تأخیر ساخت
۴۱	۴۱	تعداد عوامل

** همبستگی در سطح ۰/۰۱ معنی دار است.



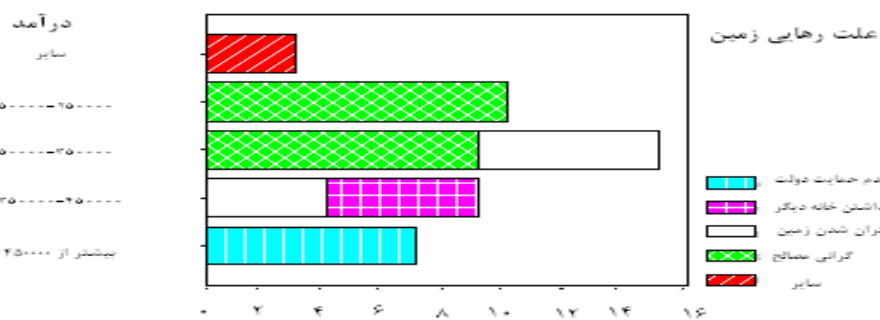
شکل شماره ۱۲- نمودار همبستگی بین درآمد و تأخیر در ساخت زمین منطقه جوادالائمه

در مورد درآمد و رها ماندن برخی از اراضی در محدوده جوادالائمه نیز همبستگی زیادی وجود دارد؛ به گونه‌ای که کمبود درآمد در بسیاری از موارد باعث رها ماندن اراضی شده است.

جدول شماره ۸- همبستگی بین درآمد و علت رهایی زمین در محدوده جوادالائمه

علت رهایی زمین	درآمد	همبستگی پیرسون دو دامنه
**۰/۹۱۱	۱	درآمد
۴۱	۴۱	تعداد عوامل
۱	**۰/۹۱۱	علت رهایی زمین
۴۱	۴۱	تعداد عوامل

** همبستگی در سطح ۰/۰۱ معنی دار است.



شکل شماره ۱۳- نمودار همبستگی بین درآمد و رهایی زمین منطقه جوادالائمه

چند متغیره، نتایج نشان دهنده مرتبط بودن این عوامل در تأخیر ساخت با $R=0.941$ است. (شایان ذکر است که در معادلات رگرسیون مقادیر R بین صفر و یک متغیر است که R معادل صفر به معنی عدم رابطه خطی بین عوامل مستقل و وابسته است. R برابر یک به معنی رابطه خطی

در بقیه مناطق نیز به همین ترتیب است و ارتباط شدید بین درآمد و عدم ساخت و سازهای بموقع را نشان می‌دهد.

در مورد علل تأخیر ساخت، با در نظر گرفتن فاکتورهای مؤثر در آن و بهره‌گیری از روش رگرسیون

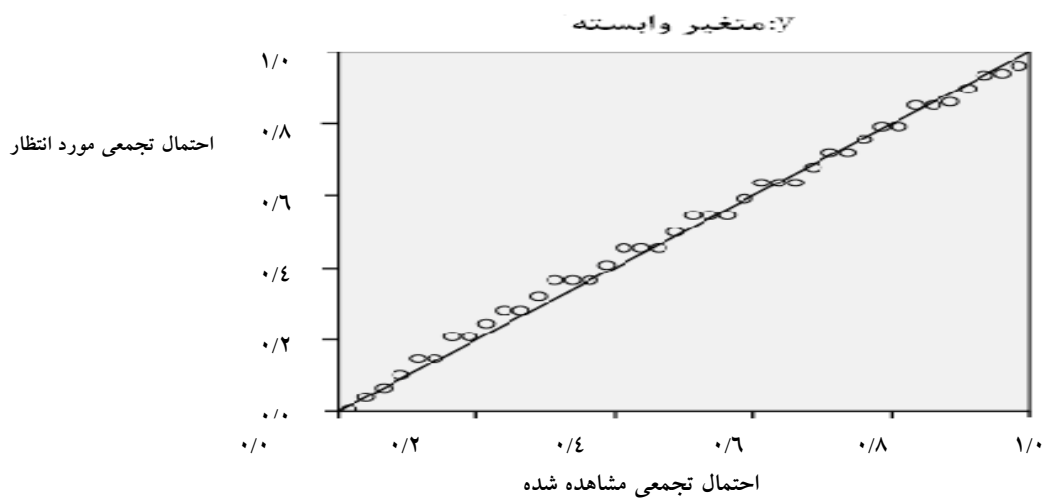
کاملاً معنا دار بین عوامل و R بین صفر و یک، نشان دهنده رابطه خطی کمتر از کامل بین عوامل است. بدیهی است که هرچه مقدار R به سمت یک نزدیکتر باشد، این رابطه همبستگی قویتر می‌شود.

جدول شماره ۹- خلاصه برآورد و مقادیر پارامترهای مؤثر در معادله رگرسیون چند متغیره در مورد تأخیر در ساخت و سازها در محدوده جوادالائمه

خلاصه مدل ^b						
مدل	R	R اسکوئر	R اسکوئر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد		
۱	^a ۰/۹۴۱	۰/۸۸۶	۰/۸۷۳	۴/۳۱۰۰۱		
عوامل مشترک ^a						
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده		t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta			
مدل	مقادیر ثابت	۱۲/۳۳۳	۲/۴۸۸		۴/۹۵۶	۰/۰۰۰
	گرانی مصالح و کارگر	-۳/۸۳۳	۲/۷۱۲	-۰/۱۵۷	-۱/۴۱۴	۰/۱۶۶
	داشتن خانه دیگر	۱۰/۶۶۷	۲/۹۷۴	۰/۳۴۰	۳/۵۸۶	۰/۰۰۱
	نبود دسترسی	۱۹/۱۶۷	۲/۸۳۷	۰/۶۹۵	۶/۷۵۵	۰/۰۰۰
	آماده نبودن زمین	۲۶/۱۶۷	۳/۲۹۲	۰/۶۵۸	۷/۹۴۹	۰/۰۰۰
a متغیر وابسته: y						

با توجه به جدول ۹ معادله حاصل عبارت است از:

$$Y = -3.833X1 + 10.667X3 + 19.167X4 + 26.167X5 + 12.333$$

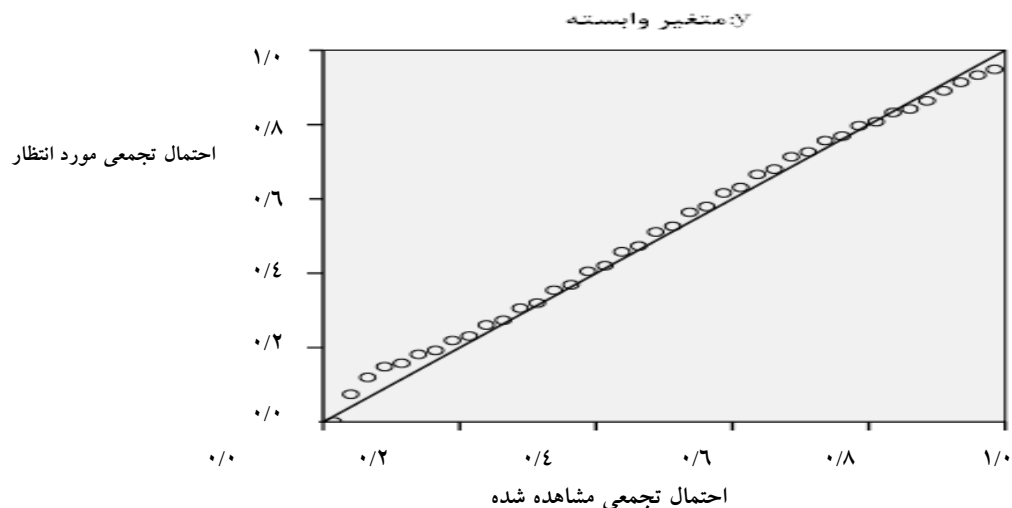


شکل شماره ۱۴- نمودارهای رابطه خطی بین عوامل مؤثر در تأخیر ساخت در محدوده جوادالائمه

اگر هر یک از عوامل را نیز به صورت تنها بررسی می‌کنیم، معادلاتی تشکیل می‌شود که ضریب شیب در هر یک از آنها نشان دهنده ارتباط قویتر یا ضعیف‌تر است

جدول شماره ۱۰- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه قیمت مصالح و کارگر و تأخیر ساخت

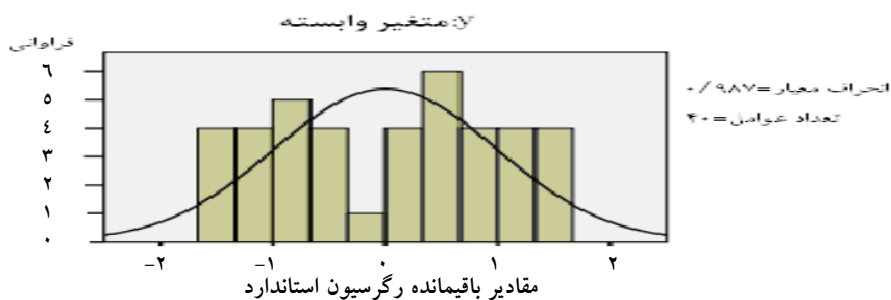
خلاصه مدل ^b					
مدل	R	R اسکوئر	R اسکوئر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۷۹۲	۰/۶۲۷	۰/۶۱۷	۷/۴۷۶۲۰	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۲۷/۷۹۲	۱/۵۲۶	۱۸/۲۱۱	۰/۰۰۰
	گرانی مصالح و کارگر	-۱۹/۲۹۲	۲/۴۱۳	-۰/۷۹۲	-۷/۹۹۵
a متغیر وابسته: y			Y=- 19.292X ₁ +27.792		



شکل شماره ۱۵- نمودار رابطه بین عامل قیمت مصالح و کارگر و تأخیر ساخت

جدول شماره ۱۱- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه شراکتی بودن و تأخیر ساخت

خلاصه مدل ^b					
مدل	R	R اسکوئر	R اسکوئر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۱۸۵	۰/۰۳۴	۰/۰۰۹	۱۲/۰۳۳۲۸	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۲۰/۷۰۳	۱/۹۷۸	۱۰/۴۶۵	۰/۰۰۰
	شراکتی بودن	-۸/۳۶۹	۷/۲۲۴	-۰/۱۸۵	-۱/۱۵۹
a متغیر وابسته: y		Y=-8.369X ₂ +20.703			



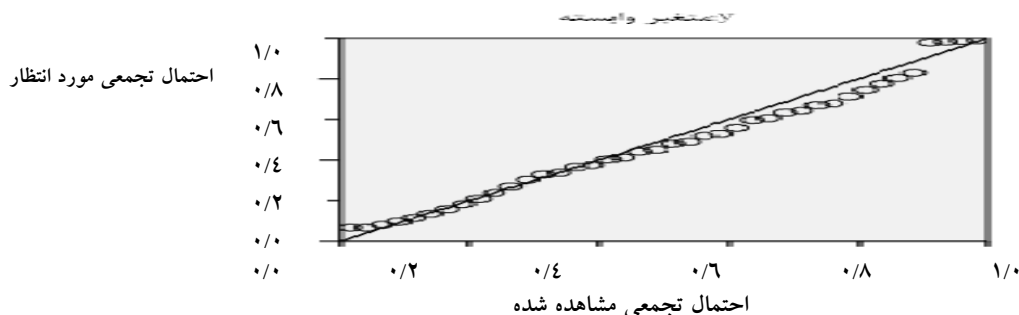
شکل شماره ۱۵- نمودار رابطه بین عامل شراکتی بودن و تأخیر ساخت

جدول شماره ۱۲- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه داشتن خانه دیگر و تأخیر ساخت

خلاصه مدل ^b					
مدل	R	اسکوئر R	R اسکوئر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۱۱۳	۰/۰۱۳	-۰/۰۱۳	۱۲/۱۶۵۷۲	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۱۹/۴۵۵	۲/۱۱۸	۹/۱۸۶	۰/۰۰۰
	داشتن خانه دیگر	۳/۵۴۵	۵/۰۶۲	۰/۱۱۳	۰/۴۸۸
^a متغیر وابسته: y		Y = 3.545X ₃ + 19.455			

جدول شماره ۱۳- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه نبود دسترسی و تأخیر ساخت

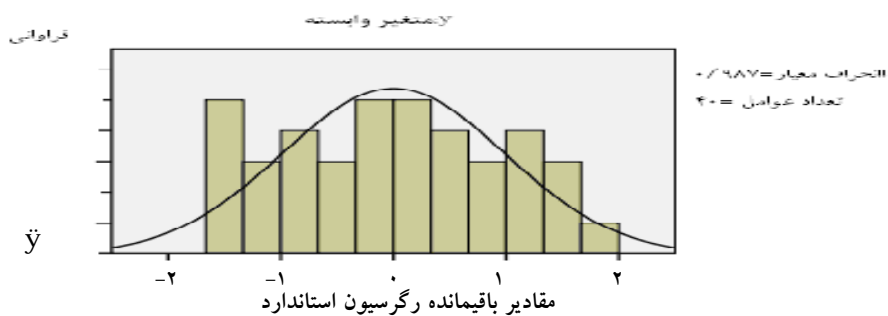
خلاصه مدل ^b					
مدل	R	اسکوئر R	R اسکوئر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۵۵۳	۰/۳۰۶	۰/۲۸۷	۱۰/۲۰۳۶۷	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۱۶/۲۶۷	۱/۸۶۳	۸/۷۳۲	۰/۰۰۰
	نبود دسترسی	۱۵/۲۳۳	۳/۷۲۶	۰/۵۵۳	۴/۰۸۹
^a متغیر وابسته: y		Y = 15.233X ₄ + 16.267			



شکل شماره ۱۶- نمودار رابطه بین عامل نبود دسترسی و تأخیر ساخت

جدول شماره ۱۴- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه آماده نبودن زمین و تأخیر ساخت

خلاصه مدل ^b					
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۵۱۵	۰/۳۶۵	۰/۲۴۶	۱۰/۴۹۸۰۹	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۱۸/۰۲۸	۱/۷۵۰	۱۰/۳۰۳	۰/۰۰۰
	آماده نبودن زمین	۲۰/۴۷۲	۵/۵۳۳	۰/۵۱۵	۳/۷۰۰
a. متغیر وابسته: y			$Y = 20.472X_5 + 18.028$		



شکل شماره ۱۷- نمودار رابطه بین عامل آماده نبودن زمین و تأخیر ساخت

در مورد علل رهایی اراضی واگذاری نیز معادله رگرسیون ایجاد شده، حاکی از رابطه قویتر بین گرانی مصالح در درجه اول و عدم حمایت دولت در درجه دوم است.

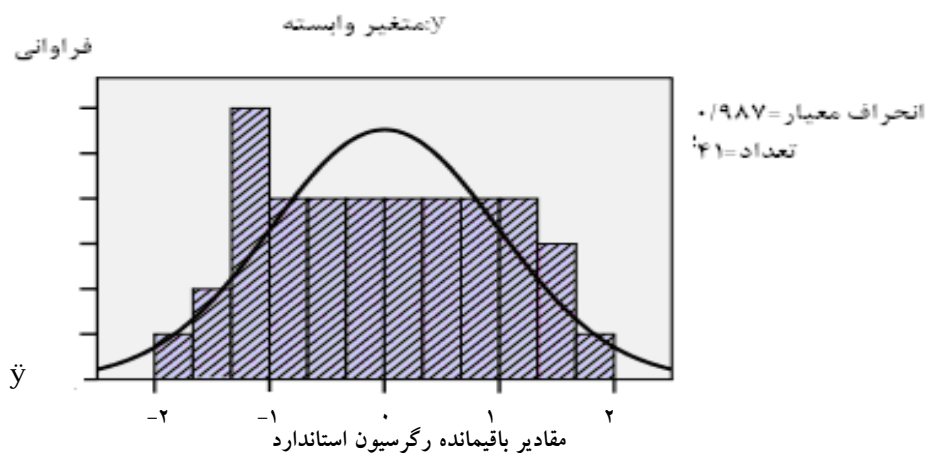
به این ترتیب، مشخص می گردد که با در نظر گرفتن مقادیر R، عامل گرانی مصالح و کارگر در درجه اول و آماده نبودن زمین در درجه دوم، در تأخیر ساخت اراضی واگذاری مؤثر بوده اند.

جدول شماره ۱۵- مقادیر برآورد بین کلیه عوامل مؤثر در رهایی زمین در محدوده جوادالائمه

خلاصه مدل					
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۹۳۸	۰/۸۸۰	۰/۸۷۰	۴/۳۵۱۸۵	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۹/۱۰۵	۰/۹۹۸	۹/۱۲۰	۰/۰۰۰
	گران شدن زمین	۱۵/۳۹۵	۱/۷۰۰	۰/۵۵۹	۹/۰۵۵
	داشتن خانه دیگر	۲۲/۸۹۵	۲/۱۸۷	۰/۶۳۴	۱۰/۴۶۷
	عدم حمایت دولت	۲۸/۳۹۵	۲/۰۳۸	۰/۸۵۰	۱۳/۹۳۳
a. متغیر وابسته: y					

جدول شماره ۱۶- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه قیمت مصالح و رهایی زمین

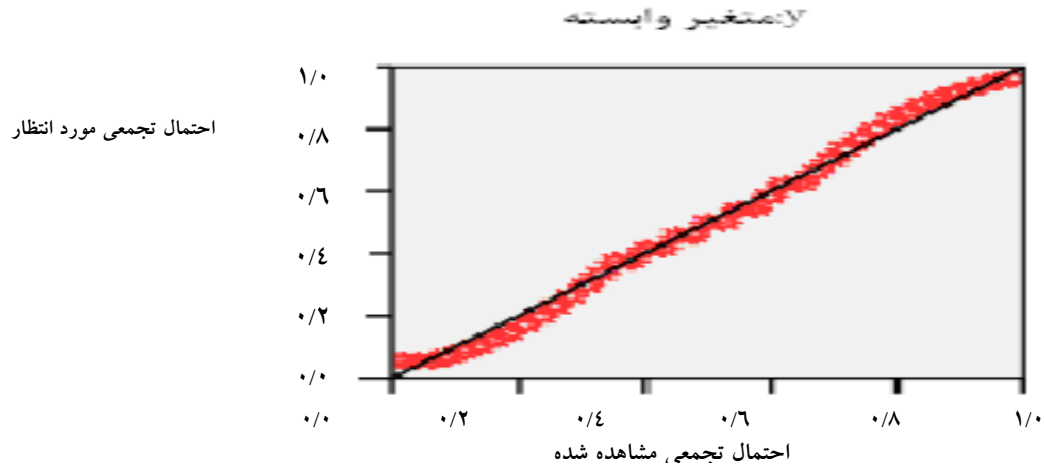
خلاصه مدل ^b						
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد		
۱	^a ۰/۸۷۶	۰/۷۶۷	۰/۷۶۱	۶/۰۰۸۶۰		
عوامل مشترک ^a						
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده		t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta			
۱	مقادیر ثابت	۲۹/۵۰۰	۱/۲۸۱		۲۳/۰۲۸	۰/۰۰۰
	قیمت مصالح	-۲۱/۳۴۲	۱/۸۸۲	-۰/۸۷۶	-۱۱/۳۴۱	۰/۰۰۰
متغیر وابسته: y		$Y = -21.342X_1 + 29.5$				



شکل شماره ۱۸- نمودار رابطه بین عامل قیمت مصالح و رهایی زمین

جدول شماره ۱۷- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه عدم حمایت دولت و رهایی زمین

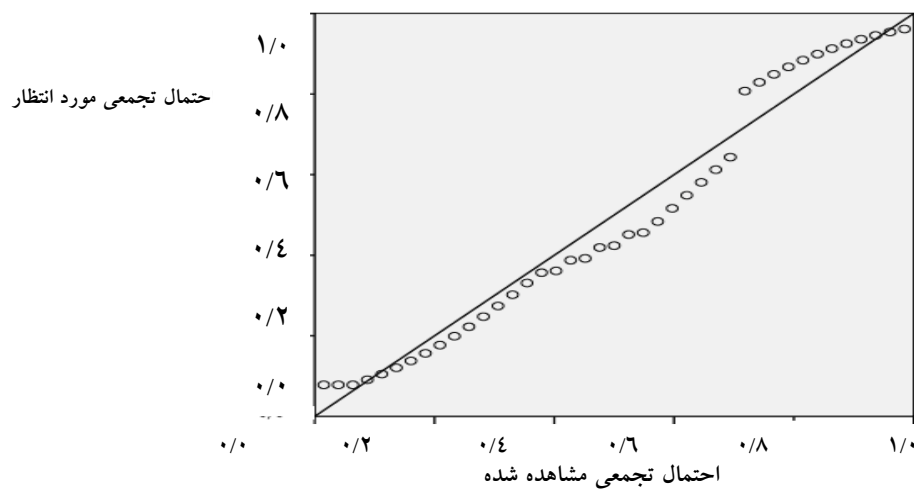
خلاصه مدل ^b						
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد		
۱	^a ۰/۶۴۹	۰/۴۲۲	۰/۴۰۷	۹/۴۷۱۹۲		
عوامل مشترک ^a						
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده		t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta			
۱	مقادیر ثابت	۱۶/۰۲۹	۱/۶۲۴		۹/۸۶۸	۰/۰۰۰
	عدم حمایت دولت	۲۰/۹۷۱	۳/۹۳۱	۰/۶۴۹	۵/۳۳۴	۰/۰۰۰
a متغیر وابسته: y		$Y = 20.971x_4 + 16.029$				



شکل شماره ۱۹- نمودار رابطه بین عامل عدم حمایت دولت و رهایی زمین

جدول شماره ۱۸- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه افزایش قیمت زمین و رهایی زمین

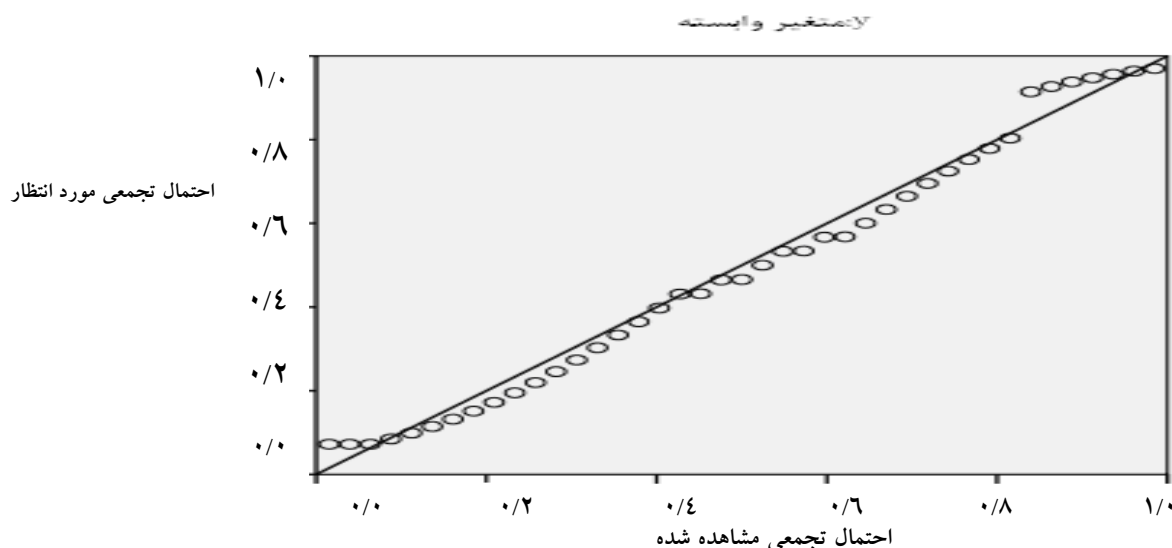
خلاصه مدل ^b					
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	$a_{0.182}$	۰/۰۳۳	۰/۰۰۸	۱۲/۲۴۹۱۲	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
مقادیر ثابت	۱۸/۳۵۵	۲/۲۰۰		۸/۳۴۳	۰/۰۰۰
	۵/۱۵۴	۴/۴۵۵	۰/۱۸۲	۱/۱۵۵	۰/۲۵۵
a. متغیر وابسته: y		$Y=5.145x_2+18.355$			



شکل شماره ۲۰- نمودار رابطه بین عامل افزایش قیمت زمین و رهایی زمین

جدول شماره ۱۹- مقادیر برآورد و پارامترهای مؤثر در رابطه داشتن مسکن دیگر و رهایی زمین

خلاصه مدل ^b					
مدل	R	R اسکوتر	R اسکوتر تعدیل شده	برآورد خطای استاندارد	
۱	^a ۰/۳۴۹	۰/۱۲۲	۰/۱۰۰	۱۱/۱۷۱۷۶	
عوامل مشترک ^a					
مدل	عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	t	Sig.
	B	خطای استاندارد	Beta		
۱	مقادیر ثابت	۱۸/۰۲۸	۱/۹۴۵	۹/۲۶۷	۰/۰۰۰
	داشتن خانه دیگر	۱۲/۹۷۲	۵/۵۷۰	۰/۳۴۹	۰/۰۲۵
متغیر وابسته: y		Y= 12.972x ₃ +18.028			



شکل شماره ۲۱- رابطه بین عامل داشتن مسکن دیگر و رهایی زمین

۲-۴- تحولات قیمت زمین آماده سازی شده در

شهر یزد

بر اساس اهداف کمی برنامه پنج ساله اول جمهوری اسلامی ایران باید ۱۵۸۲ هزار واحد مسکونی در نقاط شهری ایران ساخته شود و نقش دولت ۵۲۰۰ و نقش بخش خصوصی ۳۱۰۸۰۰ واحد مسکونی بوده است. در برنامه پنج ساله دوم نیز ساخت تعداد ۲۵۹۰ هزار واحد مسکونی مورد نظر بوده است که یکی از وظایف دولت‌ها تأمین زمین مورد نیاز در هر دو برنامه و عرضه زمین

آماده‌سازی شده توسط سازمان زمین شهری بوده است. روش قیمت گذاری دولت بر زمین‌های واگذاری بر اساس هزینه‌های آماده‌سازی و بر مبنای قیمت منطقه‌ای بوده که طبق این سیاست در طول سال‌های ۷۲ و ۷۳ قیمت زمین در شهر یزد به‌طور متوسط به ازای هر مترمربع ۱۲۰۰ ریال بوده است.

هزینه‌های زیرساختی شهری در سال‌های ۷۴ و ۷۵ از قبیل آبرسانی، برق رسانی و گازرسانی بر عهده متقاضی

گذاشته شده و بر این اساس، قیمت واگذاری به ۲۰۰۰۰ ریال در سال ۷۶ افزایش یافته است. نکته درخور توجه این است که واگذاری زمین آماده سازی شده یارانه ای سازمان زمین شهری از سال ۷۲ به بعد، بسیار کم شده و خانوارها امروزه (پیش از طرح مسکن مهر) چندان امیدی به دریافت زمین ندارند. به طور کلی، قیمت زمین های آماده سازی شده در نواحی مختلف شهر یزد، تفاوت چندانی با قیمت متوسط شهری نداشته است. دلیل آن یکسان بودن قوانین مصوب زمین شهری

بوده، اما قیمت واقعی مورد معامله در بازار آزاد در نواحی مختلف با یکدیگر متفاوت بوده است و تغییرات زیاد و کم را در این نواحی می توان مشاهده کرد. مطابق جدول ۲۱ بالاترین نرخ رشد مربوط به قیمت ناحیه ۳ شهر یزد با ۱۸۳ درصد در زمین آماده سازی و ۱۹۲ درصد رشد در زمین ساختمان کلنگی در این ناحیه شهری بوده است. کمترین نرخ رشد مربوط به ناحیه ۲ شهری به میزان ۳۵ و ۴۷ درصد رشد در قیمت زمین آماده سازی و زمین ساختمان کلنگی بوده است.

جدول شماره ۲۰- قیمت یک مترمربع زمین آماده سازی شده در شهر یزد به تفکیک نواحی

ناحیه	وضعیت زمین	قیمت متوسط هر مترمربع زمین در سال ۷۱	قیمت متوسط هر مترمربع زمین در سال ۷	افزایش طی سال های ۷۱-۷۷	نرخ رشد سالانه (درصد)
ناحیه ۱	آماده سازی	۲۰	۹۰	۷۰	۷۵
	کلنگی	۱۵	۷۵	۶۰	۶۸
ناحیه ۲	آماده سازی	۸۰	۲۵۰	۱۷۰	۳۵
	کلنگی	۶۰	۲۳۰	۱۷۰	۴۸
ناحیه ۳	آماده سازی	۲۵	۳۰۰	۲۷۵	۱۸۳
	کلنگی	۲۰	۲۵۰	۲۳۰	۱۹۲
ناحیه ۴	آماده سازی	۴۰	۱۵۸	۱۳۲	۱۱۸
	کلنگی	۳۰	-	-	۱۰۲
ناحیه ۵	آماده سازی	۲۵	۲۵۰	۲۲۵	۱۵۰
	کلنگی	۲۰	۱۳۲	۱۱۲	۹۳
ناحیه ۶	آماده سازی	۲۰	۲۰۰	۱۸۰	۱۵۰
	کلنگی	۱۸	۱۷۰	۱۵۲	۱۴۱
آزاد شهر	آماده سازی	۲۱	۱۰۰	۷۹	۶۳
	کلنگی	۱۶	۸۴	۶۹	۷۲

مأخذ: دفاتر مشاوران املاک در سطح نواحی شش گانه شهر یزد

۳- نتیجه گیری

فرایند واگذاری زمین در درجه نخست، تحت تأثیر سیاست زمین شهری بوده است. سیاست های زمین شهری در دو گروه سیاست های عام و سیاست های خاص در شهر یزد مؤثر بوده اند. سیاست های عام زمین شهری تحت تأثیر الگوهای مالکیت قرار داشته و در

راستای توجه سنتی به زمین و زمین داری بوده است. مالکیت فردی زمین در شهر یزد، به خصوص در حوزه استحفاظی آن تأثیر بسزایی در ساخت و ساز و نهایتاً وارد آوردن فشار جهت الحاق به محدوده قانونی داشته است. گذشته از تأثیرپذیری سیاست های عام زمین شهری از الگوهای مالکیت، سیاست های دولت، از جمله

غیرمسکونی طی سال‌های ۱۳۶۶ تا ۱۳۸۱ کاملاً مشخص است و در مجموع، اراضی ملی و دولتی، بالاترین میزان تملک در شهر یزد و حریم (۷۳ درصد) را به خود اختصاص داده است. همچنین شهرداری یزد و ارگان‌های و نهادهایی، از جمله مؤسسه کوثر در امر آماده‌سازی و واگذاری زمین در شهر یزد مؤثر بوده‌اند که گرچه در ابتدای کار، توانسته‌اند تا حدی قیمت زمین را کاهش دهند، لذا در ادامه کار در الگوی تجارت دولتی - شرکتی زمین، به شکلی بورس بازی زمین را شدت بخشیده‌اند.

همچنین با توجه به بررسی‌های آماری و رگرسیونی در سطح مناطق دارای اراضی واگذاری و افزایش شدید قیمت زمین مسکونی شهری که از سال ۱۳۶۹ آغاز و به‌طور متناوب ادامه یافته است، مشخص می‌شود که دخالت مستقیم دولت در بازار زمین در دوره‌های مذکور کارآمد نبوده، یا همواره در مکان و زمان مناسب صورت نگرفته است و همین عامل در رهایی اراضی واگذاری مسکونی در سطح شهر یزد بسیار مؤثر بوده است و در نتیجه ضعف "سیاست زمین حمایتی" می‌تواند یکی از دلایل رهاماندن اراضی مسکونی واگذاری شهر یزد باشد. همچنین اجرای نادرست واگذاری اراضی به افراد، یکی دیگر از دلایل است؛ چراکه با توجه به بررسی صورت گرفته کارکنان بخش دولتی، عمده‌ترین استفاده کنندگان از سیاست زمین و مسکن در مقایسه با دیگر اقشار جامعه بوده‌اند و این دلالت بر مرجح بودن طبقات با درآمد مطلوب، در اجرای این سیاست بوده است. از طرفی، معلوم می‌شود که هیچ تلاش آگاهانه‌ای توسط سازمان زمین و سیاستگذاران مسکن برای شناخت و مساعدت گروه کم درآمد صورت نگرفته است.

در شهر یزد قیمت زمین آماده‌سازی شده در دفاتر املاک در سال ۷۱ به‌طور متوسط برای هر مترمربع حدود

سیاست زمین حمایتی و طرح‌های آماده سازی نیز در شهر یزد بوضوح دیده می‌شود. همچنین علایم قیمتی و کالبدی در فرایند عرضه زمین در شهر یزد نشان می‌دهد که اعمال برخی از سیاست‌های عام و از جمله دخالت دولت در بازار زمین در این شهر نیز نظیر اکثر شهرهای ایران غیرضروری بوده است. توجه به این نکته مهم است که در مطالعه طرح‌های شهری به ندرت دستگاه‌های مطالعه کننده طرح با دستگاه مجری طرح هماهنگی بوده‌اند. نمود عینی این موضوع، فاصله زمانی اجرای کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های غیرمسکونی طرح‌های آماده سازی در یزد است که این فاصله گاهی تا حدود ۲۰ سال در برخی از پروژه‌ها دیده شده است.

در شهر یزد، مؤسسات و نهادهایی به موازات دولت، عرضه کننده زمین بوده‌اند. برخی از این مؤسسات نظیر مؤسسه کوثر (متولی انتقال آب به یزد) نقش چشمگیری در این زمینه داشته‌اند. در بسیاری از این زمین‌های واگذاری که فرض بر این بوده که طبقات کم درآمد در چهارچوب سیاست مسکن توان بیشتری در دستیابی به زمین و مسکن به‌دست خواهند آورد. نتایج به‌دست آمده عکس آن را اثبات می‌کند؛ چراکه بخش اعظم واگذاری‌ها به طبقات متوسط و پردرآمد و شاغلان دولت بوده است.

شایان ذکر است که بیش از ۶۰ درصد از سطوح غیرشهری بافت‌های موجود شهر یزد و همچنین اراضی واگذاری را اراضی رهاشده و بلااستفاده تشکیل داده‌اند که علاوه بر آنکه باعث ناهنجاری در بافت شهری می‌شود، زمینه را برای بورس بازی زمین و افزایش قیمت آن در آینده فراهم می‌کند.

نتیجه بحث حاکی از آن است که در شهر یزد با توجه به جدول ۱ روند افزایش آمار واگذاری زمین مسکونی و

۵-۵- بسیاری از محققان معتقدند که بهبود مدیریت شهری، مؤثرترین راه برای برداشتن موانع و تشویق مالکان به عمران اراضی است. در این زمینه مدیریت شهری می‌تواند در چند زمینه اقدامات مؤثری انجام دهد:

- کنترل ورود اراضی به محدوده شهرها و آماده سازی این اراضی برای پاسخ‌گویی به نیازهای بازار در طول دوره مشخص؛

- توافق با مالکان در زمینه نحوه و میزان استفاده از اراضی شهری؛

- تعدیل استانداردها و اصلاح ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوب مصالح عمومی و منافع مالکان؛

- تعریف و تعیین وظایف مالکان در مقابل حقوق مالکیت؛

- کمک به تشکیل سازمان‌های توسعه و عمران اراضی؛

- برنامه‌ریزی برای برطرف کردن محدودیت‌های فیزیکی و کالبدی؛

- برطرف کردن موانع و تنگناهای اداری (اردشیری، ۱۳۸۰: ۷).

* این شعاع در شهرهای کم‌تراز ۲۰۰ هزار نفر ۳ کیلومتر است. طرح جامع تجدید نظر شعاع ۱۵ کیلومتری را برای حوزه استحفاظی یزد در نظر گرفته است.

** ماده ۹ قانون زمین شهری بر تأمین زمین برای شهرها، علاوه بر استفاده از اراضی موات و دولتی در شهرها، بر روی استفاده از زمین‌های بایر و دایر شهری تأکید داشت و شمول این قانون تا شهریور سال ۱۳۷۱ بود.

۳۳ هزار ریال و قیمت زمین ساختمان‌های کلنگی حدود ۲۶ هزار ریال بوده که این ارقام در سال ۷۷ به ترتیب به ۱۹۳ هزار ریال و ۱۵۳ هزار ریال افزایش یافته است. ملاحظه می‌شود که قیمت زمین آماده‌سازی شده سالانه حدود ۸۱ درصد رشد و قیمت ساختمان‌های کلنگی سالانه حدود ۸۱/۴ درصد رشد داشته است. بنابراین می‌توان گفت که قیمت زمین در شهر یزد سالانه حدود ۸۱/۲ درصد طی شش ساله (۷۱ الی ۷۷) افزایش داشته است. پس سود حاصله از سرمایه گذاری در خرید و فروش زمین در سال‌های مورد بررسی از سود سپرده بلند مدت در بانک‌ها بسیار بالاتر بوده و یکی از دلایل رونق بورس بازی زمین است که رها ماندن اراضی واگذاری مسکونی دلیلی بر این مدعاست. عدم آماده‌سازی بموقع نیز می‌تواند یکی دیگر از دلایل باشد.

۵- پیشنهادها

با توجه به مطالب ارائه شده، گرایش به رانت خواری و بورس بازی زمین، یکی از عوامل اصلی در رها ماندن اراضی شهری است. برای جلوگیری از این امر، سیاست‌های زیر پیشنهاد می‌شود:

۱-۵- جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین؛

۲-۵- محدود کردن مالکیت اراضی شهری؛

۳-۵- اخذ عوارض از اراضی رها شده.

۴-۵- یکی دیگر از محورهای توجه برنامه‌ریزان و سیاستگذاران شهری، حل مشکل اراضی معطل از طریق اصلاح قوانین و ضوابط و مقررات شهرسازی است. اخذ مالیات و عوارض از مالکان، یکی از راهکارهای متداول است که بر اساس این قانون مالکان اراضی بایر مکلفند سالانه بین ۲ تا ۵ درصد ارزش اراضی را به صورت مالیات بپردازند.

منابع

- ۱- اردشیری، مهیار، (۱۳۸۰)، «زمین و قیمت آن» مجله شهر، نشر معمار، ش ۱۸، تهران.
- ۲- اردشیری، مهیار، (۱۳۷۸)، «مدیریت زمین در سیاست‌های توسعه شهری» مجله آبادی، سال نهم، ش ۳۳.
- ۳- اطهاری، کمال، (۱۳۷۹)، «بسوی کارآمدسازی دخالت دولت در بازار زمین شهری» فصلنامه اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، ش ۳۰.
- ۴- امکچی، حمیده، (۱۳۷۸)، «زمین شهری در برنامه‌های عمرانی پنج ساله کشور، (۷۸-۱۳۷۲)» مجله آبادی، ش ۳۳.
- ۵- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
- ۶- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۷۲)، «شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری» رشد آموزشی جغرافیا، ش ۳۶.
- ۷- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات سمت.
- ۸- دوئبل، ویلیام.آ، (۱۳۷۶)، مفاهیم مالکیت زمین شهری، ترجمه عبدا... کوثری، سیاست زمین شهری، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۹- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۷۸)، «زمین برای مسکن تهیدستان» ترجمه ناصر نیکوسرشت، اقتصاد مسکن، ش مسلسل ۲۹، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۱۰- رضویان، محمد تقی، (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی.
- ۱۱- زیاری، کرامت ...، (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۲- زیاری، کرامت ...، (۱۳۷۸)، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۳- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان یزد، آمارنامه‌های سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۶ استان یزد.
- ۱۴- سازمان ملی زمین و مسکن، سیاست‌های ناظر بر کسب حداکثر بازدهی فیزیکی از منابع موجود،
- ۱۵- فریور صدی، بهرام، (۱۳۷۸)، «زمین شهری کالایی محلی است نه ملی» ماهنامه شهرداری‌ها، سال اول، ش ۵.
- ۱۶- فشارکی، پریدخت، (۱۳۷۵)، جغرافیای روستایی، انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی.
- ۱۷- مهندسین مشاور عرصه، (۱۳۸۱)، طرح جامع شهر یزد، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۸- هاشم‌زاده همایونی، مهرداد، (۱۳۷۰)، «ضرورت تحول در مفهوم مقوله شهری» نشریه معماری و شهرسازی، دوره هفتم، شماره ۴۴ و ۴۵.
- ۱۹- وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۷۰)، شاخص‌های توسعه شهری، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- 20- Balchin, P.N.Kievej.L, (1985), Urban Land Economices, Mecmillyan, Basing Stoke Hants
- 21- Harvey, J, (1996), Urban Land Economics, Macmillan Press. ITD, London.