

فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۰، شماره پیاپی ۳۷، تابستان ۱۳۹۸

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

تبیین نقش الگوی مدیریت زمین شهری مبتنی بر توسعه کالبدی- فضایی شهرها

(موردپژوهی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران)^۱

یعقوب حق پناه: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

مجتبی رفیعیان: دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران*

سعید کامیابی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران*

عباس ارغان: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

پذیرش: ۱۳۹۷/۱۲/۱۰

صص ۸۲-۶۷

دریافت: ۱۳۹۶/۶/۲۰

چکیده

الگوی کنونی مدیریت زمین شهری در ایران تحت تأثیر عواملی از جمله تمرکزگرایی در ساختار قدرت، موازی کاری‌های نهادی، واسطه‌گری، ضعف بسترهای قانونی و ... زمینه ساز بروز ناپایداری کالبدی- فضایی به خصوص کلانشهرهایی چون تهران گردیده است. هدف پژوهش بررسی الگوی مدیریت زمین شهری مبتنی بر پایداری کالبدی- فضایی منطقه ۱۲ شهر تهران می‌باشد. روش پژوهش بر اساس هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش توصیفی- تحلیلی است. جهت گردآوری داده‌ها از روش‌های اسنادی و میدانی و به منظور تحلیل داده‌ها از آزمون T تک نمونه‌ای، همبستگی اسپیرمن و رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. جامعه آماری نهادهای متولی مدیریت زمین شهری و مراجعه کنندگان بوده که به ترتیب ۳۳۶ و ۱۳۰ نمونه می‌باشد. سنجش اعتبار الگو بر اساس طیف سه تایی (کم: ۱- متوسط: ۲- زیاد: ۳) با میانگین مفروض (۲) و تعداد ۷ معیار صورت گرفت. این معیارها شامل متناسب بودن، اثربخشی و کارایی، مشروعیت، پیوستگی، انعطاف پذیری، مطلوبیت و قدرت الگو و قابلیت تعمیم هستند. بر اساس نظرات خبرگان میانگین کل حاصل از سنجش اعتبار الگو برابر با (۲,۸۱) می‌باشد که از میانگین مفروض (۲) بالاتر بوده و به ۳ (مقدار زیاد) نزدیک است. میزان واریانس تبیین شده الگوی بهینه توسط مؤلفه‌های متغیر پیش بین (۰,۶۳) است که معنی دار است. بنابراین ۶۳ درصد الگوی بهینه تحت تأثیر مؤلفه‌های مزبور است و تناسب و مطلوبیت بالایی داشته و از قدرت تبیین و پیش بینی لازم در زمینه موضوع پژوهش برخوردار است. نتایج نشان می‌دهد که الگوی کنونی مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران منجر به بروز ناپایداری‌های کالبدی- فضایی شده است.

واژگان کلیدی: مدیریت زمین، الگو، پایداری کالبدی- فضایی، کلانشهر تهران.

^۱ . مقاله مستخرج از رساله دکتری آقای یعقوب حق پناه با عنوان "تبیین مناسبات حاکم بر الگوی مدیریت زمین در بخش مرکزی کلانشهر تهران (مورد پژوهی: منطقه ۱۲)" با راهنمایی دکتر مجتبی رفیعیان و دکتر سعید کامیابی و مشاوره دکتر عباس ارغان در دانشگاه آزاد اسلامی سمنان است.

* . نویسنده مسئول: mrafiyan@yahoo.com - saeidkamyabi@gmail.com ، ۰۹۱۲۱۸۶۰۸۸۷

مقدمه:

الگوهای توسعه زمین به عنوان شکل شهری، محیط زیست، طرح اجتماع محلی، توسعه فضایی و جغرافیای شهری شناخته می‌شود و به نحوه استفاده انسان از سطح زمین اشاره دارد که شامل مکان، نوع و طراحی زیرساخت‌ها، مانند جاده‌ها و ویژگی‌های ساختمان است (Qtiashat and et al, 2018:128). 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. این الگوها در نهایت زمینه‌ساز ناپایداری در توسعه کالبدی- فضایی شهرها به خصوص کلانشهرها شده‌اند. تجربه‌های موفق معرفی‌شده در کتاب نهادینه سازی توسعه پایدار (۲۰۰۷) نشان می‌دهد که نهادینه شدن سیاست‌گذاری توسعه پایدار شهری مستلزم مجموعه اقداماتی در ساختارها و تشکیلات، قوانین و مقررات، فرآیند هماهنگی بین بخشی و بین سطحی و مشارکت بخش خصوصی و سازمان‌های غیردولتی است. در این تجربه‌های موفق، "توسعه پایدار" به عنوان یک اصل راهنما در فرایند سیاست‌گذاری پذیرفته شده و استراتژی ملی توسعه پایدار در همین راستا شکل گرفته است و توسعه پایدار شهری نیز می‌بایستی همسوی با آن طراحی و مدیریت گردد (OECD, 2007: 57).

در زمینه ارتباط مدیریت شهری (و ابعاد آن چون مدیریت زمین) و توسعه پایدار (کالبدی- فضایی)، مدیریت شهری را این‌گونه تعریف نموده‌اند "مدیریت شهری عبارت است از اداره امور شهر به منظور ارتقای مدیریت پایدار و همچنین یک سازمان گسترده متشکل از عناصر و اجزای رسمی و غیررسمی موثر و ذریبط در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره، کنترل و هدایت توسعه همه‌جانبه و پایداری شهری (مرصوصی و بهرامی، ۱۳۹۰: ۱۲۳). در همین راستا، بی‌توجهی به مدیریت توسعه در نظام برنامه‌ریزی شهری تأثیرات مخرب متعددی داشته است که از مهمترین آنها، پاسخگو نبودن طرح‌های تهیه شده به مسائل و مشکلات محدوده‌های شهری از یک طرف و نبود ضمانت اجرایی برای به وقوع پیوستن راهبردها و سیاست‌های تدوین شده همین طرح‌هاست. در شهر تهران نیز عدم موفقیت طرح‌های شهری ارائه شده طی نیم قرن سابقه برنامه‌ریزی برای شهرها در کشور به همراه سیاست‌های زمین شهری که براساس آزمون و خطا به اجرا درآمد، موجب رشد شدید جمعیت و مهاجرت به سمت پایتخت شد، در پی آن، توسعه زمین براساس الگوهای خودرو و بی- برنامه، بافت‌های ناکارآمد را تشکیل داد که به لحاظ کیفیت حیات شهری در سطح پائینی بوده و پس از گذشت چند دهه از ایجادشان به شدت آسیب‌پذیر هستند. طرح‌ها، سیاست‌های زمین و ضوابط و مقرراتی که در این محدوده‌ها به اجرا گذاشته شده، مقطعی و مسکن بوده و گاه نیز نتوانسته نتیجه لازم را داشته باشد (غمامی، ۱۳۸۲: ۱۴).

تغییر کاربری‌های شهری و خصوصاً تغییر از کاربری‌های عمومی به کاربری‌های سودآوری همچون مسکونی و تجاری از نتایج افزایش قیمت زمین شهری و نبود مدیریت بهینه در امور زمین شهری می‌باشد. موضوعی که بیشتر شهرهای کشور مخصوصاً شهرهای بزرگ با آن گریبانگیر هستند (رحیمی، ۱۳۹۶: ۶۷). در همین راستا، الگوی فعلی مدیریت زمین شهری به ویژه در کلانشهرهایی چون تهران زمینه‌ساز توسعه نامتوازن، بی‌عدالتی فضایی، و تشدید نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی بین مناطق گردیده است. در حال حاضر مهم‌ترین چالش‌های مدیریت شهری تهران، مشخص نبودن متولی اصلی شهر، تعدد مدیریت‌ها، رشد حاشیه‌نشینی و توسعه فیزیکی شهر، رشد جمعیت و عدم توازن با ساخت و سازهای موجود و بهره‌برداری بی‌رویه از منابع زمین، تضاد مدیریت‌های نوین با ساختار سنتی و ضعیف قوانین و کاستی‌های آن می‌باشد (سیاف‌زاده و همکاران، ۱۳۸۷: ۳۶).

در همین رابطه، منطقه ۱۲ کلانشهر تهران با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری تهران محسوب می‌شود که تحت تأثیر الگوهای ناکارآمد مدیریت زمین شهری با چالش‌های مختلف کالبدی- فضایی مواجه شده است. قرار گرفتن هسته و بافت قدیمی کلانشهر تهران در این منطقه و به عنوان کانون شهر؛ وجود بناها و عناصر تاریخی و مذهبی؛ تراکم انواع فعالیت‌های تجاری، خدماتی و سیاسی شهر در این منطقه؛ و تمرکز مراکز اداری، بانکی، فرهنگی و پذیرایی شرایط خاصی را برای آن فراهم نموده است. براساس مستندات طرح‌ها و مطالعات متعدد انجام شده در مورد این منطقه، عدم توازن و تعادل در پراکنش فضایی کاربری‌ها در کنار پویایی طبیعی شهر، منجر به تمرکز بالای جمعیت و ترافیک سنگین در این محدوده شده است. نقش جریان‌های پنهان و پیدایی همچون بورس‌بازی زمین و زمین خواری، انتقال غیرقانونی زمین‌های دولتی، تعارضات زمین (به خاطر ناامنی در نظام تصرف بین افراد باهم و با دولت)، فرسودگی و تخریب بافت کالبدی، نارسائی خدمات زیربنایی، هزینه انتقال بالا (به خاطر پرداخت‌های غیررسمی - رشوه)، مسایل ناشی از وراثت، موانع حقوقی و قانونی در ثبت و صدور اسناد مالکیت، محدودیت‌های ناشی از ضوابط و مقررات شهرسازی، معاملات غیررسمی زمین، رهاشدگی و قبضه املاک ارزشمند بوسیله بناهای بلااستفاده، عدم مدیریت به موقع تغییرات و ... مهم‌ترین مسایل موجود در حوزه مدیریت زمین شهری در منطقه مذکور قلمداد می‌شوند. در حال حاضر عدم وجود الگویی بهینه در پراکنش و مکانیابی کاربری‌های شهری از چالش‌های فراروی منطقه ۱۲ شهر تهران و سایر مناطق همسان می‌باشد. با توجه به دخالت‌های پنهان و آشکار بخش دولتی در نظام کالبدی شهرهای کشور، به خصوص پایتخت که در طول تاریخ نه چندان قدیمی خود می‌بایست همواره عرصه نمایشی از مدرنیته، مدنیت و فرهنگ ایرانی در سطح جهانی و دارای ساختارهای شهری پیشرفته باشد. لذا توجهات قابل ملاحظه‌ای در مقاطع تاریخی خاص با تمرکز ویژه به منطقه ۱۲ انجام گرفته است این در حالی است که با گذشت زمان و فرسودگی بخشی از این بافت‌ها، در کنار مهاجرت‌های گسترده، رانت جویی، فعالیت‌های سودجویانه غیرمولد، تقسیم ناعادلانه زمین بین بخش عمومی و خصوصی و در نظر نگرفتن زمین برای زیرساخت‌ها آتی شهری این مشکلات ابعادی جدید تر یافته است. بر این اساس شناخت صحیح این معضلات (موازی کاری‌های نهادی و ...) و بروزرسانی آگاهی‌ها از وضعیت موجود منطقه ۱۲ تهران با توجه به پویایی و سیال بودن عناصر شهری و شناسایی جریان‌های حاکم بر الگوی مدیریت زمین و انجام پژوهشی جدید که مکمل تحقیقات گذشته باشد، ضروری به نظر می‌رسد. پژوهش حاضر در پی پاسخ به دو سؤال و فرضیه‌های ذیل می‌باشد:

- آیا الگوی فعلی مدیریت زمین شهری بر پایداری کالبدی- فضایی منطقه ۱۲ کلانشهر تهران تأثیری داشته است؟
- الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران کدام است؟
- به نظر می‌رسد الگوی کنونی مدیریت زمین شهری منجر به بروز ناپایداری کالبدی- فضایی در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران شده است.
- به نظر می‌رسد الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران می‌بایستی مبتنی بر مؤلفه‌های توسعه پایدار کالبدی- فضایی باشد.

پیشینه و ادبیات نظری پژوهش:

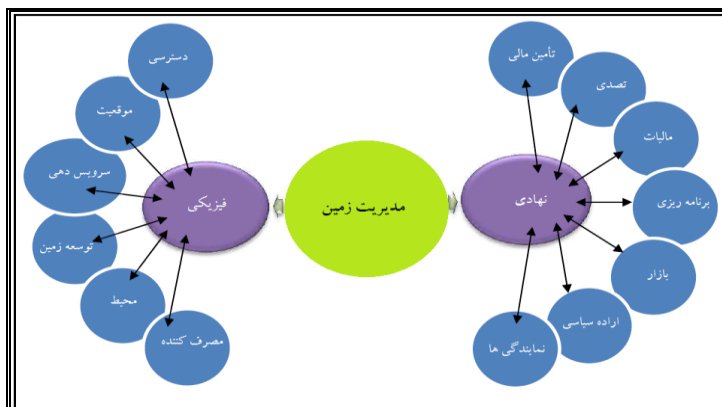
در رابطه با موضوع این پژوهش، مطالعات مختلف در سطح خارجی و داخلی صورت گرفته که از جمله آنها می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود: رابرتس و پیترهامان (۲۰۱۴) پژوهشی را با عنوان "مدیریت سیستم‌های حاکم بر زمین شهری در

شهرهای درجه دوم" انجام داده است. در این مقاله ۱۶ شهر با ویژگی‌های نزدیک بهم مورد مطالعه قرار گرفته و تمرکز ویژه نیز بر سیستم حاکم بر زمین‌های شهری بوده است. این مطالعه تشریح کرده که چگونه برخی از جنبه‌های حاکم بر زمین‌های شهری می‌تواند در حمایت از توسعه شهرهای درجه دوم مؤثر باشد و به این نتیجه رسیده است که جهت پایداری توسعه این شهرها و ارتقاء جایگاه آن‌ها در میان شهرهای ملی، می‌بایست نظارت بیشتری بر نقل و انتقال املاک، با مدیریت هماهنگ بر زمین‌های شهری انجام گیرد. جی بی‌هوآدموسو (۲۰۱۵) در یک بررسی با عنوان "پویایی اراضی شهری و رابطه بین الگوی مصرف زمین و چالش‌های فراروی آن؛ مورد مطالعه شهرهاوآسا در جنوب اتیوپی" نشان داده که وجود بازار غیر طبیعی زمین‌های غیرقانونی و بدون سند، علت عمده تغییر کاربری اراضی می‌باشد. از دیگر عوامل؛ عدم وجود سیستم‌های اطلاعاتی مناسب جهت مستندسازی زمین‌های موجود، دسترسی ناعادلانه به زمین رسمی و عدم تخصیص مناسب زمین رسمی بوده که از دلایل عمده گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی و زمین‌های غیرقانونی و بالطبع تغییر کاربری اراضی در حاشیه شهر است. فائو (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای با عنوان "برنامه‌ریزی منبع زمین برای تحقق مدیریت پایدار زمین"، در حوزه اهداف توسعه پایدار مرتبط با برنامه‌ریزی منبع زمین، تأکید می‌کند که: تا سال ۲۰۳۰، باید اطمینان حاصل شود که همه مردان و زنان، به ویژه اقشار فقیر و آسیب‌پذیر حق برابری نسبت به منابع اقتصادی همچون دسترسی به خدمات اولیه، مالکیت یا کنترل بر زمین و دیگر اشکال مالکیت، وراثت، منابع طبیعی، تکنولوژی نوین مناسب و خدمات مالی شامل خدمات خرد دارند.

کتیشات و همکاران (۲۰۱۸) در مطالعه‌ای "الگوی کاربری زمین شهری و خصیصه‌های شبکه راه با استفاده از GIS شهر سالت، اردن" نشان می‌دهد که تقاضای مازاد برای زمین منجر به تغییرات کاربری تحت تأثیر الگوی مدیریتی شده است. در سطح داخلی، رفیعان (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان "زمین شهری، کاربری، توسعه؛ تأملی بر الگوهای نوین برنامه‌ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری" نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی تغییرات کاربری زمین، همواره به دلیل تعیین نحوه استفاده از زمین و ساختار فضایی شهرها از یک سو و تعیین ارزش اقتصادی هر قطعه از سوی دیگر، بخشی اساسی در فرایند شناخت و تدوین اسناد برنامه ریزی شهری به شمار آمده است. اما در طول سابقه برنامه ریزی شهری، آنچه که به عنوان طرح پیشنهادی کاربری، تراکم و... ارائه می‌شد، با آنچه که در واقعیت بر اثر جریان‌های اقتصادی و اجتماعی حاکم بر اجتماع به وقوع می‌پیوست، متفاوت بود. نتایج بررسی مشکینی (۱۳۹۲) با عنوان "تحلیل چالش‌های پیش‌روی مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه" حاکی از آن است که دولت‌های کشورهای در حال توسعه در حوزه مدیریت زمین شهری با چالش‌های ذیل روبروست. نبود چشم انداز مشخص، تصمیم‌گیری بسیار متمرکز و غیرمشارکتی، سیاست‌های ناهماهنگ و بعضاً متناقض و متنازع، نهادهای ناهماهنگ و نبود ظرفیت نهادی لازم برای ایفای وظایف محوله. ارغان (۱۳۹۵) در یک بررسی با عنوان "تبیین نقش حکمروایی خوب شهری در مدیریت مطلوب زمین" به این نتیجه دست یافتند که با کاربست و یکپارچه کردن مدیریت زمین شهری با اصول حکمروایی خوب شهری و توسعه پایدار می‌توان به کاهش فقر، ارتقای اطمینان عمومی، رشد اقتصادی، نظارت مطلوب، حفاظت از دارایی، مدیریت کارآتر و پیشگیری از تعارض دست پیدا کرد. نتایج حاصل از پژوهش رحیمی (۱۳۹۶) با عنوان "تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری‌های عمومی در شهر" نشانگر آنست که شهر تبریز از لحاظ دسترسی به کاربری‌های هفتگانه عمومی از وضعیت نامناسبی برخوردار می‌باشد. به طوری که از سرانه ۱۶/۷۱ مترمربع، پیشنهادی طرح جامع شهر، کم‌تر از ۸ مترمربع تأمین گردیده است که نشان‌دهنده وضعیت بحرانی از لحاظ برخورداری از این نوع کاربری‌ها در شهر تبریز می‌باشد. نتایج پژوهش اذانی و همکار (۱۳۹۷) با عنوان "مقایسه الگوی

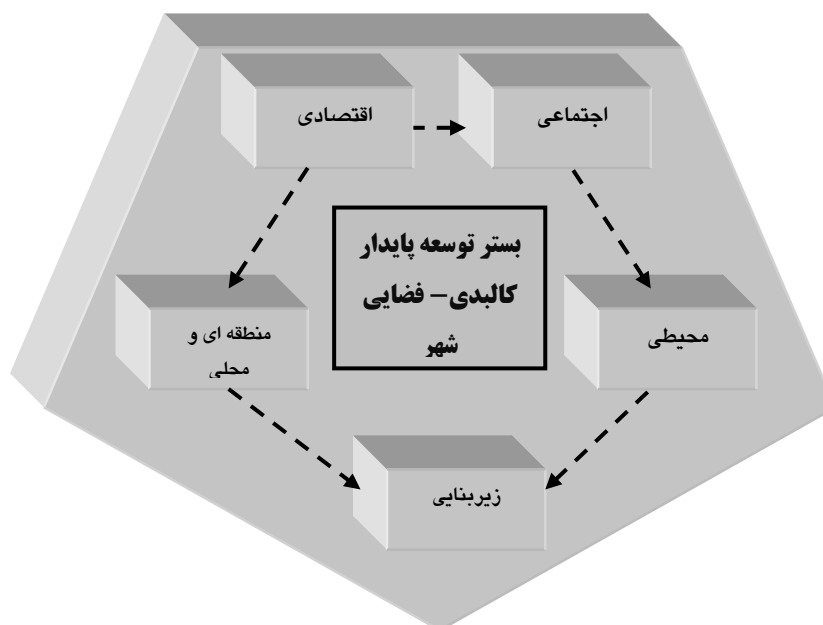
کاربری زمین، پراکنده رویی و رشد هوشمند در توسعه پایدار نشان می‌دهد الگوی رشد هوشمند در منطقه یازده شهر اصفهان مؤثرتر از پراکنده رویی زمین عمل نکرده و منطقه دارای رشد هوشمند نمی‌باشد، همچنین، بهره‌گیری بهینه از فضاها و نظام برنامه‌ریزی بر تحقق رشد هوشمند و ممانعت از گسترش پراکنده منطقه مؤثر خواهد بود و از سوی دیگر نیز رشد فیزیکی این منطقه در راستای توسعه پایدار در حال عبور از الگوی پراکنده به سوی الگوی رشد هوشمند می‌باشد. حیدری و همکاران (۱۳۹۷) در یک مطالعه با عنوان "بررسی رابطه الگوهای فضایی کاربری زمین شهری بر رشد و گسترش شاخک های خزننده شهری رشت" نشان می‌دهد که طی مدت ۱۸ سال، مساحت شهر از ۴۹۴۱،۷۶ هکتار به ۶۲۰۲ هکتار رسیده و شهر رشت با رشدی معادل ۱۲۶۰ هکتار مواجه شده است. رشد شاخک های خزننده در سمت غرب شهر، تحت تأثیر کاربری های تجاری، جهانگردی، آموزشی و معابرین شهری بیشتر از سایر جهت ها بوده است.

توجه به اینکه "شهر" مأوای طبیعی انسان متمدن است و بشر آسایش و رفاه خود را در داخل شهر جستجو می‌کند، برنامه‌ریزی شهری به عنوان ابزاری سودمند برای سامان دادن اندام واره شهر، مسئولیت هدایت توسعه های درون زا و برون زای این سیستم ارگانیک را بر عهده دارد و باید چگونگی استفاده از زمین برای رشد آن را مورد توجه وافر قرار دهد. زیرا مسأله زمین در شهر به قدری مهم است که دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شود. در این راستا واژه "زمین" به طیفی گسترده از منابع طبیعی، همانند آب و هوا، شکل زمین، خاک، پوشش گیاهی، جانوران یک سرزمین اشاره دارد و با ویژگی های ساختاری- پستی و بلندی (توپوگرافی)، قابلیت کشاورزی، مواد آلی و معدنی، آب و هوا و خصوصیات محیطی- ظاهر آرام، سکوت، محرمیت و زیبایی شناخته می‌شود (Almeida, 2005). در همین ارتباط "مدیریت زمین شهری" در فرآیند توسعه مسکن یکی از عناصر بسیار کلیدی برای اشاعه توسعه پایدار شهری منعطف می‌باشد. بی‌شک گسیختگی‌های قدیمی در پیکره شهری بخاطر سوء مدیریت های زمین می‌باشد بر این اساس می‌توان دو جزء اصلی در مدیریت زمین را بصورت زیر تفکیک نمود: ۱- مدیریت فیزیکی و ۲- مدیریت سازمانی. جنبه‌های فیزیکی و کالبدی مدیریت زمین تا حد زیادی به دسترسی، موقعیت، سرویس دهی، توسعه زمین، محیط زیست و مصرف کنندگان مربوط می‌شود. جنبه‌های سازمانی و نهادی نیز به دوره تصدی، اطلاعات مربوط به املاک مزروعی، تأمین مالی خرید زمین، ایجاد و اجرای توسعه، شناسایی مناطق حساس زیست محیطی، مالیات، اراده سیاسی و ظرفیت های سازمانی موردنیاز برای انجام تمام این مقوله‌ها می‌باشد. برای هر رویکرد مناسب مدیریت زمین شهری اجزاء فیزیکی و سازمانی بایستی همسو با هم حرکت کنند. (شکل ۱) نشان دهنده عناصر کلیدی یک رویکرد جامع و یکپارچه به مدیریت زمین می‌باشد. بی‌تردید مدیریت زمین پدیده‌ای پیچیده بوده و نیاز به عملکرد تمام عناصر در یک روش هماهنگ می‌باشد. مدیریت زمین به طور خاص نیاز به اطلاعات فیزیکی زمین مورد نظر، میزان آسیب پذیری و ارزیابی زمین در دسترس؛ حفاظت از حوضه، پوشش گیاهی، نقشه برداری، دوره های زهکشی؛ هدایت توسعه زمین از طریق مکانیسم های (ادغام زمین، زمین بانکی و غیره) و مشوق ها دارد و مسائل اجتماعی و اقتصادی آینده شهر و دسترسی به آب سالم، مسائل بهداشت و مدیریت پسماندها را تحت الشعاع خود قرار می‌دهد (Beltrao, 2013, 14).

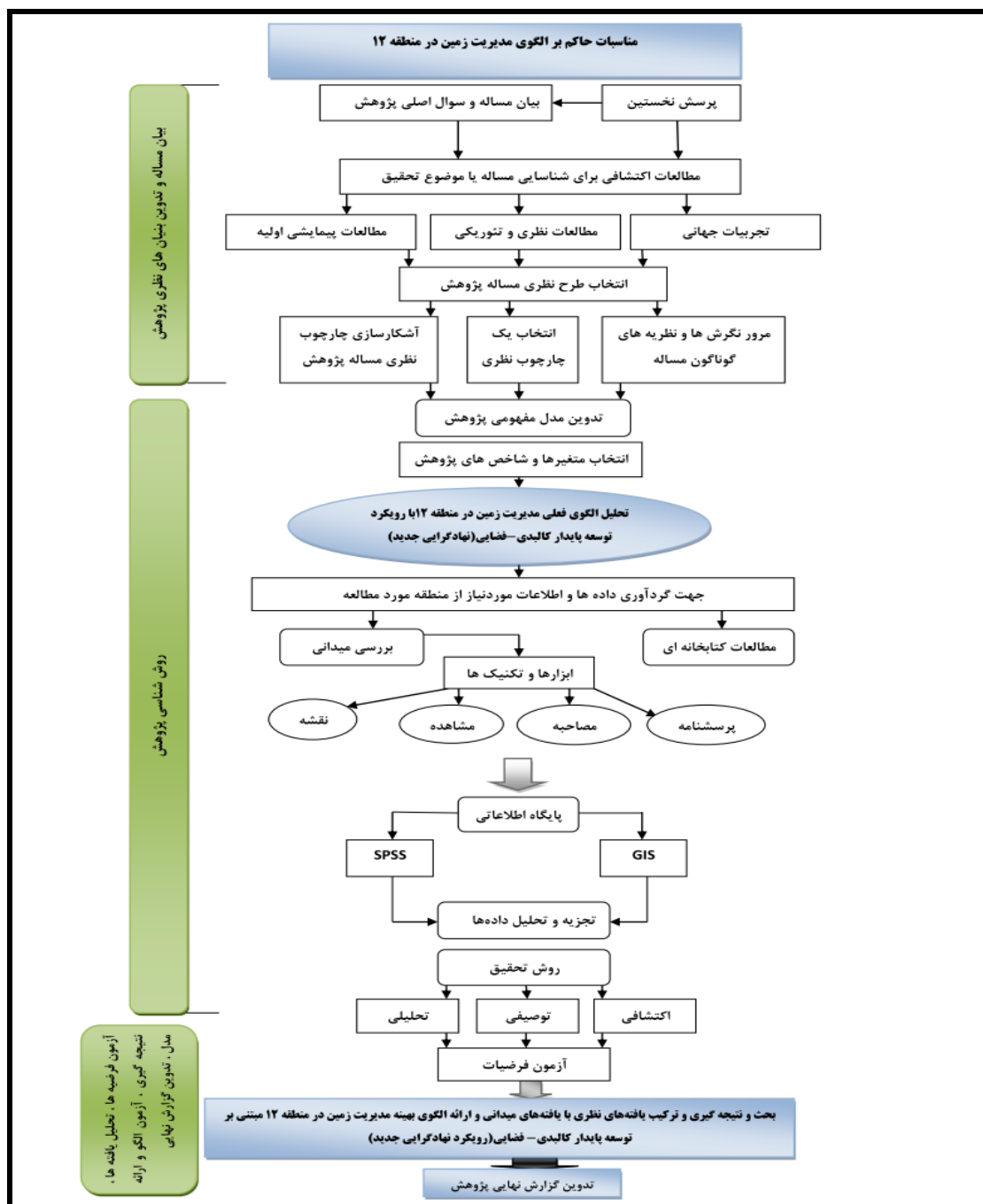


شکل ۱- اجزا و عناصر کلیدی مدیریت زمین شهری - (منبع: Beltrao, 2013, 13)

مفهوم کنشگران «هر گروه یا فردی که می‌تواند از دستیابی سازمان به اهداف خود، تأثیر پذیرد یا بر آن تأثیرگذار باشد» تعریف شده‌اند. اما تعریف کنشگران در همین سطح محدود نشده و نه تنها اندیشمندان متعدد، تعاریف متفاوتی از آن ارائه کرده‌اند، بلکه «پدر مفهوم کنشگران» نیز، تعریف خود از این مفهوم را تغییر داده است؛ فریمن و همکاران (Freeman, Wicks and Parmar 2004, 20)، مفهوم کنشگران را با کمی تعدیل به صورت «گروه‌های حیاتی برای تداوم حیات و موفقیت سازمان» بکار برده است. در این پژوهش رهیافت حاکم، «توسعه پایدار کالبدی-فضایی» است. در این رابطه، لازم به ذکر است که در مقابل توسعه کنونی به توسعه‌ای پایدار، به معنای روند به‌گشت اجتماع بدون رشد فراتر از ظرفیت حامل بوم‌شناسانه نیاز است (صرافی، ۱۳۷۷: ۱۴۲). بر همین مبنای، تحقق «برنامه‌ریزی کالبدی» و «توسعه پایدار کالبدی»، مستلزم شناخت عناصر و مؤلفه‌های پایداری به منظور دستیابی به یکپارچگی میان بعد کالبدی و سایر ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی می‌باشد (Hisham, 2011, 1042).



شکل ۲- ابعاد توسعه پایدار کالبدی - فضایی (شهر) - (منبع: افتخاری و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۳۱)



شکل ۳- مدل مفهومی پژوهش - (منبع: نگارندگان: ۱۳۹۶).

روش پژوهش:

این پژوهش از نظر هدف کاربردی بوده و از نظر ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی می باشد. در رابطه با موضوع پژوهش ابتدا متون تخصصی و ادبیات نظری از طریق روش های اسنادی و کتابخانه ای مورد بررسی و واکاوی علمی قرار گرفت. سپس در زمینه منطقه مورد مطالعه از طریق روش های میدانی شامل: مشاهده؛ تکمیل پرسشنامه خبرگان(جهت سنجش نظرات خبرگان و نخبگان داخلی در رابطه با میزان اثرگذاری مولفه های منتخب بر موضوع پژوهش)؛ پرسشنامه مدیران در جهت گردآوری اطلاعات نهادهای متولی مدیریت زمین شهری؛ و پرسشنامه مردم (مراجعه کنندگان به ادارات یا نهادهای

مذکور) جهت سنجش وضعیت نهادها از دیدگاه ارباب رجوع (دریافت‌کنندگان خدمات)؛ و نیز مصاحبه (روش مصاحبه عمیق) استفاده شده است. مقدار آماره آزمون بارتلت و آلفای کرونباخ به ترتیب برای تعیین روایی و پایایی هریک از پرسشنامه‌ها نیز بالاتر از ۰/۷ محاسبه شد، که رقم مناسب و قابل قبولی برای سنجش متغیرها به وسیله‌ی ابزار پژوهش (پرسشنامه) و نشانگر روایی و پایایی بالا و همبستگی درونی زیاد سوالات پرسشنامه‌ها می‌باشد. جامعه آماری شامل گروه نخست: کلیه نهادهای متولی مدیریت زمین شهری در شهر تهران است که تصمیمات و فعالیت آن‌ها در وضعیت زمین شهری تأثیرگذار است. به‌طور کلی می‌توان این نهادها را در هفت دسته کلی طبقه‌بندی نمود؛ و گروه دوم: شامل افراد مراجعه‌کننده به نهادها است. (جدول شماره ۱).

جدول ۱- جامعه آماری و نمونه پژوهش

نام نهاد	تعداد اداره	تعداد کارکنان	تعداد نمونه کارکنان	تعداد ارباب رجوع روزانه	تعداد نمونه ارباب رجوع
سازمان ملی زمین و مسکن	۱	۳۰۰	۲۰	۵۰۰	۲۰
اداره کل راه و شهرسازی شهرستان	۴	۱۷۵	۱۵	۱۰۰	۲۰
سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی	۱	۴۰۰	۲۰	-	-
اداره کل تمرکز اموال دولتی	۱	۵۰	۵	-	-
سازمان جمع‌آوری اموال تملیکی	۱	۶۰	۶	-	-
سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران	۱	۲۰۰	۱۰	۳۰۰	۲۰
شهرداری تهران و منطقه ۱۲	۱	۳۰۰	۲۰	۷۰۰	۲۰
ستاد اجرایی فرمان امام(ره)	۳	۱۰۰	۱۰	۳۰۰	۱۰
بنیاد ۱۵ خرداد	۱	۵۰	۵	-	-
کمیته امداد امام(ره)	۱	۵۰	۵	-	-
بنیاد شهید و امور ایثارگران	۱	۵۰	۵	-	-
بنیاد مستضعفان	۱	۵۰	۵	-	-
ستاد کل نیروهای مسلح	۱	۱۰۰	۱۰	-	-
سپاه، ارتش و بسیج	۳	۳۰۰	۱۰	-	-
اداره اوقاف و امور خیریه	۱	۵۰	۵	-	-
اداره ثبت اسناد و املاک شهر تهران	۱	۵۰	۱۰	۵۰۰	۲۰
اداره کل تمرکز ثبت	۱	۵۰	۵	-	-
سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	۱	۴۰۰	۴۰	۵۰	۲۰
جمع کل	۲۵	۲۷۳۵	۳۳۶	۲۴۵۰	۱۳۰

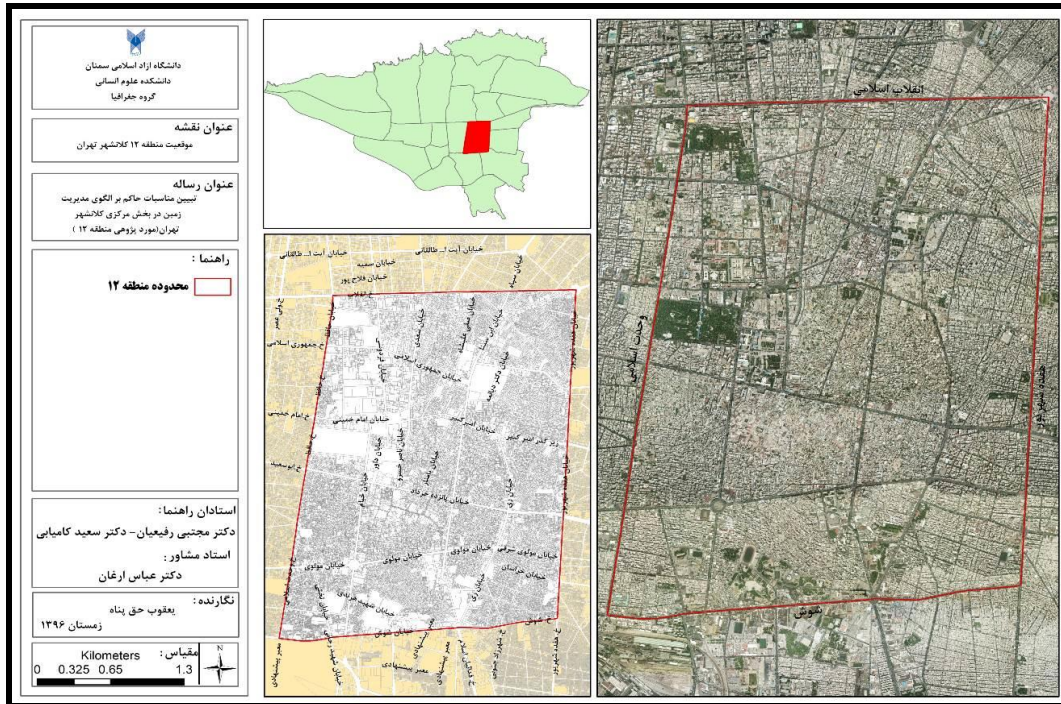
منبع: تحلیل پرسشنامه، نگارندگان، ۱۳۹۶.

پس از گردآوری داده‌های این پژوهش از نهادهای متولی زمین شهری تهران و مراجعه‌کنندگان به نهادهای مزبور، نتایج وارد محیط نرم‌افزار SPSS شد و تحلیل‌های لازم انجام گرفت. برای آزمون فرضیه نخست، از روش‌های میانگین، انحراف معیار و واریانس استفاده گردید. و جهت سنجش فرضیه دوم و برای ارائه الگوی بهینه از همبستگی اسپیرمن و تحلیل

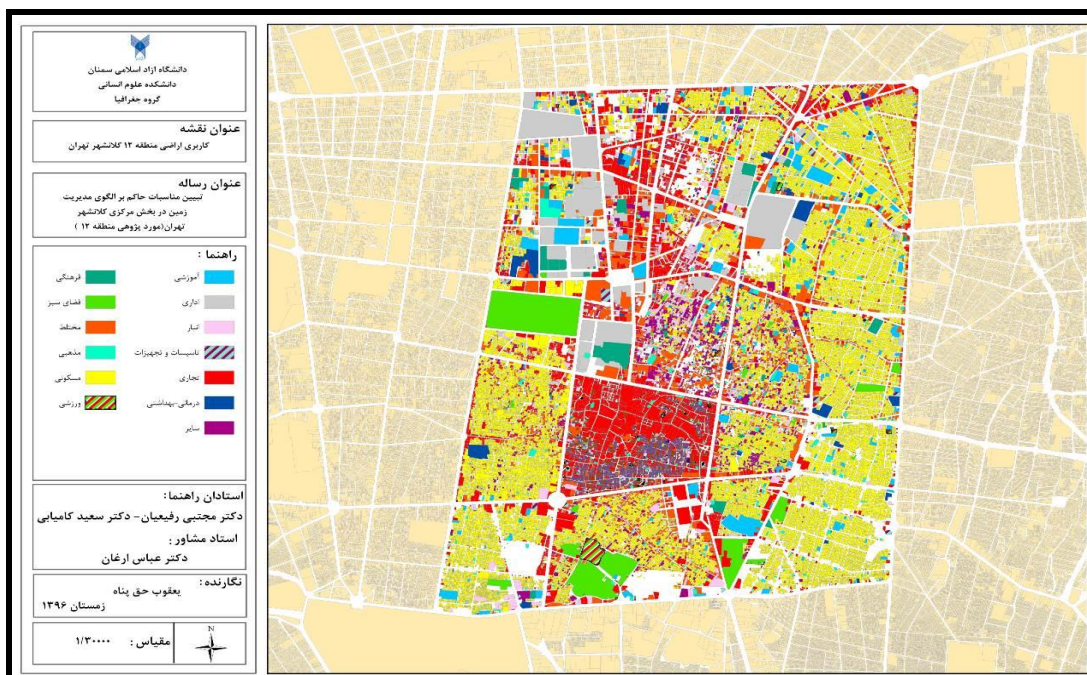
رگرسیون چندمتغیره (به روش همزمان) استفاده گردید. در این پژوهش، متغیر مستقل (روابط و جریان‌های حاکم بر مدیریت زمین) و متغیر وابسته (وضعیت سامان یا نابسامان فضایی ساختارهای شهری) در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران می‌باشد. شاخص‌ها و نماگرها شامل: محیطی - کالبدی (میزان حفاظت از بستر محیطی)؛ مدیریتی - نهادی (نوع تصمیم‌گیری؛ ساختار قدرت؛ موازی‌کاری‌های نهادی؛ ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)؛ و اقتصادی (بستر اقتصادی مدیریت زمین) می‌باشد. در اینجا به خاطر اختصار در بحث، از اشاره به گویه‌ها صرف نظر می‌شود.

قلمرو پژوهش:

منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی در مرکز کلانشهر تهران واقع گردیده است. این منطقه دارای وسعتی معادل ۱۶۰۰ هکتار بوده و شامل ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد. از مهم‌ترین ویژگی‌های منطقه ۱۲ قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در محدوده آن است. این منطقه از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود. بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار و بالاتر از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و پذیرایی آن‌ها نقش شهری و فرا شهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده فروشی)، ۲۲/۲ درصد کارگاه‌ها، ۱۰ درصد انبارها و ۴/۸ درصد فضاها و بناهای اداری - حکومتی تهران بزرگ در منطقه ۱۲ قرار دارند. ۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است.



شکل ۴- نقشه موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ کلانشهر تهران



شکل ۵- نقشه کاربری‌های وضع موجود منطقه ۱۲ کلانشهر تهران

یافته های پژوهش:

همانگونه که قبلاً اشاره شد، فرضیه نخست بدین شرح است به نظر می رسد الگوی کنونی مدیریت زمین شهری منجر به بروز ناپایداری کالبدی- فضایی در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران شده است. برای آزمون فرضیه نخست، از روش‌های میانگین، انحراف معیار و واریانس استفاده گردید. همانطور که جدول شماره ۲ نشان می‌دهد میزان حفاظت از بستر محیطی در منطقه

مورد مطالعه در سطح پایین قرار دارد. نوع تصمیم‌گیری و ساختار قدرت در مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ از نوع متمرکز و غیرمشارکتی است که این امر باعث موازی‌کاری‌های نهادی در حوزه اداره امور زمین شده و منجر به تقابل و تعارض در تصمیمات نهادهای متولی مدیریت زمین می‌شود. ضعف در حوزه ضوابط و ترتیبات قانونی و مدیریت اقتصادی زمین نیز زمینه‌ساز تشدید ناهماهنگی‌های نهادی در زمینه مدیریت زمین و بروز ناپایداری‌های بیشتر کالبدی-فضایی در سطح منطقه می‌گردد.

جدول ۲- میانگین، انحراف معیار، واریانس و رتبه هریک از مؤلفه‌ها و ابعاد آنها

مؤلفه	ابعاد	میانگین	انحراف معیار	واریانس	
محیطی - کالبدی	میزان حفاظت از بستر محیطی				
	تصمیم‌گیری	شیوه تصمیم‌گیری (مشارکتی / غیر مشارکتی)	۳,۴۴	۰,۴۳۶	۰,۱۶۱
		سبک تصمیم‌گیری (متمرکز/غیر متمرکز)	۳,۵۱	۰,۴۷۸	۰,۱۸۳
جمع		۶,۹۵	۰,۹۱	۰,۳۴	
مدیریتی - نهادی	سطح تمرکز اختیارات و منابع				
	ساختار قدرت	سطح تمرکز مسئولیت‌ها و وظایف	۳,۷۷	۰,۴۸۴	۰,۱۷۷
		جمع	۷,۶۲	۰,۹۴۳	۰,۳۲۸
موازی‌کاری‌های نهادی	روابط درونی نهادی				
	سرمایه اجتماعی میان نهادی				
	رفتار هماهنگ نهادها				
	ترتیبات نهادی لازم				
	جمع	۱۳,۵۷	۲,۸۵	۰,۷۴۱	
ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)					
اقتصادی	بستر اقتصادی مدیریت زمین				
		۳,۴۸	۰,۶۷	۰,۱۴۴	

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶.

جهت سنجش فرضیه دوم (به نظر می‌رسد الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران می‌بایستی مبتنی بر مؤلفه‌های توسعه پایدار کالبدی- فضایی باشد) و برای ارائه الگوی بهینه از روش همبستگی اسپیرمن و تحلیل رگرسیون چندمتغیره (به روش همزمان) استفاده گردید. بنابراین در ابتدا وجود یا عدم وجود رابطه بین متغیر مستقل (روابط و جریان‌های حاکم بر مدیریت زمین) و متغیر وابسته (وضعیت سامان یا نابسامان فضایی ساختارهای شهری و نماگرهای آن شامل: محیطی - کالبدی (میزان حفاظت از بستر محیطی)؛ مدیریتی - نهادی (نوع تصمیم‌گیری؛ ساختار قدرت؛ موازی‌کاری‌های نهادی؛ ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)؛ و اقتصادی (بستر اقتصادی مدیریت زمین) از آزمون همبستگی اسپیرمن بهره گرفته شد.

جدول ۳- میزان همبستگی بین مولفه‌های شش گانه و روابط و جریان‌های حاکم بر مدیریت زمین

Correlations							
بستر اقتصادی مدیریت زمین	ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)	موازی‌کاری‌های نهادی	ساختار قدرت	نوع تصمیم‌گیری	میزان حفاظت از بستر محیطی	روابط و جریان‌های حاکم بر مدیریت زمین	
۰,۳۵۰*	۰,۳۰۸*	۰,۱۷۷	۰,۳۷۶**	۰,۳۶۴**	۰,۰۸	۱	ضریب همبستگی اسپیرمن
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	Sig.(2-tailed)
۳۳۶	۳۳۶	۳۳۶	۳۳۶	۳۳۶	۳۳۶	۳۳۶	تعداد
*Correlation is significant at the 0.05 level.(2-tailed)							
**Correlation is significant at the 0.01 level.(2-tailed)							

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶.

همانگونه که جدول شماره ۳ نشان می‌دهد تمامی مؤلفه‌ها با روابط و جریان‌های حاکم بر مدیریت زمین رابطه معناداری دارند. از این روی جهت تبیین میزان اثرگذاری مؤلفه‌ها بر متغیروابسته و ارایه الگوی بهینه از تحلیل رگرسیون چندمتغیره به روش همزمان بهره گرفته شد که نتایج آن در جدول شماره ۴ ارائه شده است. در این تحلیل میزان حفاظت از بستر محیطی، نوع تصمیم‌گیری، ساختار قدرت، موازی‌کاری‌های نهادی، ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)، بستر اقتصادی مدیریت زمین به عنوان متغیرهای پیش‌بین و الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران به عنوان متغیر وابسته مورد توجه می‌باشد.

از این روی، شیوه تصمیم‌گیری غیرمشارکتی؛ سبک تصمیم‌گیری متمرکز؛ ساختار قدرت متمرکز؛ موازی‌کاری‌های شدید نهادی (درون و بین دستگاه‌های متولی مدیریت زمین)؛ وجود چالش‌های قانونی در اداره امور زمین؛ و کم‌توجهی مسئولان و مدیران حوزه مدیریت زمین شهری به اصول و اهداف توسعه پایدار جزء مهمترین خصوصیات الگوی فعلی مدیریت زمین در منطقه ۱۲ است.

جدول ۴- خلاصه تحلیل رگرسیون الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران بر اساس متغیرهای پیش‌بین

متغیر وابسته	R ضریب همبستگی چندگانه	R2 میزان واریانس تبیین شده	خطای استاندارد برآورد	F	سطح معنی‌داری
الگوی بهینه	۰,۶۶	۰,۶۳	۷۵۴,۷۷۹	۸,۱	۰,۰۰۰

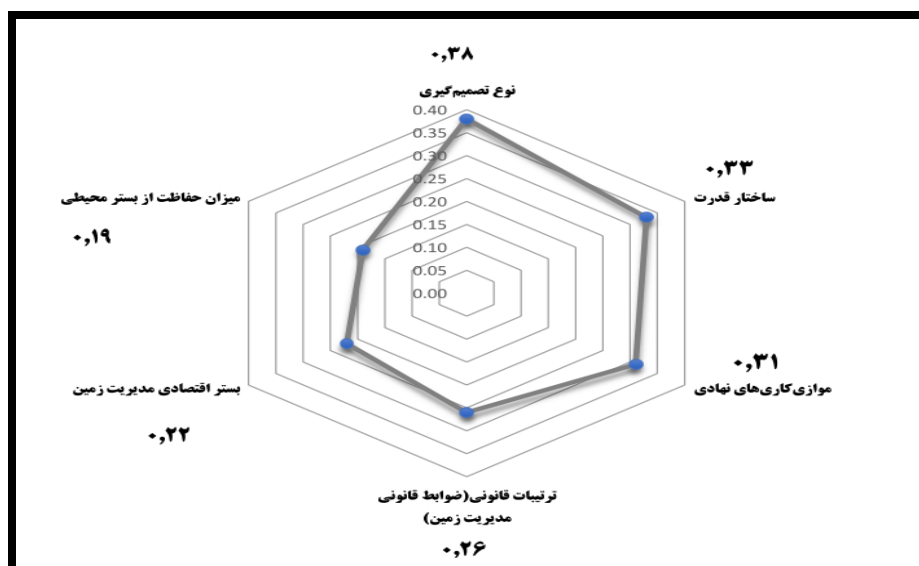
منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶.

همان‌طور که در جدول مشاهده می‌شود میزان واریانس تبیین شده الگوی بهینه توسط مؤلفه‌های متغیر پیش‌بین (۰,۶۳) است که با توجه به F مشاهده شده معنی‌دار است. یعنی حدود ۶۳ درصد الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران تحت تأثیر مؤلفه‌های مزبور است و مابقی متعلق به سایر متغیرهایی است که در این مطالعه لحاظ نشده است.

جدول ۵- ضرایب رگرسیون الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران براساس مؤلفه‌های پیش‌بین

اولویت اثرگذاری در الگوی بهینه	سطح معنی داری	مقدار t	ضریب استاندارد نشده		متغیرهای پیش‌بین
			ضریب استاندارد شده رگرسیون β بتا	خطای استاندارد رگرسیون B	
۱	۰/۰۱	۲/۴۷	۰/۳۸	۰/۱۴	نوع تصمیم‌گیری
۲	۰/۰۳	۲/۳۵	۰/۳۳	۰/۱۱	ساختار قدرت
۳	۰/۰۲	۲/۱۴	۰/۳۱	۰/۰۸	موازی‌کاری‌های نهادی
۴	۰/۰۰	۲/۷۷	۰/۲۶	۰/۲۰	ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)
۵	۰/۰۱	۲/۴۶	۰/۲۲	۰/۱۳	بستر اقتصادی مدیریت زمین
۶	۰/۰۳	۲/۱۹	۰/۱۹	۰/۱۱	میزان حفاظت از بستر محیطی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶.



شکل ۶- سهم مؤلفه‌های پیش‌بین در الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران - (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶).

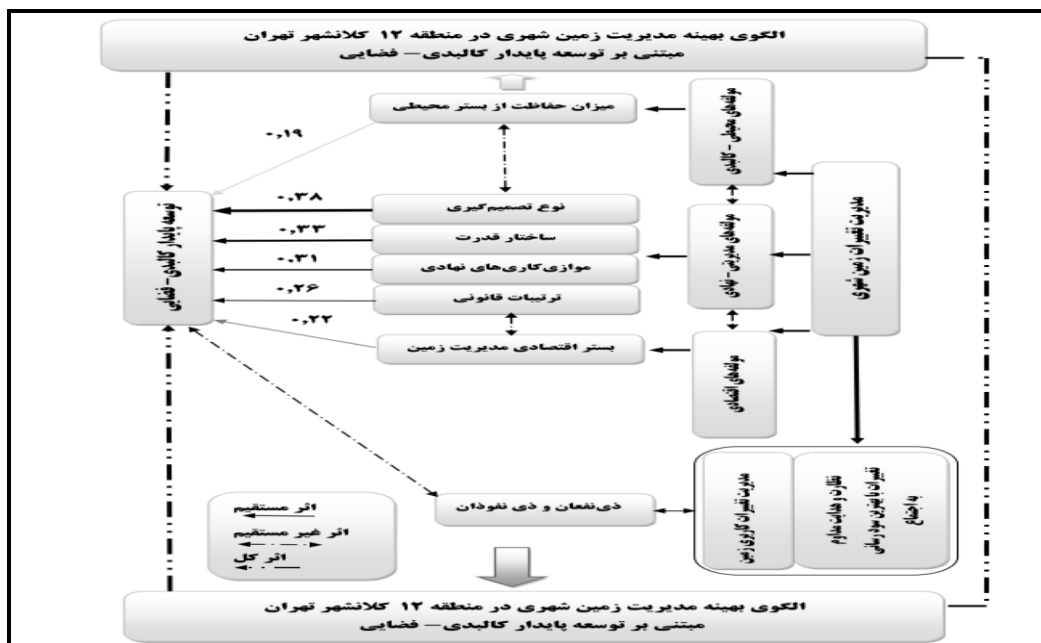
همانگونه که شکل مزبور نشان می‌دهد، نوع تصمیم‌گیری، ساختار قدرت، موازی‌کاری‌های نهادی، ترتیبات قانونی (ضوابط قانونی مدیریت زمین)، بستر اقتصادی مدیریت زمین و میزان حفاظت از بستر محیطی به ترتیب مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر در الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران هستند.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

نتایج حاصله از بررسی یافته‌ها نشان می‌دهد که الگوی کنونی مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران منجر به بروز ناپایداری‌های کالبدی-فضایی شده است. در واقع، نوع تصمیم‌گیری و ساختار قدرت در مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران از نوع متمرکز و غیرمشارکتی است که این امر باعث موازی‌کاری‌های نهادی در حوزه اداره امور زمین شده و منجر به تقابل و تعارض در تصمیمات نهادهای متولی مدیریت زمین می‌شود. ضعف در حوزه ضوابط و ترتیبات قانونی و

مدیریت اقتصادی زمین نیز زمینه‌ساز تشدید ناهماهنگی‌های نهادی در زمینه مدیریت زمین و بروز ناپایداری‌های بیشتر کالبدی- فضایی در سطح منطقه شده است. تغییرات شدید و غیرمنطقی کاربری زمین، نقش جریان‌های پنهان و پیدایی همچون بورس‌بازی زمین و زمین‌خواری، انتقال غیرقانونی زمین‌های دولتی، تعارضات زمین، معاملات غیررسمی زمین، نبود سیستم توانمند حمل و نقل شهری و حضور ترافیک ساکن، رهاشدگی و قبضه املاک ارزشمند بوسیله بناهای بلا استفاده، عدم مدیریت به موقع تغییرات، نبود و یا وجود قوانین متزلزل و چند وجهی شهری، عدم حمایت‌های جامع و کافی از شهرداری در مسأله مدیریت زمین و ... مصادیقی از ناپایداری‌های کالبدی- فضایی در منطقه مورد مطالعه می‌باشد.

همانگونه که مطرح شد خروج از ناپایداری کالبدی- فضایی کنونی در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران مستلزم طراحی الگوی بهینه مدیریت زمین شهری است. بر همین اساس، الگوی پیشنهادی پژوهش حاضر مبتنی بر مؤلفه‌های توسعه پایدار کالبدی- فضایی در ابعاد محیطی- کالبدی؛ مدیریتی- نهادی؛ و اقتصادی می‌باشد. در این الگو تصمیم‌گیری مشارکتی؛ ساختار قدرت غیر متمرکز؛ یکپارچه‌سازی نهادی و تفویض اختیارات به سطح محلی؛ ایجاد بسترهای قانونی لازم جهت اداره مطلوب زمین؛ حذف دلالتی‌گری و بورس‌بازی در مدیریت زمین و تأمین بستر اقتصادی مناسب در این رابطه؛ و حفاظت از بستر محیطی از طریق توجه به اصول توسعه پایدار محیط زیستی- کالبدی توسط مدیران شهری از مهم‌ترین ارکان می‌باشند. بعد از طراحی الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران مبتنی بر توسعه پایدار کالبدی- فضایی، جهت سنجش اعتبار آن و نیز قابلیت تعمیم آن به سایر مناطق همسان، پرسشنامه سنجش اعتبار الگوی مطلوب تدوین و بین ۲۰ نفر از صاحب‌نظران توزیع و تکمیل گردید. سنجش اعتبار الگو بر اساس طیف سه تایی (کم: ۱- متوسط: ۲- زیاد: ۳) با میانگین مفروض (۲) و تعداد ۷ معیار صورت گرفت. این معیارها شامل متناسب بودن، اثربخشی و کارایی، مشروعیت، پیوستگی، انعطاف‌پذیری، مطلوبیت و قدرت الگو و قابلیت تعمیم هستند. بر اساس نتایج به دست آمده می‌توان نتیجه گرفت که الگوی نظری و مطلوب به دست آمده از تناسب و مطلوبیت بالایی برخوردار بوده و از قدرت تبیین و پیش‌بینی لازم در زمینه موضوع پژوهش از نظر خبرگان برخوردار است و بر اساس نظرات آنان میانگین کل حاصل از سنجش اعتبار الگو برابر با (۲,۸۱) می‌باشد که از میانگین مفروض (۲) بالاتر بوده و به ۳ (مقدار زیاد) نزدیک است.



شکل ۷- الگوی بهینه مدیریت زمین شهری در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران مبتنی بر توسعه پایدار کالبدی- فضایی - (منبع: نگارندگان: ۱۳۹۶).

جدول ۶- سنجش اعتبار الگوی پیشنهادی

معیار	تشریح معیار	میانگین	درصد پاسخگویان		
			زیاد	متوسط	کم
			۳	۲	۱
متناسب بودن	الگو از تناسب، سازگاری و انطباق کافی با موضوع و اهداف پژوهش برخوردار است؟	۲,۹۰	۹۰	۱۰	۰
اثربخشی و کارایی	میزان سودمندی و اثربخشی الگوی پیشنهادی در ارتباط با تبیین رابطه و سازگاری مولفه‌های مدیریت زمین و توسعه پایدار کالبدی-فضایی شهری؟ و اینکه آیا الگوی پیشنهادی به عنوان محصول پژوهش از کارایی لازم در ارتباط با موضوع برخوردار است؟	۲,۸۵	۸۵	۱۵	۰
مشروعیت	پذیرش الگو توسط متخصصان و برنامه‌ریزان؟	۲,۷۵	۷۵	۲۵	۰
پیوستگی	الگو از انسجام لازم و کافی برخوردار است؟	۲,۹۰	۹۰	۱۰	۰
انعطاف‌پذیری	قابلیت آزمون و تکرارپذیری الگو؟	۲,۷۵	۷۵	۲۵	۰
مطلوبیت و قدرت الگو	الگوی ارائه شده تا چه اندازه از مطلوبیت و قدرت لازم برای تبیین رابطه و سازگاری مولفه‌های مدیریت زمین و توسعه پایدار کالبدی-فضایی شهری برخوردار است؟	۲,۸۰	۸۰	۲۰	۰
قابلیت تعمیم	این الگو تا چه اندازه از قابلیت تعمیم به مناطق همسایه در کلانشهر تهران و سایر مناطق شهری کشور برخوردار است؟	۲,۷۵	۷۵	۲۵	۰
میانگین کل			۲,۸۱		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۶.

- نظارت بر بازار رسمی زمین و ایجاد تقسیم کار فضایی بین نهادهای محلی و ملی و ظرفیت سازی لازم در مدیریت زمین در جهت تفویض وظایف تصدی‌گری به شهرداری منطقه ۱۲؛
- اجرای سیاست‌های مدیریت زمین در منطقه مبتنی بر اصول آمایش شهری و توسعه پایدار کالبدی-فضایی؛
- تدوین برنامه‌ها و آئین‌نامه‌های اجرایی ساده و انعطاف‌پذیر در حوزه مدیریت زمین در منطقه؛
- ایجاد بانک اطلاعات توصیفی و مکانی دقیق و به روز حوزه مدیریت زمین در منطقه جهت پشتیبانی از نظام تصمیم‌گیری؛
- بکارگیری ابزارهای انگیزشی جهت جلب مشارکت همه شهروندان ساکن در منطقه در آماده‌سازی و بهره‌برداری بهینه از زمین.

منابع و مأخذ:

۱. افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین، بدری، سید علی و سجاسی قیداری، حمداله، (۱۳۹۰): بنیان‌های نظریه‌ای برنامه‌ریزی کالبدی مناطق روستایی، تهران: انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۲. اذانی، مهری و پرورش، رسول (۱۳۹۷): «مقایسه الگوی کاربری زمین، پراکنده رویی و رشد هوشمند در توسعه پایدار (مطالعه موردی: منطقه یازده شهر اصفهان)»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۲۵، بهار، ۵۷-۷۲.
۳. ارغان، عباس، سادات همایونی، پاتنه‌آ و ولوجردی، نگار (۱۳۹۵): «تبیین نقش حکمروایی خوب شهری در مدیریت مطلوب زمین»، چهارمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، ۷ و ۸ بهمن ماه در دانشگاه صنعتی خواجه نصیرالدین طوسی، تهران.

۴. حیدری، رسول، سورشجانی، احمد و بیگی، علی (۱۳۹۷): «بررسی رابطه الگوهای فضایی کاربری زمین شهری بر رشد و گسترش شاخک های خزنده شهری (مطالعه موردی شهر رشت)»، فصلنامه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، شماره ۵۱، زمستان، ۶۵-۸۶.
۵. غمامی، مجید، توفیق، فیروز، مدنی پور، علی و داودی، سیمین، (۱۳۸۴): روش های شهرسازی نوین در فرانسه، انگلستان و آمریکا، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
۶. سیافزاده، علیرضا و بدری فر، منصور (۱۳۸۷): ضرورت اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در کلان شهر تهران، فصلنامه سرزمین، سال پنجم، شماره ۱۸، ۳۵-۵۳.
۷. صرافی، مظفر، (۱۳۷۷): مبانی برنامه ریزی توسعه منطقه ای، تهران: انتشارات سازمان برنامه و بودجه.
۸. رحیمی، اکبر (۱۳۹۶): تغییرات کاربری زمین شهری و اثر آن بر کاربری های عمومی در شهر، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی، دوره ۲۱، شماره ۵۹، شماره پیاپی ۲، بهار، ۶۵-۸۸.
۹. رفیعیان، مجتبی، حسامیان، فرخ، حدادان یزدی، کیمیا (۱۳۸۸): ارائه الگویی برای توسعه زمین در بافت های ناکارآمد شهری، موردپژوهشی: محدوده یافت آباد، منطقه ۱۷ شهرداری تهران، فصلنامه دانشگاه هنر (نامه معماری و شهرسازی)، شماره ۳، ۹۶-۸۱.
۱۰. رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۹): زمین شهری، کاربری، توسعه: تأملی بر الگوهای نوین برنامه ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری، ماهنامه منظر، شماره دهم (ویژه نامه نهاد توسعه شهر تهران).
۱۱. مشکینی، ابوالفضل و نورمحمدی، مهدی (۱۳۹۲): تحلیل چالش های پیش روی مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه، پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، ۴ و ۵ اردیبهشت ماه در دانشگاه فردوسی، مشهد.
۱۲. مرصوصی، نفیسه و بهرامی پاوه، رحمت اله، (۱۳۹۰): توسعه پایدار شهری، تهران: نشر دانشگاه پیام نور.
۱۳. مومنی، مصطفی، (۱۳۶۶): ماخذ شناسی جغرافیای شهری ایران، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱، سال دوم.
14. Almeida Cláudia, M.(2005): *cellular automata and neural network as a modelling framework for the simulation of urban land use change*, <https://www.researchgate.net>.
15. Beltrao, G.(2013): *Urban Planning and Land Management for Promoting Inclusive Cities*, Asian Development Bank Press.
16. Clark, M.(1992) : *A Sustainable Economy*, London , Earthscam.
17. Firman, T.(2004): *Major Issues in Indonesia's Urban land development*, *Land Use Policy*, 21 pp 347-355, Internet: www.authors.elsevier.com.
18. FAO (2017): *Land Resource Planning for Sustainable Land Management*, FAO Press.
19. Hisham, E.(2011): *Sustainable Development Criteria set for the transportation hubs of the national association of province planning*, *Procedia Engineering*, pp1042-1055.
20. Lemmen, C., Oosterom, P. and Bennett, R.(2015): *The Land Administration Domain Model*, *Land Use Policy*, Pages 1-11.
21. Roberts, B .and Hohmann, R. (2014): *World Bank Conference on Land and Poverty 2014: Integrating Land Governance into the Post 2015 Agenda: Harnessing Synergies for Implementation and Monitoring Impact*, *Secondary Cities: Managing Urban Land Governance Systems*.
22. OECD (2007): *Institutionalizing Sustainable Development (OECD Sustainable Development Studies)*, OECD publication World Bank (2000) *Environment Model for Sustainable Rural Development: The Africa Network on Participatory Approaches*. Available on: <http://d100239.mydominwebsites.com>.
23. Qtiashat, D., Makhmreh, Z., Abu Taleb, H., and Khlaifat, A.(2018) *Urban Land Use Pattern and Road Network Characteristics Using GIS in Al Salt City, Jordan*, *Modern Applied Science*; Vol. 12, No. 4, pp128-142.