

الگوهای چندگانه توسعه فیزیکی شهر یزد

چکیده

با این فرض که پیکره کنونی شهر یزد را بر مبنای سرانه کاربری‌های زمین و ساختارهای موجود شهری می‌توان پهنه‌بندی نمود و الگوهای متفاوتی از توسعه فیزیکی را تشخیص داد، مطالعه حاضر انجام یافته است. در یک روش توصیفی-تحلیلی پویش رشد و توسعه فیزیکی شهر بررسی شده و الگوهای گوناگون موجود مشخص گردیده است. بر این اساس شهر، یزد در پویش تاریخی دوهزار ساله‌اش تا پیش از دوره تجددگرایی و سرمایه‌داری مانند اکثر شهرهای قدیمی ایران الگوی رشد ارگانیک را تجربه کرده است. این الگوی رشد در طابق تبا جغرافیا و منطق معماری کویری، ساختاری فشرده و یکپارچه را عرضه داشته است. در این الگو، زمین شهری نیز کاربری‌های سنتی شهر را کفایت می‌کرده است.

برخلاف الگوی سنتی، الگوهای جدید توسعه شهری کخصوصاً^۱ بعد از اجرای اولین طرح جامع شهری در یزد ظهور یافتند، ناشی از الحاق زمین به طور گسترده و خارج از یک طرح کاربری زمین اجرا شده‌اند. تا قبل از انقلاب اسلامی این الگوها^۲ تحت تأثیر گسترش مرزهای شهری و به درون کشاندن روستاهای حاشیه‌ای و اراضی و باغات هم‌پیوند با آنها شکل تکرور بعد از انقلاب با واگذاری و عرضه دولتی و خصوصی زمین در محدوده‌های الحاقی، بسط یافته‌اند. به هر حال، اکنون شهر یزد با الحاقی‌های مصوب طرح‌های شهری گذشته و عرضه و واگذاری‌های گسترده زمین دچار تنوعی از الگوهای توسعه فیزیکی شده و انسجام شهری خود را از دست داده است.

کلید واژه‌ها: رشد ارگانیک، الگوهای توسعه فیزیکی، طرح‌های شهری، شهر فشرده.

مقدمه

آدم روی زمین بوجود آمده، از خاک خلق شده و تمام زندگی اش با خاک و زمین عجین شده است، بنابراین، زمین فقط شکل هندسی مسطحی نیست، یک مفهوم است (فریور صدری، ۱۳۷۸، ۲۲). دانش واژه‌ای است بسیار وسیع و فراگیر، اما در مفهوم «قلمرو»، گستره‌ای از مکان است که بستر تولید و توسعه فضای جغرافیایی و اکوسیستم به شمار می‌رود. نحوه استفاده از زمین ممکن است تنوعی از فضاهای جغرافیایی و یا اکوسیستم را خلق کند (شکوئی، ۱۳۷۳، ۲۵۳). در این میان کاربری‌های شهری زمین، پیچیده‌ترین الگوی فضای جغرافیایی را ایجاد کرده‌اند.

رویکردهایی که به موضوع جایگاه زمین در توسعه شهری پرداخته‌اند، دو طیف از نظریه‌ها را پوشش داده‌اند. گروهی دسترسی به زمین را برای گسترش شهر ضروری دانسته، گسترش را جزء طبیعت شهر می‌دانند. در این نظریه تأکید بر آن است که شهرها همواره آستانه‌ای از اندازه و رشد دارند (سعیدنیا، ۱۳۸۰، ۶) که در صورت رسیدن به این مرحله متوقف خواهند شد. در مقابل، برخی سیاست‌های محدودسازی رشد شهری را در برنامه‌ریزی شهری اراکلی پیشنهاد کرده (Dawkins & Nelson, 2002, 1)، نظریه شهر فشرده را تجویز می‌کنند و آن را از جمله راه‌حلهایی می‌دانند که ممکن است به توسعه پایدار شهری منجر شود (میسویک، ۱۳۷۹، ۳۵). گروه اخیر بر الگوهای مؤثرتر کاربری زمین شهری تأکید دارند (Staley & others, 1999, 9)؛ لیکن کمتر نظریه‌پردازی وجود دارد که با وجود اراضی بلااستفاده و با قابلیت دسترسی مناسب به خدمات و تأسیسات در بافت‌های موجود شهری، توسعه پیراشهری (باستیه، ۱۳۷۷، ۲۸۴) را توصیه کند.

چنین شکلی از توسعه شهر، الگویی از یک شهر بیمار خواهد بود که انسجام فضایی خود را از دست داده (سرائی، ۱۳۸۳، ۱۸۸) و دچار آسیب‌های ناشی از این بی‌نظمی رشد (جدایی‌گزینی اجتماعی، حاشیه‌نشینی، کمبود خدمات شهری، بحران‌های مالی و غیره) شده است (Farret, 2003, 1). امروزه به منظور بهره‌وری از زمین‌های شهری و جهت پاسخگویی به نیازهای جدید توسعه شهری، تئوری تجمیع و سازماندهی زمین در شهرها مطرح است (اسکاپ، ۱۳۸۰، ۵۵). با این وجود طرح‌های تجمیع و توزیع مجدد

نوابادها و شهرک‌های جدید، امروزه نمونه‌هایی از ده‌ها الگوی توسعه فیزیکی شهری هستند که در شهرهای جهان سومی تجربه می‌شوند. اما در هر حال به قول مارسلو بالبو شهر جهان سومی، شهر گسیختگی‌ها و جایی است که در آن شهرنشینی به صورت جهشی و پراکنده روی می‌دهد و همواره الگویی ناپیوسته را ایجاد می‌کند (مشهودی، ۱۳۸۷، ۱۷).

طرح مسأله

شهر یزد که پیدایش و جوانه‌های آن درون قلعه‌ای محصور پایه‌ریزی شده است، بیش از دو هزار سال رشدی آرام را تجربه می‌کرده است. در این فرآیند زمین کفایت کاربری‌های سنتی آن را کفایت می‌کرده و بر حسب شرایط اقتصادی، اجتماعی و امنیتی، ای شهر فُضبه طور ارگانیک سامان می‌داده است (سرائی، ۱۳۸۴، ۲۳۴). اما در کمتر از نیم قرن اخیر با رواج الگوها و روش‌های جدید مصرف زمین، در سایه نبود طرح و مدیریت کارآمد زمین، به رشد غیرقابل تصویری دست یافته و گونه‌های متفاوتی از نظام‌های کالبدی را کل داده‌شاست. تداوم این وضعیت، نه تنها انسجام و یکپارچگی کالبدی شهر را گسسته، بلکه معضلات اقتصادی، اجتماعی و حقوقی را دامن زده است. امید است بررسی ابعاد کالبدی موضوع در این مقاله، انگیزه تحقیق بر روی سایر جوانب آن را فراهم آورد.

هدف تحقیق

- توجه دادن به موضوع پراکنده‌سازی و از دست رفتن الگوی منسجم شهری؛
- تبیین فرآیندها و الگوهای متفاوت رشد شهری؛
- تأکید بر ضرورت طرح و مدیریت کارآمد عرضه زمین شهری؛

یافته‌های تحقیق

فرآیند توسعه فیزیکی شهر یزد از دو بُعد واجد بررسی است. یکی از بُعد محدوده‌های الحاقی طرح‌های مصوب و دیگری از بُعد توزیع و واگذاری زمین در این محدوده‌ها.

۱- محدوده‌های الحاقی به شهر یزد

نقشه شهر یزد در سالهای قبل از انقلاب بخوبی وسعت ناچیز این شهر را در مقایسه با بعد از آن نشان می‌دهد (نقشه ۱). در ربع قرن اخیر به دفعات محدوده قانونی شهر گسترش یافته و اراضی وسیعی طی چند مرحله در محدوده شهر یزد قرار گرفته است.

مرحله اول

اولین اقدام در این خصوص طرح جامع اولیه بود که بر اساس آن تا حدود زیادی گسترش افقی شهر محدود شده بود. به همین دلیل مشاور طرح توسط زمین‌خواران مورد سرزنش قرار گرفت و طرح یاد شده پس از تصویب هرگز برای اجرا به شهرداری ابلاغ نشد (نقصان محمدی و حج‌فروش، ۱۳۷۲، ۱۰۲).

در مرحله دوم این طرح، وسعت شهر ۱۸/۵ کیلومتر مربع پیش‌بینی شده بود با وجود این چون شهرک صفائیه که از قبل (سال ۱۳۵۲) توسط بخش خصوصی در اراضی جنوب شهر یزد به وسعت ۲۷ هکتار با ۵۶۳ واحد مسکونی ایجاد شده بود، همچنان به عنوان اراضی خارج از محدوده در نظر گرفته شده بود، فشارهای کافی برای به تصویب نرسیدن این مرحله وارد شد و به همین لحاظ در تصویب مرحله دوم وقفه ایجاد شده، مرحله سوم آن به تصویب رسید (مهندسین مشاور هنرهای زیبا، ۱۳۵۴، ۱۴۰)؛ ولی متأسفانه طور رسمی ابلاغ و اجرا نشد. لیکن شهرداری یزد با ارتباطی که با مشاور طرح داشت، به طور غیررسمی برخی از بندهای طرح را به اجرا درآورد.

در این مدت علی‌رغم الحاق رسمی روستاهای حاشیه‌ای و فضاهای حریم و مابین روستایی، بخش قابل‌توجهی از زمین در این محدوده‌ها در معرض بورس بازی قرار گرفت. این موضوع بخصوص در سالهای اول انقلاب که مهاجرت شهری بدون برنامه و شدیدتر شده بود، مشکلات کالبدی و حقوقی فراوانی را در شهر پدید آورد که تا به امروز مدیریت شهر یزد را به چالش کشانده است. به طوری که نوز وسعت زیادی اراضی دولتی و موات در لابه‌لای بافتهای شهری الحاقی وجود دارد که هر ساله اداره کل مسکن و شهرسازی یزد اقدام به شناخت و تملک بخشی از آنها می‌نماید (سازمان مسکن و شهرسازی یزد، ۱۳۸۲، ۱۱۵). بخشی از این اراضی نیز در طول این مدت تحت تجاوز زمین‌خواران قرار گرفته و به صورت غیرقانونی تفکیک و به فروش رسیده است که ارقام قابل توجهی از اراضی تصرفی شهر را شامل می‌شود.

در سال ۱۳۶۱ مشاوران دیگری سعی در به روز کردن طرح جامع اولیه نمودند؛ اما مشکلاتی در تهیه طرح تفصیلی آن پیش آمد و بناچار مشاور ضرورت تجدید نظر طرح جامع اولیه را تشخیص داد و متعاقب آن در سال ۱۳۶۲ قرارداد تهیه طرح تجدید نظر با مشاور شهر یزد منعقد گردید. در این سال محدوده‌ای که طرح جامع اولیه ۱۸/۵ کیلومتر پیشنهاد کرده بود، به ۲۶/۶۵ کیلومتر رسیده بود و بنابراین، محدوده پیشنهادی طرح جامع اولیه هیچ‌گاه جنبه قانونی به خود نگرفت و توسعه شهر در این مدت در خارج از محدوده و در شهرک‌های آزادشهر و صفائیه صورت گرفته بود (۱) (مهندسین مشاور شهر یزد، ۱۳۶۴، نقشه ۱). به همین دلیل تجدید نظر در این طرح ضرورت یافت.

۲-۱. مرحله دوم

مرحله دوم از توسعه فیزیکی شهر یزد مربوط به پیشنهاد الحاق محدوده‌هایی به شهر بر اساس طرح جامع تجدید نظر در سال ۱۳۶۳ است. این بار علاوه بر پیشنهاد الحاق روستاهای حاشیه‌ای و شهرک صفائیه (نقشه ۱)، اراضی و بافت‌های شهرک خودروی آزادشهر به وسعت ۲۹۰ هکتار به عنوان شهرک وابسته به یزد و سپس در سال ۱۳۶۵ به تصمیم آن مسکنتازو شهرسازی یزد با وسعت حدود ۶۰۰ هکتار (۲) به عنوان بخشی از شهر به محدوده شهر اضافه گردید (نقشه ۱) مجدداً و سوسه زمین‌خواری را بخصوص در فضاهای مابین بافت‌های الحاقی برانگیخت. بخش وسیعی از این اراضی هنوز جزو عمده اراضی بلااستفاده شهر به شمار می‌رود.

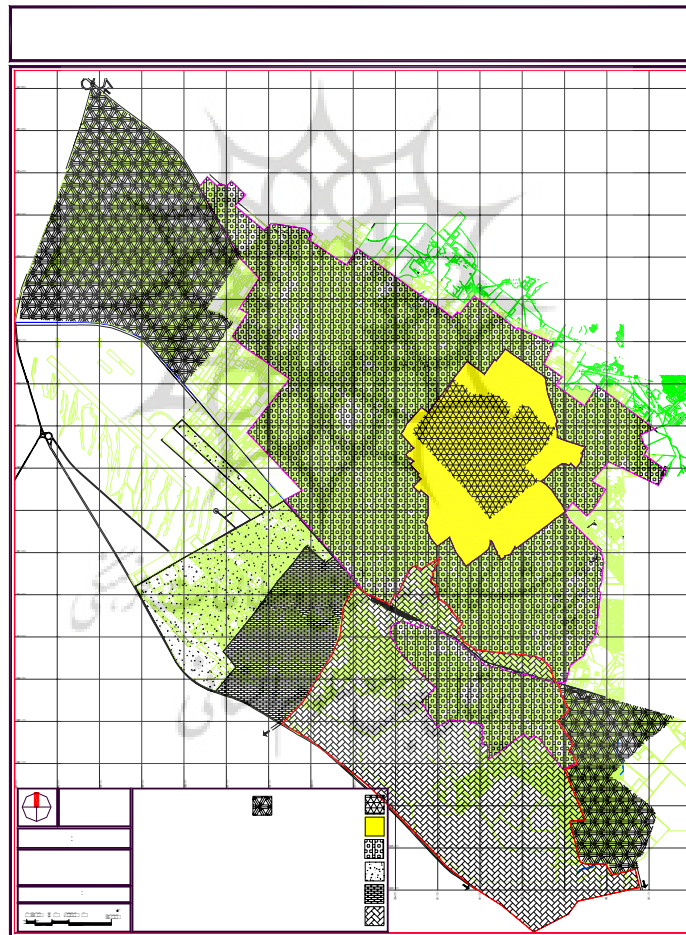
۳-۱. مرحله سوم

مرحله سوم الحاق مربوط به طرح جامع الحاقی سال ۱۳۷۲ است که اراضی وسیعی را در سمت غرب و جنوب غرب به محدوده شهر انضمام نمود. در این سال، بر اساس طرح پیشنهادی سازمان مسکن و شهرسازی یزد و تصویب شورای عالی شهرسازی حدود ۲۸۰۰ هکتار زمین به شهر یزد الحاق شد که تا آن زمان بی سابقه بود (نقشه ۱)؛ به طوری که عمده مشکلات امروزی شهر به همین الحاق باز می‌گردد. این اراضی اکثر آماده‌سازی‌ها و واگذاری‌های زمین توسط دولت و نهادها را در شهر یزد تشکیل می‌دهد. در این

محدوده تاکنون قریب ۳۰ پروژه آماده‌سازی اجرا شده و یا در حال اجراست کتفعا قبا^۲ در مورد آنها بحث خواهیم کرد.

۴-۱. مرحله چهارم

مرحله چهارم الحاق بر اساس پیشنهاد طرح جامع شهرستان یزد (۷۷-۱۳۷۴) است که در آن پیشنهاد الحاق روستاهای خیرآباد و عیش‌آباد به وسعت بیش از ۷۳۰ هکتار به شهر یزد داده شد (مهندسین مشاور طرح و کاوش، ۱۳۷۷، ۱۳۵) (نقشه ۱).



نقشه ۱: الحاقی‌های طرح‌های شهری یزد تا سال ۱۳۸۲

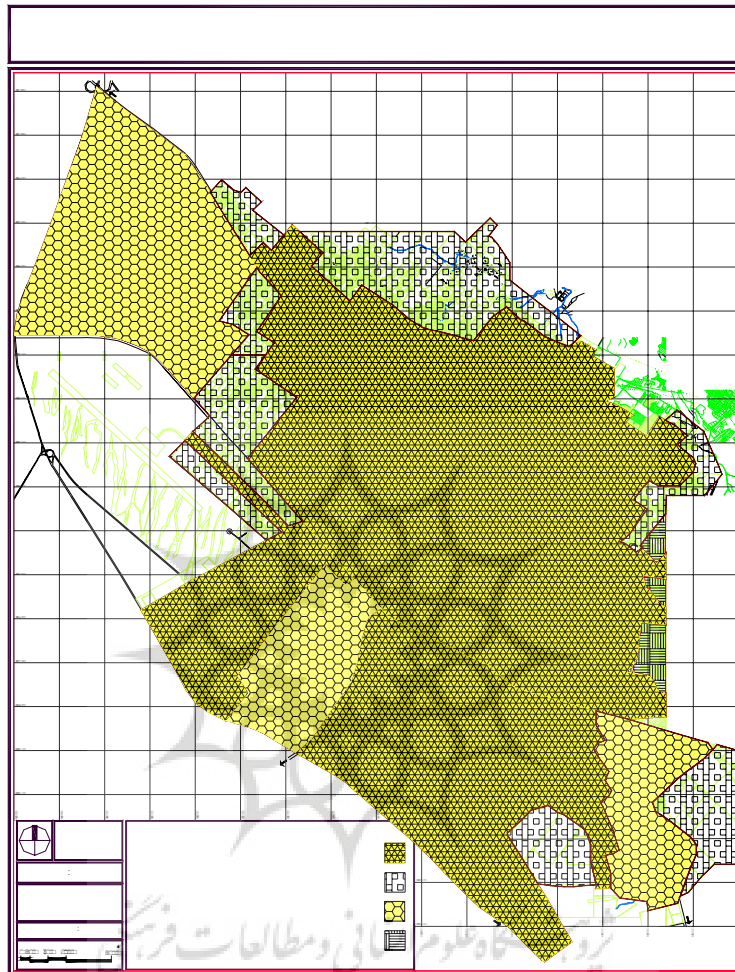
۵-۱. مرحله پنجم

مرحله پنجم مربوط به پیشنهاد طرح جامع غیرمصوب فعلی شهر یزد است که بر اساس آن، شهرهای حمیدیا و روستا- شهر شاهدیمجموعاً^۳ به وسعت ۲۷۰۷/۳ هکتار به محدوده قانونی شهر یزد اضافه خواهند شد (۳) (مهندسين مشاور عرصه، ۱۳۸۲، ۱۳۵) به این ترتیب، با وجود اراضی گسترده‌ای که به صورت مزروعی، باغ و اراضی بایر در محدوده الحاقی وجود دارد، به سرانه ناخالص زمین در شهر یزد بشدت افزایش خواهد یافت (نقشه ۱).

در صورتی که از الحاق دو شهر اخیر صرف نظر کنیم، در مجموع میزان زمینی که توسط دولت به منظور داشتن ذخیره زمین برای ضه و عیا فشار ساخت و سازهای حوزه استحفاظی به محدوده شهر یزد، از سال ۱۳۵۷ تاکنون اضافه شده، قریب ۹۵۰۰ هکتار بوده است. این میزان الحاق، وسعت شهر را به حدود ۱۰۷۰۰ هکتار رسانده است. اراضی الحاقی به تفصیل در جدول ۱ آورده شده است، ولی از آنجایی که الحاق خیرآباد و عیش‌آباد هنوز از بُعد اجرایی در برنامه‌های شهرداری قطعی نشده است؛ نقشه ۲ محدوده قانونی شهر را در حال حاضر با وسعت ۹۹۷۵/۸ هکتار نشان می‌دهد.

با وجود الحاق مقدار قابل توجهی زمین به شهر یزد و بسط محدوده قانونی شهر، هنوز در حوزه استحفاظی ساخت و سازهایی دیده می‌شود که در انتظار الحاق به سر می‌برند. مغایرت‌های محدوده قانونی و تحقق یافته شهر حاکی از این است که عوامل متعددی دست به دست هم داده تا نگذارد محدوده شهر یزد تثبیت شود (نقشه ۲).

در کنار این عوامل باید از همجواری نقاط روستایی خصوصاً روستای اکرم‌آباد در جهت شرقی شهر یزد یاد کرد که نه تنها در حوزه وقفه‌مستقیم شهر قرار دارد و به بدنه شهر یزد چسبیده است؛ بلکه به دلیل ارزانی زمین در حریم این روستا باعث جذب قابل توجه جمعیت شده است و بستر لازم را برای ورود به محدوده قانونی شهر فراهم آورده است (نقشه ۲).



نقشه ۲: محدوده قانونی شهر یزد و مغایرت‌های تحقیق یافته، سال ۱۳۸۳

جدول ۱: ویژگی‌های آماری محدوده‌های الحاقی به شهر یزد

مراحل	نوع الحاق	سال الحاق	وسعت پیشنهادی شهر (He)	وسعت الحاقی (He)	وسعت تحقق یافته در سال پایان طرح (He)	مغایرت‌ها (He)
مرحله اول	طرح جامع اولیه	۱۳۵۲-۶۵	۱۸۵۰	۷۶۰	۲۶۶۵ ^۴	+۸۱۵
مرحله دوم	طرح جامع تجدید نظر	۱۳۶۲-۷۱	۵۶۰۰	۱۷۲۰	۷۲۰۰	+۱۴۰۰
ادامه مرحله دوم	طرح الحاق آزادشهر	۱۳۶۵	-	۷۰۰ ^۵	-	-
مرحله سوم	طرح جامع الحاقی	۱۳۷۲	-	۲۸۰۰	-	-
مرحله چهارم	طرح جامع شهرستان	۱۳۷۴-۷۷	-	۷۳۰	-	-
مرحله پنجم	طرح جامع فعلی	۱۳۸۳-۹۰	۱۳۴۱۵	۲۷۰۷/۳ ^۶	-	-

مأخذ: طرح‌های جامع شهر و شهرستان یزد

بدین ترتیب، محدوده‌ای که برای شهر یزد در وضع موجود می‌توان در نظر گرفت، - اعم از محدوده قانونی، شهرها و روستاهای اتصال یافته به بدنه شهر و محدوده‌های فعال حوزه استحفاظی- تا از ظرفیت‌های موجود زمین در آن استفاده نمود به شرح زیر است (جدول و نقشه ۲):

جدول ۲: محدوده پیوسته شهر یزد (۱۳۸۲)

محدوده	وسعت (He)
محدوده قانونی شهر	۹۹۷۵/۸
روستاهای خیرآباد و عیش آباد	۷۳۲/۳
شهر حمیدیا	۶۸۵/۳
شهر شاهدیه	۲۰۲۲
روستای اکرم‌آباد	۴۳۵/۱
محدوده فعال حوزه استحفاظی متصل به بدنه شهر	۱۹۵۴/۲
جمع	۱۵۸۰۴/۷

مأخذ: منابع مختلف شهری و روستایی منطقه

۲- توزیع و واگذاری زمین در شهر یزد

چنان که خاطر نشان ساختیم، منبع اصلی تأمین زمین دولتی، الحاق زمین‌های پیرامون شهر با تصویب طرح‌های توسعه شهری است. در این فرآیند دولت در قالب طرح‌های جامع و هادی و یا براساس ماده ۹۹ قانون شهرداری، اراضی حوزه استحفاظی و حریم شهری جهت خیره برای رشد شهر تحدید حدود و تثبیت می‌کند (کامیار، ۱۳۸۲، ۱۲۷).

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 (۷) 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 زمین‌های موات به شمار می‌رود 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 لابه‌لای حریم بافت‌های پراکنده تاریخی (روستاهای پیشین) و یا اراضی میان مرزهای قبلی شهر و الحاقیه‌های بعدی هستند (جدول ۳).

گرچه مقدار زمین موات، بایر و دایری که اداره کل مسکن و شهرسازی به عنوان عامل اجرایی دولت در داخل محدوده‌های شهری تملیک و تملک می‌کند قابل توجه است؛ لیکن در مقایسه با تملک‌های اراضی حوزه استحفاظی و الحاقیه‌های به شهر، جزئی است. در مجموع، اراضی ملی و دولتی، که در اساس منابع طبیعی و نه زمین شهری به معنای اخص کلمه محسوب می‌شود بالاترین میزان تملک در شهر یزد و حریم (۷۳ درصد) را به خود اختصاص داده است (جدول ۴).

بعد از آن اراضی موات با سهم ۲۵ درصد قرار دارد که معمولاً در پیرامون شهر واقع است و اراضی دایر و بایر که در بافت پیوسته شهری جای دارند، تنها ۲ درصد تملک و تملیک را تشکیل داده است. میزان این تملک و تملیک‌گیران بسیار کاهش یافته است. این ارقام (به همراه ارقام تفصیلی از پراکنش تملیک و تملک زمین در نواحی شهر یزد)، حاکی از آن است که بتدریج امکان عرضه انبوه زمین شهری با کاربری

مسکونی توسط دولت در داخل بافت شهری از میان رفته است. در نتیجه، دولت در شهر یزد مانند اکثر شهرهای بزرگ ایران برای تنظیم بازار زمین به طور مستقیم باید از شیوه احیاء یا بهسازی و نوسازی بافتهای قدیمی استفاده کند که سلماً^۱ پر هزینه تر از آماده سازی پیوسته^۲ مینز شهری است (۹).

جدول ۳: تملک و واگذاری زمین در شهر یزد از سالهای بعد از انقلاب تا سال ۱۳۸۲

سال	مساحت تملک شده (m ²)	مساحت مسکونی	قطعه غیر مسکونی	سال	مساحت تملک شده (m ²)	مساحت مسکونی	قطعه غیر مسکونی
۶۰-	-	۱۵۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۲	۲۰۱۱۹۴۷۸	۲۵۶۲	۵۷۶۵۰۴
۱۳۵۹	-	۳۵۹	۱۰۷۷۰۰	۱۳۷۳	۶۵۹۹۶۴۹۹	۲۸۲۹	۳۴۶۹۵۱
۱۳۶۱	۴۵۰	۷۵۷	۲۲۷۱۰۰	۱۳۷۴	۱۰۴۹۴۳۴۴	۱۸۸۹	۳۷۲۳۵۳
۱۳۶۲	۷۵۴۹۳	۶۶۸	۲۰۰۴۰۰	۱۳۷۵	۱۷۱۹۸۲۰۲	۷۴۴	۱۷۸۲۹۹
۱۳۶۳	۱۵۲۳۹	۳۰۴	۹۱۲۰۰	۱۳۷۶	۱۹۵۵۹۴۳۲۵	۱۳۱۶	۲۱۴۸۲۲
۱۳۶۴	۱۶۲۰۲۰	۵۳۴	۱۶۰۲۰۰	۱۳۷۷	۱۸۰۷۸۵۴۷	۱۷۳۲	۳۴۶۴۰۰
۱۳۶۵	۱۷۵۶۱۸۷	۴۱۸	۱۲۵۴۰۰	۱۳۷۸	۲۱۳۵۷۶	۲۱۸۱	۴۳۶۲۰۰
۱۳۶۶	-	۸۲۹	۲۴۸۷۰۰	۱۳۷۹	۶۸۱۸۲۴	۳۴۴	۶۸۸۰۰
۱۳۶۷	-	۱۴۳۹	۲۸۷۸۰۰	۱۳۸۰	۶۶۴۷۸۱۶	۷۳۱	۱۴۶۲۰۰
۱۳۶۸	۱۰۲۲۲۰	۱۲۵۳	۲۵۰۶۰۰	۱۳۸۱	۴۰۲۸۰۳۸	۹۴۰	۱۸۸۰۰۰
۱۳۶۹	۹۹۵۶۷۱	۱۵۳۰	۳۰۶۰۰۰	۱۳۸۲	-	۷	۱۱۵۹
۱۳۷۰	۱۵۳۳۳۷۷۲۸	۱۶۷۶	۲۹۵۶۶۵				
۱۳۷۱	۲۸۰۵۴۴۳۶						

مأخذ: واحد آمار و اطلاعات اداره کل مسکن و شهرسازی یزد

این موضوع، به علاوه لزوم خرید زمین به قیمت توافقی ایجاب می کند که از ذخیره باقیمانده زمین شهری در بافت موجود شهری حداکثر استفاده به عمل آید و بهای واگذاری چنین زمین هایی نیز به طور توافقی (نه هزینه تمام شده بنابر قانون زمین شهری)^۲ تعیین شود (اطهاری، ۱۳۷۹، ۲۷). شهرداریها نیز در راستای اصلاح بافتهای شهری و بر اساس ماده ۱۱ قانون شهرداری به تملک و تعویض زمین دست می زنند.

تبصره ۲ ماده ۱۱ قانون زمین شهری: بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) تجاوز نماید، ولی چنانچه هزینه تمام شده زمینی برای دولت بیش از قیمت های منطقه ای (ارزشهای معاملاتی) باشد با بهای هزینه تمام شده واگذار می گردد.

جدول ۴: آمار تملک و تملیک اراضی طی سالهای ۸۱-۱۳۵۹ در شهر یزد و حریم آن (مترمربع)

جمع تملک	تملیک و تملک			سال
	دایر و بایر (خرید توافقی)	موات	ملی- دولتی	
۱۰۹۸۰۹۹۳۲	۲۰۴۸۲۴۵	۲۷۲۱۵۴۵۵	۸۰۵۴۶۲۳۲	۱۳۵۹-۸۱
%۱۰۰	%۲	%۲۵	%۷۳	درصد اراضی

مأخذ: واحد آمار و اطلاعات اداره کل مسکن و شهرسازی یزد

همچنین سالانه مقدار قابل توجهی اراضی معوض بین بخش خصوصی و شهرداری رد و بدل می‌شود. در این خصوص، تبصره ۳ ماده واحده طرح تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مقرر می‌دارد در مواردی که تهیه زمین معوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده سه تو عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین معوضی اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی معوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان به نملیطلا

همچنین شهرداری یزد برای تأمین بخشی از درآمد خود و به منظور تأمین اراضی معوضی اقدام به آماده سازی و فروش اراضی دولتی داخل و یا پیرامون شهر به قیمت روز نموده است. بر همین اساس، شهرداری در سالهای اخیر طی دو پروژه عمده شترداران (۴۵ هکتار) و مهرآوران (۹۳ هکتار) قریب ۱۴۰ هکتار زمین را آماده‌سازی کرده و به فروش رسانده است (جدول ۴).

در شهر یزد علاوه بر اداره کل مسکن و شهرسازی و شهرداری، مؤسسات، ارگانها و نهادهای متعددی در امر تملیک، تملک و آماده سازی زمین دخالت داشته اند. شرکت همرس (مؤسسه کوثر)، بنیاد جانبازان، دانشگاه علوم پزشکی و بسیج از آن جمله‌اند.

شرکت همرس (مؤسسه کوثر) در مهرماه ۱۳۷۲ با هدف تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز انتقال آب از زاینده رود به یزد تأسیس شد. این مؤسسه برای رسیدن به هدف مورد نظر خود مجاز به انجام فعالیتهای اقتصادی بود، از جمله اجازه یافت تا زمینهای اراضی الحاقی را آماده‌سازی نموده و به فروش برساند. در این خصوص مؤسسه یاد شده از یارانه‌های دولتی در تملک زمین و آب برخوردار شد. گرچه مؤسسه کوثر تا حدود زیادی در شروع کار قیمت زمین را در شهر یزد شکست، اما در ادامه کار در الگوی تجارت دولتی-شرکتی زمین در شهر یزد، به شکلی بورس از زمین برآ شدت بخشید؛ و چنان در ساختار فیزیکی و اجتماعی شهری یزد تأثیر گذاشت که آثار آن سالها از چهره کالبدی و اجتماعی شهر پاک نخواهد شد.

مؤسسه کوثر پروژه‌های مختلفی را در داخل و خارج از محدوده شهر تملک، آماده‌سازی و واگذار نمود که در محدوده قانونی شهر، ترین آنها پروژه ۹۳ هکتاری کوثر (طرح بهارستان) است. علاوه بر این، باید از پروژه‌های ۱۵ هکتاری جنب دخمه، طرح سلمان، پروژه بلوار ۱۷ شهریور و طرح ۳۰۰ هکتاری گلستان (خارج از محدوده) در بخش توزیع و فروش زمین یاد نمود (ول ۴).

در بخش واگذاری زمین همچنان که در کل کشور در دهه اول انقلاب سیاستهای هواخواه تقاضا (Demand Side) مورد توجه بود (اطهاری، ۱۳۷۹، ۲۲)، در شهر یزد نیز شاهد واگذاریهای گسترده و انفرادی زمین بودیم. این شیوه دخالت مستقیم دولت در عرضه زمین شهری منجر 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 شد (جدول ۴ و نقشه ۲).

در آغاز واگذاری بخصوص در سالهای قبل از تصویب سومین قانون زمین شهری در تاریخ ۱۳۶۱/۱۲/۲۷ ملاک واگذاری زمین در شهر یزد همچون دیگر شهرهای کشور آماده سازی زمین نبود؛ بلکه واگذاری زمین بصورت قطعه‌ای خام بود. در این مدت (۶۱-۱۳۵۹) در شهر یزد حدود ۱۵۰۰۰ قطعه 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 بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در زمینهای پیوسته غرب شهر یزد صورت گرفت (جدول ۴).

جدول ۴: پروژه های اصلی واگذاری و واگذاری اراضی دولتی در شهر یزد بین سالهای ۸۲-۱۳۵۹

توضیحات	قطعه مسکونی	شهرکهای شکل گرفته	مساحت (م ^۲)	واگذاری	پروژه های اصلی واگذاری
۹۳ هکتار از این اراضی در محدوده مهرآوران آماده سازی و واگذاری شهرداری است.	-	مهرآوران	۲۳۳۵۱۲۴/۶۳	۱۳۸۱	۲۳۰ هکتاری 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
-	-	جوادالائمه	۶۳۵۹۶۲/۹۵	۱۳۷۱	۵۷/۵ هکتاری صفائیه
-	-	شهرک آب منطقه ای	۹۵۹۷۲/۵۲	۱۳۷۸	۶ هکتاری آب منطقه ای
وابسته به بنیاد مستضعفان و جانبازان	-	مجتمع مسکونی بهاران	۳۸۲۵۱۵/۸۷	۱۳۶۹	۲۸ هکتاری اسکان کویر(صفائیه)
-	۲۱۴	کوی استادان	۳۱۷۰۰۷/۹۸	۱۳۷۶	۳۰ هکتاری مجاور دانشگاه
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	-	فرهنگیان	۱۸۳۵۰۳/۱	۱۳۷۵	۱۷/۵ هکتاری سیلو
اراضی واگذاری شهرداری	-	سماه	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 = ۲۶ هکتار	-	مجاور شهرک رزمندگان	۲۶۰۰۰۰	۱۳۷۸	۱۶ هکتاری مجاور شهرک رزمندگان
-	۵۳۰	فیضیه	۳۵۰۰۰۰	۱۳۶۴	سیلوی قدیم
-	۳۳۵	مهدی آباد	۳۵۰۰۰۰	۱۳۶۶	۳۵ هکتاری مهدی آباد(صنعتی)
-	-	مسکن	۱۷۱۱۸/۶۷	۱۳۶۶	تقاطع سلمان و مسکن(اهدایی مسکن)
-	-	حسن آباد مشیر	۳۲۸۹۶/۳۹	-	مسکونی، صنعتی و آموزشی حسن آباد مشیر
-	۱۸۰۰	آزاد شهر قدیم	۴۰۳۸۵۷۰/۶۵	۱۳۶۹	آزادشهر قدیم
۳۰ هکتار آماده سازی مشارکتی توسعه مسکن	۲۳۶۰	آزادشهر جدید	۱۷۰۰۰۰۰	۱۳۷۳	۱۷۰ هکتاری آزادشهر
-	-	ادامه آزاد شهر	۱۰۹۰۴۸۳/۱۳	۱۳۷۴	۹۲ هکتاری آزادشهر
بنیاد مسکن	-	شهرک خیرآباد	۸۳۶۶۶/۶۱	۱۳۷۷	۵ هکتاری خیرآباد
بنیاد مسکن	-	شهرک خیرآباد	۱۱۰۰۰۰۰	۱۳۷۷	۱۱ هکتاری خیرآباد
بنیاد مسکن	۳۷۵۰	امام شهر	۱۵۰۰۰۰۰	۱۳۵۹	بنیاد مسکن امام شهر(منطقه ۱ تا ۴)
-	-	امام شهر	۲۰۰۰۰۰۰	۱۳۵۹	امام شهر(منطقه ۵)
-	۲۰۷۰	امام شهر	۱۱۵۰۰۰۰	۱۳۶۳	امام شهر(منطقه ۶، ۷ و ۸)
-	۸۷۰	مثنی امام شهر	۴۳۵۰۰۰	۱۳۶۸	۴۳/۵ هکتاری امام شهر(مثنی)
بنیاد مسکن	-	امام شهر	۲۶۵۰۰۰	-	امام شهر(منطقه دهم - طرح بنیاد مسکن)
بنیاد مسکن	-	امام شهر	۹۵۰۰۰۰	-	امام شهر(دوزنقه ای - طرح بنیاد مسکن)
-	-	امام شهر	۲۵۲۰۰۰	-	امام شهر(منطقه ۱۱)
-	-	امام شهر	۷۰۰۰۰	-	امام شهر(فضای سبز و تجاری داخل)
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	-	کوثر(پاسداران)	۹۳۰۰۰۰	۱۳۷۸	۹۳ هکتاری کوثر
-	-	لاله و فجر قدس	۶۳۳۰۰۰/۵۲	۱۳۷۸	لاله و فجر قدس
-	-	ماسه شویی	۳۵۰۰۰۰۰	۱۳۸۰	ماسه شویی شیعی(مسکونی - آموزش عالی)
-	-	نیروی انتظامی	۵۲۰۰۰۰۰	۱۳۸۰	نیروی انتظامی
-	-	-	۶۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۶	آموزش عالی(دانشگاه یزد، آزاد، پزشکی، جهاد)
-	-	شهرک طالقانی	۳۵۳۳۰۰	-	شهرک طالقانی
-	-	شهرک نصرت آباد	۳۸۹۱۰۰	-	۳۷ هکتاری نصرت آباد
-	-	ادامه شهرک سپاه	۵۵۰۰۰	-	بالای شهرک سپاه
-	-	شهرک ابوالفضل و سپاه	۵۸۷۵۴۵/۶۰	-	شهرک ابوالفضل و سپاه
آماده سازی و واگذاری شرکت همرس	-	-	۶۲۲۶۷/۶۸	-	حمیدیا - همرس
فعلاً در حوزه استحفاظی شهر یزد قرار دارد	-	-	۴۹۷۰۰۰	-	ساماندهی دروازه قرآن(صنعتی)

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت همرس، دانشگاه علوم پزشکی، بسیج و

محاسبات نگارنده

۳- الگوهای توسعه فیزیکی شهر یزد

سیاستهای توسعه شهری و برنامه‌ریزی آمایشی اقتضاء می‌کند که به منظور هماهنگی کارکردهای شهری و تعادل منطقه‌ای و اکولوژیکی (معمدی، ۱۳۸۱، ۱۳) زمین تحت مدیریتی بهینه و کارآمد قرار گیرد. شاخصهایی که نشان دهنده وضعیت عرضه زمین در رهاش مقیاسهای درون شهری باشند، متعددند، لیکن سرانه‌های زمین شهری، سنجه مناسبی هستند که تأثیر عرضه نامتناسب زمین را در ناهمگونی و ناهنجاری فضای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر و در نتیجه شکل‌گیری الگوی چندگانه رشد شهری را بخوبی توجیه می‌کنند.

بررسی الگوی رشد در سطح یک شهر، به نسبت زیاد، به میزان اراضی تخصیص داده شده به سه کاربری اصلی مسکن، معابر و خدمات شهری و در کنار آن سرانه سطوح غیرشهری موجود مخصوصاً سرانه زمین بایر بستگی دارد. این امر میزان بهره‌وری از زمین و کیفیت توزیع آن را بین کاربریهای مختلف بخوبی نشان می‌دهد. برای اینکه این نحوه تخصیص اراضی و ارتباط بین متغیرهای مختلف را بطور دقیق مطالعه کنیم، آنها را در کوچکترین سطح شهری؛ یعنی محلات بررسی نموده‌ایم (جدول ۵). در میان محلات شهر یزد از جهت سهم کاربری مسکونی اختلاف قابل توجهی دیده می‌شود. بر این اساس، چند الگوی شهرسازی را می‌توان تشخیص داد.

۳-۱. الگوی سنتی موجود در بافتهای تاریخی پیوسته

در حالی که الگوی رشد شهر سنتی حدود ۴۲ تا ۵۰ درصد از سطح محله را در اختیار کاربری مسکونی قرار داده است و در این محلات سرانه مسکونی را به بیش از ۶۵ مترمربع مانده‌ساست که اختلاف قابل توجهی با سرانه مطلوب (۵۰ مترمربع) نشان می‌دهد و این وضعیت برگرفته از تعبیر خانه در فرهنگ سنتی است که بسیاری از فعالیتهای اجتماعی، روانی، تفریحی و... را در خود خلاصه می‌کند؛ با این حال در محلات قدیمی یزد کاربری مسکونی در کنار کاربریهای غیرمسکونی، الگوی متوازن شهر سنتی را عرضه نموده است.

حتی در این محلات سطوح غیرشهری بسیار ناچیز و در واقع نوعی شهرسازی منسجم با بافتی پیوسته و ساختاری متوازن دیده می شود. در این محلات مصرف زمین متناسب با نیاز زندگی ساکنان بوده است و زمین بلااستفاده ای دیده نمی شود؛ مگر به خاطر رکود زندگی اکهیرا^۳ در بافت سنتی شهر، مخروبه هایی را به جای گذاشته است. سرانه جزئی سطوح غیرشهری (کمتر از ۵۰ مترمربع) در بیشتر محلات قدیمی تأییدی بر این ادعاست.

بنابراین، در الگوی نخست شهرسازی یزد که ریشه در شهرسازی سنتی دارد و منحصر به محلات محقدیشهر^۴ مخصوصاً محلات بافت قدیمی متمرکز و پیوسته شهر (حدود ۷۵۰ هکتار از مساحت شهر) می شود، سرانه کاربریها بالاتر از حد مطلوب شهرسازی امروزی است، لیکن انسجام کافی در بین کاربریهای اصلی در ارکان شهرسازی سنتی دیده می شود و همین موضوع باعث تفکیک این الگوی توسعه شهری در بخش مرکزی شهر شده است (نقشه ۳).

۲-۳. الگوی سنتی موجود در بافتهای تاریخی پراکنده

الگوی دیگری که در توسعه شهر یزد می توان سراغ گرفت، الگوی شهرسازی سنتی موجود در بافتهای تاریخی پراکنده شهری است که روستاهای پیوسته به شهر آن را ارائه داده اند. اگر تا حدودی از بافت تاریخی متمرکز فاصله بگیریم، روستاهایی را که در دوره رشد شهری به این شهر پیوسته اند را می توان تمیز داد. قریب ۲۰ روستا در جوانب مختلف شهر به این شکل، امروزه در محدوده قانونی شهر قرار گرفته اند. شاخص سطح سرانه بین شهرنوم در کاربریهای عمده در این بخش از شهر تا حدودی با الگوی پیشین متفاوت است. در اینجا بافت غالب روستایی است و حریم آنرا اراضی کشاورزی و باغات فرا گرفته است.

بنابراین، سرانه سطوح غیرشهری افزایش یافته است، ولی این سطوح غیرشهری کمتر از نوع اراضی بایر هستند و بیشتر باغات و اراضی کشاورزی هستند. ثلث محلات با این ویژگی در حلقه میانی و تا حدودی پیرامونی رشد شهری قرار دارند. محلاتی که در جدول ۵ سرانه سطوح غیرشهری بیش از ۵۰۰ متر را نشان می دهند از این نوع هستند؛ مگر

محدوده‌های آماده‌سازی شده که الگوی دیگری از توسعه شهری هستند. در الگوی توسعه شهری بافتهای تاریخی پراکنده، کاربری مسکونی سطح قابل توجهی به خود اختصاص داده است و از این جهت همان ویژگیهایی را دارد که الگوی توسعه شهری بافتهای تاریخی متمرکز داشت.

۳-۳. وی بافلنگ قدیم شهر

سومین الگوی توسعه شهری که در گونه شناسی بافتهای شهری یزد قابل تشخیص است، بافتی است که در اطراف بافتهای تاریخی متمرکز، و پیوسته به آن آرام آرام شروع به شکل گیری کرده است. این بافت شهری را که در حدفاصل گذار از شهرنشینی آرام به شهرنشینی سریع، شکل گرفته است و بافت یم یزد قبا تشکیل می‌دهد، تمام فضای مابین روستاهای ناپیوسته به شهر را پر کرده و سبب شده است تا اسکلت شهر تا ورای حریم روستاها ادامه یابد. به عبارت دیگر، این بافت شهری، حلقه اتصال شهر تاریخی به بافتهای روستایی پیرامونی بوده است.

بنابراین، در گسترش شهر سهم قابل توجهی داشته است. اما به جهت اینکه فضای کافی برای اتصال به بافت روستایی فراهم بوده، به صورت جسته و گریخته و گسسته رشد کرده است. به عبارت صحیح تر با وجود این که سالها از شکل گیری این بافت شهری می گذرد هنوز فضاها ناساخته و زمینهای بلااستفاده فراوانی در لابه لای آن دیده می‌شود. میزان این زمینهای بایر در حریم های روستایی پیوسته به بدنه شهر بیشتر می‌شود و بخوبی بافت روستایی را همچنان با پیوستگی نسبی کمتر متمایز می‌سازد. بخشی از این اراضی زمینهای شاورزی حریم روستاها بوده اند که امروزه پس از اتصال به شهر و کسب ارزش افزوده به زمین بایر تبدیل شده‌اند. بخشی از این مشکل به بلا تکلیفی مالکیت ارضی و بحث تفکیک اراضی این زمینها باز می‌گردد.

جدول ۵: سرانه کاربری های شهری در وضع موجود (۱۳۸۲) و وضع مطلوب به تفکیک نواحی در شهر یزد

منطقه	ناحیه	سرانه مسکونی		سرانه خدماتی		سرانه معابر		سرانه سطح غیر شهری		سرانه ناخالص شهری	
		وضع موجود	وضع مطلوب	وضع موجود	وضع مطلوب	وضع موجود	وضع مطلوب	وضع موجود	وضع مطلوب	وضع موجود	وضع مطلوب
۱	۱	۶۳/۰۳	۵۰	۶۹/۸۴	۳۶/۴۵	۴۹/۹۷	۳۰	۲۲۱/۹۹	۳۸۴/۷۷	۱۱۶/۴۵	
	۲	۶۸/۵۹	۵۰	۶۸/۵۶	۳۶/۴۵	۴۵/۹۱	۳۰	۶۳/۹۶	۲۲۶/۸۱	۱۱۶/۴۵	
	شاهدیه	۱۰۵/۱۳	۵۰	۲۸۶/۴۷	۳۶/۴۵	۲۰۸/۵۸	۳۰	۱۱۴۲/۱۷	۱۷۴۲/۳۵	۱۱۶/۴۵	
	جمع	۷۱/۸۷	۵۰	۸۲/۵۷	۳۶/۴۵	۷۰/۲۳	۳۰	۲۶۹/۱۵	۴۹۳/۶۸	۱۱۶/۴۵	
۲	۱	۵۳/۴۴	۵۰	۲۸/۴۸	۳۶/۴۵	۲۹/۵۳	۳۰	۳۴/۵۹	۱۴۶/۱۴	۱۱۶/۴۵	
	۲	۷۰/۸۳	۵۰	۵۵/۵۹	۳۶/۴۵	۵۹/۷۹	۳۰	۸۸/۲۷	۲۶۴/۳۶	۱۱۶/۴۵	
	۳	۶۲/۱۷	۵۰	۸۴/۳۸	۳۶/۴۵	۶۳/۲۷	۳۰	۱۲۵/۵۸	۳۳۵/۴۸	۱۱۶/۴۵	
	۴	۶۴/۷۹	۵۰	۲۹/۷	۳۶/۴۵	۴۵/۸۲	۳۰	۷۹/۶۳	۲۱۹/۹۴	۱۱۶/۴۵	
	جمع	۶۰/۲۲	۵۰	۳۸/۹۱	۳۶/۴۵	۴۲/۸۹	۳۰	۶۵/۹۲	۲۰۷/۹۶	۱۱۶/۴۵	
۳	۱	۶۰/۲۶	۵۰	۱۰۷/۳۷	۳۶/۴۵	۱۰۱/۶۵	۳۰	۱۹۲/۷۷	۴۶۲/۰۲	۱۱۶/۴۵	
	۲	۸۰/۵۵	۵۰	۲۳۴/۹۳	۳۶/۴۵	۱۰۵/۲۳	۳۰	۲۸۶/۵	۷۰۷/۱۲	۱۱۶/۴۵	
	حیرآباد وعیش آباد	۵۵/۳۳	۵۰	۱۱۵/۴۵	۳۶/۴۵	۱۱۵/۵۲	۳۰	۴۸۰/۵	۷۶۶/۸۱	۱۱۶/۴۵	
	حمیدبا	۶۹/۵۲	۵۰	۷۵/۹	۳۶/۴۵	۹۷/۶۱	۳۰	۲۲۸/۵	۴۷۱/۲۹	۱۱۶/۴۵	
	جمع	۶۸/۱۶	۵۰	۱۴۵/۷۷	۳۶/۴۵	۱۰۳/۷۸	۳۰	۲۶۱/۶۷	۵۷۹/۱۴	۱۱۶/۴۵	
	کل شهر یزد	۶۴/۶۸	۵۰	۷۶	۳۶/۴۵	۶۳/۴۴	۳۰	۱۵۷/۳۴	۳۵۹/۴۶	۱۱۶/۴۵	

مآخذ: شهرداری، اداره کل مسکن و شهرسازی یزد و محاسبات نگارنده

به هر حال، سیمایی که امروزه در اثر عرضه فراوان زمین در این قسمت از شهر به جای مانده است، چهره ای متخلخل و کچل است. محلاتی از شهر که فضای مابین دو بافت تاریخی متمرکز و پراکنده شهر یزد را تشکیل می دهند اصولاً " سرانه ناخالص زمین در آنها نسبتاً بالاست (۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع) و همچنین سرانه سطح غیر شهری بین ۱۵۰ تا ۵۰۰ مترمربع را نشان می دهند، جزو محلات این الگوی توسعه شهری هستند (جدول ۵). در این بخش از شهر توازن بین کاربریهای مسکونی و غیرمسکونی دیده نمی شود و بسیاری از خدمات شهری به صورت نامتوازن توزیع شده اند. مشخصه اصلی این بافت از نظر سرانه کاربریها در این است که سرانه مسکونی در آنها مانند دو بافت پیشین چندان بالا نیست، اما سرانه اراضی بایر بیشتری (بین ۳۰ تا ۸۰ مترمربع)

دارند. نواحی ۱ و ۲ از منطقه ۱ و نواحی ۲، ۳ و ۴ از منطقه ۲ جزو این الگوی توسعه شهری محسوب می‌شوند (جدول ۶).

۴-۳. الگوی بافت حومه‌ای شهر

چهارمین الگوی توسعه شهری در یزد به دهه ۵۰ مربوط می‌شود که بافت حومه‌ای و ناپیوسته شکل می‌گیرد. در این الگوی توسعه کمتر یک دستی دیده می‌شود. شهرکهایی که در قالب این الگوی توسعه شکل گرفته‌اند، آزادشهر (آریاشهر) و ضیف هستند. این بافت در زمان پیدایش در گوشه‌ای جدا از کالبد شهر در حالی که از جان شهری رمقی در آن نبود، بخشی از جسم شهر را تشکیل می‌داد و به عنوان آخرین نقطه رشد ناپیوسته شهر با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و به صورت خودرو ایجاد شده بود. ایجاد دو شهرک در دو گوشه شهر با بافتی متفاوت به عنوان دو کانون جدید شهری، زمینه تفکیک و عرضه زمینهای بین دو پیکره اصلی شهر و این کانونهای جدید (زمینهای حوزه استحفاظی) را فراهم آورد. شهرک صفائیه به صورت تکاملی مسکونی و با الگویی برنامه ریزی شده، از کاربری غیرمسکونی مناسبی برخوردار نبود، اما شهرک آزادشهر با الگوی خاصی اجرا نشد. به همین دلیل، آشفتگی بیشتری در تفکیک قطعات زمین وجود داشت و بیشتر جاذب قشر متوسط جامعه گردید. سرانه مسکونی به دلیل تراکم ویژه در شهرک صفائیه، در سطح بالایی قرار دارد، اما سرانه مسکونی در آزادشهر متوسط و پایین است. با وجود این، ویژگی مشترک این دو شهرک در گسستگی از کالبد شهر، شکل‌گیری از حوزه استحفاظی، خلق دو کانون شهری جدید و سمت‌دهی به گرایش‌های رشد و توسعه فیزیکی شهر است.

۴-۳. الگوی توسعه دولتی شهر

پنجمین الگوی توسعه شهری در یزد، الگوی توسعه دولتی شهر است. این الگو از سالهای پس از انقلاب با واگذاری زمین از طرف دولت به تدریج شکل می‌گیرد. شهرکهایی نظیر امام شهر که در آغاز این طرح ایجاد شدند، به دلیل نداشتن برنامه

کاربری زمین و واگذاری زمین به صورت آماده سازی نشده بودند و ساختاری برنامه‌ریزی شده نداشتند.

اما اراضی که متعاقب آن در نواحی دیگر خصوصاً جنوب یزد و اطراف صفائیه واگذار گردید، از یک الگوی شهرسازی مناسب‌تری برخوردار گشتند، ولی از آنجایی که واگذاری زمین در یزد به طور کلی منطبق با تقاضای زمین نبود و از طرف دیگر در جای مناسب انجام نگرفت حاصل آن رها ماندن قطعات زیاد زمین در این الگوی توسعه شهری و تشدید شدن زمینه بورس بازی زمین در یزد بود. در این الگوی توسعه شهری سرانه‌ها با وضعیت مناسبی پیشنهاد شده‌اند (حدود ۸۵ مترمربع سرانه ناخالص)، اما به دلیل نرسیدن به مرحله ساخت بیشتر قطعات آماده‌سازی شده سرانه‌ها در حد مطلوبی قرار ندارند.

حدود ۳۰ پروژه آماده‌سازی زمین در این الگوی توسعه شهری قرار دارد. تنها وژه‌هایی که پیشرفت بیش از ۹۰ درصد داشته‌اند توانسته‌اند، تا حدودی سرانه منطبق با طرحهای آماده‌سازی کسب نمایند، ولی تصور می‌شود با وجود فراوانی زمین در یزد و احتکار شدید آن سالها طول بکشد تا پروژه‌های آماده‌سازی جمعیت پیش بینی شده را جذب نمایند.

جزء دیگری از این الگوی توسعه شهری، شهرک‌های دولتی در خارج از محدوده قانونی شهر است. این شیوه از شهرک‌سازی که به شکلی حاشیه نشینی دولتی به‌شمار می‌رود، در حال حاضر شهرک بزرگی را به نام شهرک دانشگاه مجاور شهرک امام شهر در حال واگذاری زمین و ساخت دارد.

بنابراین، با وجود بیش از ۳۰ درصد از وسعت شهر به صورت زمین بایر و بیش از ۱۷ درصد از وسعت شهر به صورت باغ یا مزرعه و در مجموع قریب ۴۸ درصد از وسعت شهر خارج از کاربریهای شهری، بی‌تردید الگوی متفاوت توسعه شهری در این شهر شکل می‌گیرد و هماهنگی و انسجام شهری را محدود می‌سازد.

جدول ۶: سرانه کاربریهای شهری در وضع موجود (۱۳۸۲) و وضع مطلوب به تفکیک نواحی در شهر یزد

سرافته‌ها دروم مطلوب	سرانه ها در وضع موجود													کاربرها	
	کل شهر یزد	حمیدیا	شاهدیه	عیش آباد خیرآباد	کل منطقه ۳	منطقه ۲		منطقه ۱				کل منطقه ۱			
						منطقه ۲	منطقه ۱	ناحیه ۱	ناحیه ۲	ناحیه ۳	ناحیه ۴				
مسکونی	۶۹۶۸	۶۹۵	۱۰۵۱۰۶	۵۵۳۳	۶۹۶۷	۸۰۵۶	۶۰۲۶	۶۰۲۲	۶۰۱۸	۶۲۱۷	۷۰۵۳	۵۲۲۲	۶۶۲۲	۶۸۶	۶۲۰۳
آموزشی	۳۲۰۳	۳۲۱	۷۵۹	۳۲۱	۳۲۲	۳۲۳	۳۲۹	۳۲۸	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۹
آموزش عالی	۱۶۸۷	۱۸	۲۲۲	-	۱۶۸۷	۱۶۸۷	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲
هدایتی درمانی	۲۵۰	۱۲۲	۳۸	۳۳	۱۲۱	۱۲۵	۱	۱۵۴	۱۲۲	۲۸	۵۷	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲
فرهنگی مذهبی	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷
تجاری خدماتی	۳۵۰	۳۲۳	۱۲۵۹	۲۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳	۳۲۳
ورزشی تفریحی	۷۵۵	۳۱۰	۵۱۵	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴	۷۳۴
خانگی بهداشتی	۶۵۲	۵۳	۵۲۹	۳۲	۶۵۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲
اداری	۲۰۰	۳۲	۱۶۸	۲۰۰	۱۶۷	۲۲۲	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
جهانگردی - یادمانی	۲۵	۲۲	-	۲۰	۱۵۱	۱۳۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲
نظامی نظامی	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
تأسیسات و تجهیزات	۳	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
خدماتی تفریحی	۳	۱۱۵۲	۱۵۰۳	۳۲۲	۵۲۹	۱۱۵۱	۱۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲
حمل و نقل خیابان	۱	۵۱۵	۳۲	۷۵۹	۱۵۰۳	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲
شبکه معابر	۳۰	۶۲۲	۵۲۹	۲۰۵۵۸	۱۱۵۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲
یافت و مزایج ۱۰۸	۶۱۲۷	۱۲۰۹	۶۲۲۳	۲۰۵۰۳	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲	۱۰۲۲
آموزشی سایر و مطرحه	۵۸۳۷	۱۰۷۵۱	۶۵۵۸	۳۱۲۲۷	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲
آموزشی دروسال ساخت	۱۲۰۰	۲۵۰۲	۵۰۷	۱۶۳۷	۲۲۲	۳۰۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲	۲۲۲
جمع کل	۱۱۶۲	۳۵۱	۳۰۵۲	۱۳۲۲	۵۲۳	۶۵۱	۲۰۷	۲۱۹	۳۳۲	۲۶۵	۱۶۱	۲۵۷	۲۶۱	۳۸۶	۳۸۶

مأخذ: شهرداری یزد، اداره کل مسکن و شهرسازی و مهندسين مشاور عرصه

نتیجه گیری:

تاریخ پیدایش شهر یزد مانند اکثر شهرهای قدیمی ایران در هاله‌ای از ابهام است، اما بناهای یادمانی آن قدمتی بیش از دو هزار سال برای شهر متصور می‌سازند. دو هزار سال تاریخ پرفراز و نشیب شهرسازی در یزد، عناصر کالبدی هم‌شکل و غیرهم‌کل‌شرا در کنار هم قرار داده است، لیکن الگوی سنتی رشد شهر همواره در تطابق با جغرافیا و منطق معماری کویری، ساختاری فشرده و یکپارچه را عرضه داشته است. در این الگو زمین کفایت کاربریهای سنتی را می‌داده و حسب شرایط اقتصادی، اجتماعی شهر، فضای شهر را بطور ارگانیک سامان می‌داده است.

برخلاف الگوی سنتی توسعه کالبدی، پیدایش و رواج روشها و الگوهای جدید کالبدی در شهر یزد که توأم با فرآیند غیراصولی عرضه زمین بوده، خصلت جدیدی به سازمان کالبدی- فضایی این شهر بخشیده است، الگوهای جدید در تقابل کامل با تیپولوژی ی بوده سبب باعث بروز مشکلات مضاعفی در ادبیات شهرسازی شده است. از طرفی، بافتهای روستایی حاشیه‌ای را به درون مرزهای شهری کشانده و الگوی توسعه فیزیکی بافتهای تاریخی ناپیوسته را دامن زده است و از طرف دیگر باغات و اراضی کشاورزی همپیوند با این بافتهای روستایی را به صورت اراضی بایر کنونی به شهر ضمیمه نموده و الگوی توسعه متخلخل را ارائه داده است. در فرآیند شکل‌گیری این الگوهای رشد، طرحهای شهری با الحاق مکرر زمین مقصر اصلی به‌شمار می‌روند.

از آنجایی که این‌گونه الحاقها در راستای سیاست زمین شهری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی نبوده، همواره کمبود زمین احساس گشته، ولت و ارگانهای شهری را به طور مستقیم در بازار زمین وارد نموده و الگوهای جدیدی را در گوشه‌هایی از شهر در شکل الگوی توسعه دولتی ایجاد کرده است. بر این اساس، طرحهای شهری، دولت، بخش خصوصی و ای پیرومونتله ادغام شده در شهر با اضافه نمودن زمین در اشکال مختلف الگوهای توسعه فیزیکی متفاوتی را در یزد به جای گذاشته‌اند که حاصل آن فقدان انسجام کالبدی شهر است.

پی‌نوشت‌ها

- ۱- بخشی از توسعه خارج از محدوده شهر ناشی از مغایرت مرزهای محدوده مورد نظر شهرداری و مشاور طرح جامع اولیه، بخشی به دلیل نفوذ زمین‌خواران که توسعه شهر را در محدوده پیشنهادی طرح نمی‌پذیرفتند، و بخش دیگری به دلیل تصویب و لغو موادی از قانون مالکیت اراضی شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ در گسترش شهری و عدول از محدوده پیشنهادی طرح جامع اولیه بوده است.
- ۲- شامل شهرک آزادشهر قدیم و زمینهای ۹۲ هکتاری و ۱۷۰ هکتاری آزادشهر جدید است.
- ۳- ناگفته نماند که شهرداران شاهده و حمیدیا، الحاق این دو شهر را علی‌رغم تداخل عملکردی با شهر یزد نپذیرفته‌اند. به همین دلیل مشاور طرح این دو شهر را به عنوان ناحیه منفصل شهری برای شهر یزد پیشنهاد کرده است.

۴- این وسعت بدون احتساب باغات است، در صورتی که مساحت شهر با منظور نمودن باغات در سال ۱۳۶۵، ۳۴۰۰ هکتار بوده است.

۵- شامل ۲۹۰ هکتار آزادشهر اولیه و در مجموع ۴۰۳ هکتار آزادشهر قدیمی و حدود ۳۰۰ هکتار آزادشهر جدید است.

۶- مربوط به وسعت دو شهر منفصل شاهدهیه و حمیدیا است.

۷- 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.

۸- بنا به گفته مسئول واحد آژامو اطلاعات املاک و مسکن در سال ۶۱-۱۳۵۹ متوسط مساحت هر قطعه واگذار شده ۴۰۰ مترمربع و در سالهای ۶۸-۱۳۶۱، ۳۶۰-۲۵۰ مترمربع و از سال ۱۳۶۸ به بعد متوسط مساحت هر قطعه واگذار شده ۲۵۰-۱۵۰ مترمربع بوده است. به همین دلیل آمارهای مساحت واگذاری ۷۰-۱۳۵۹ بر اس توضیحات مسایشان تنظیم شده است

۹- علی‌رغم پرهزینه بودن شیوه احیاء و نوسازی بافتهای قدیمی، این روش می‌تواند به موازات استفاده از اراضی بلااستفاده شهری تا حدودی مشکل گسترش افقی شهر را بهبود بخشد. به همین دلیل شرکت مسکن سازان یزد وابسته به سازمان عمران و بهسازی شهری، از سال ۱۳۷۱ تاکنون اقدام به تملک و تجمیع در چهار محله تل، ایلچی خان، گودال شهریاری و نظرکرده نموده و اراضی آزادسازی شده آنها را به تعاونیهای مسکن واگذار می‌نماید.

منابع و مآخذ

۱. اطهاری، کمال (۱۳۷۹)؛ به سوی کارآمدی دخالت دولت در بازار زمین شهری، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۰، سازمان ملی زمین و مسکن
۲. باستیه، ژان و دزر، برنار (۱۳۷۷)؛ شهر، ترجمه علی اشرفی، انتشارات دانشگاه هنر تهران
۳. سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد (۱۳۸۲)؛ دست در ست، خشت بر خشت، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد.
۴. سرائی، محمدحسین (۱۳۸۴)؛ فرآیند عرضه زمین و تأثیر آن بر کیفیت گسترش شهرها؛ مورد شهر یزد، پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
۵. سرائی، محمدحسین (۱۳۸۳)؛ گسترش افقی شهرها و پهنایش موجود زمین-مورد شهر یزد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال نوزدهم، شماره ۲، پژوهشکده امیرکبیر.
۶. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۰)؛ محدوده یا محدودیت؛ بحثی درباره محدوده‌ها و حریم شهر، ماهنامه شهرداریها، شماره ۲۶، سازمان شهرداریهای کشور.
۷. شکوئی، حسین (۱۳۷۳)؛ **اوپن‌گاو جغرافیای شهری**، ج اول، انتشارات سمت، تهران

۸. فریور صدری، بهرام (۱۳۷۸)؛ زمین شهری کالایی محلی است نه ملی، ماهنامه شهرداریها، سال اول شماره ۵، سازمان شهرداریهای کشور.
۹. کامیار، غلامرضا (۱۳۸۲)؛ حقوق شهری، انتشارات مجد.
۱۰. کمیسیون اقتصادی و اجتماعی آسیا و اقیانوسیه (اسکاپ) (۱۳۸۱)؛ آرایش مجدد زمین، ترجمه قربان پناهی جلودارلو، شهر، سال سوم، شماره ۲۴.
۱۱. مرادی، حسین (۱۳۷۸)؛ قوامین و مقررات زمین شهری ایران در دو دهه اخیر، مجله آبادی، شماره ۳۳، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۱۲. مشهودی، سهراب (۱۳۷۸)؛ استانداردهای در برنامه زی شهری رود افزایش شهروندان زیر خط فقر سکونت، مجله آبادی، شماره ۳۳، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
۱۳. معتمدی، مسعود (۱۳۸۱)؛ زمین و جایگاه آن در توسعه شهری، ماهنامه شهرداریها، شماره ۳۷، سازمان شهرداریهای کشور.
۱۴. مهندسین مشاور دانشکده هنرهای زیبا (۱۳۵۴)؛ طرح جامع شهر یزد، ویتلر مسکن و شهرسازی.
۱۵. مهندسین مشاور شهرد (۱۳۶۳)؛ طرح جامع تجدید نظر شهر یزد، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۶. مهندسین مشاور طرح و کاوش (۱۳۷۷)؛ طرح جامع شهرستان یزد، وضع موجود مطالعات منطقه، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد.
۱۷. مهندسین مشاور عرصه، طرح جامع شهر یزد، وزارت مسکن و شهرسازی (غیر مصوب).
۱۸. میسویک، ساجادور (۱۳۷۹)؛ استفاده از زیرزمین شهرها، ترجمه علی خاکساری رفسنجانی، ماهنامه شهرداریها، شماره ۲۱، سازمان شهرداریهای کشور.
۱۹. نقصان محمدی، محمدرضا و جلال حج فروش (۱۳۷۲)؛ رانندگی طرح جامع یزد در سازمان فضایی شهر، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبای دانشگاه تهران.

20. Dawkins, C.J. and A.C. Nelson (2002). **Urban Containment Policies and Housing Prices: an International Comparison with Implications for Future Research**. Land Use Policy, Vol.9, pp.1-12.

21. Farret, R (2003). **Land and Urban Development Policies in a Planned City: Achievements and Challenges in Brazilia, Brazil**, www.sas.ac.uk/commonwealthstudies/events/farret.doc.

22. Staley, S.R. and others (1999). **A Line in the Land: Urban-growth Boundaries, Smart Growth, and Housing Affordability**, Policy Study, No.263.

23. Yomralioglu, T. and others (1996). **Land Readjustment Implementations in Turkey**, International Housing Congress, Ankara, pp.150-161.