

فصلنامه پژوهشی - تخصصی شهرسازی و معماری هویت محیط

دوره ۱، شماره ۳، تابستان ۱۳۹۹

شاپا الکترونیکی: ۹۷۸۲-۲۷۱۶

<http://www.ei-journal.ir>

صص. ۹۲-۷۷

## نقش طرح های توسعه شهری در واگذاری اراضی توسط دولت

### نمونه موردی: آران و بیدگل

امیر اشنویی نوش آبادی، مهدی مولایی آرانی<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده مرکز آموزش عالی الشتر، دانشگاه لرستان، ایران

[oshnooei.a@lu.ac.ir](mailto:oshnooei.a@lu.ac.ir)

کارشناس ارشد شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده هنر معماری، دانشگاه شیراز، ایران

[mmolaie2011@yahoo.com](mailto:mmolaie2011@yahoo.com)

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۶/۲۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۱/۰۸

#### چکیده

همگام با توسعه شهرنشینی در ایران و در راستای نظم بخشیدن به پیکره کالبدی شهرها، و نیز توسعه پایدار شهری که لازمه آن بهینه سازی بهره گیری از زمین شهری بود طرح های جامع از سال ۱۳۴۵، نقشه راه توسعه شهرها قرار گرفت. آران و بیدگل از جمله شهرهایی است که تا دوره پهلوی و بخصوص قبل از اصلاحات ارضی دهه ۴۰، رشدی ارگانیک و همراه با الگوی رشد فشرده داشته است. اما در ربع قرن اخیر، مدل رشد غیر ارگانیک با رشد فیزیکی بسیار سریع و الگوی کالبدی متفاوت داشته است. هدف این تحقیق این است تا عوامل تاثیرگذار در واگذاری زمین شهری و نیز نقش و اقدامات دولت در حوزه واگذاری اراضی را مورد بررسی قرار دهد. این تحقیق در پی پاسخ به این سوالات است که چه عواملی در گسترش شهر آران و بیدگل موثر بوده است و نیز بازتاب های کالبدی انتخاب اراضی جهت واگذاری در شهر آران و بیدگل می باشد. مطالعه حاضر یک تحقیق کاربردی و روش انجام آن توصیفی-تحلیلی می باشد، و با بررسی طرح های مصوب شهر آران و بیدگل در چند دوره نتیجه می گیرد که در مدت نسبتاً طولانی اجرای طرح های شهری، عرصه های وسیع اراضی کشاورزی و بایر هم پیوند با آنها در محدوده شهر قرار گرفته و در سایه فقدان طرح و مدیریت کارآمد زمین، به صورت غیر قانونی تفکیک شده و در معرض بورس بازی قرار گرفته اند. شاخص ارزیابی های منطقه ای مربوط به گسترش شهر نشان می دهد که اکنون درصد زیادی از وسعت تحقق یافته کنونی شهر آران و بیدگل کاذب است و برای دوره های بعدی نیاز به هیچ گونه افزایش مساحت ندارد.

**واژگان کلیدی:** گسترش افقی شهر، طرح های توسعه شهری، سطوح غیر فعال شهری، واگذاری اراضی، توسعه کالبدی.

نحوه استناد به مقاله:

مولایی آرانی، مهدی، اشنویی، امیر (۱۳۹۹). نقش طرح های توسعه شهری در واگذاری اراضی توسط دولت نمونه موردی: آران و بیدگل. فصلنامه پژوهشی - تخصصی شهرسازی و معماری هویت محیط، (۳)، تابستان ۱۳۹۹. ۷۷-۹۲.

[http://www.ei-journal.ir/article\\_120234.html](http://www.ei-journal.ir/article_120234.html)

## ۱- مقدمه

بررسی برنامه های توسعه و سیاستهای زمین شهری گام مهمی در آسیب شناسی سیاستها و اقدامات محسوب میشود. (شمس پویا و همکاران، ۱۳۹۵: ۶۱) تنظیم کاربری اراضی همیشه به عنوان یکی از مهمترین ابزارهای کنترل کلان رشد شهری در نظر گرفته شده است که می تواند مستقیماً بر ارزشهای زمین تأثیر بگذارد و رفاه اقتصادی مرتبط با شهر را بیشتر تعیین کند. (Han et al, ۲۰۲۰: ) با گسترش روزافزون مقیاس شهری، تعداد زیادی از مناطق روستایی توسط ساخت و سازهای شهری اشغال شده است که نه تنها رشد تولید ناخالص داخلی بلکه مجموعه ای از بیماری های شهری را ایجاد می کند که به طور جدی تولید شهری و کیفیت زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار میدهد مانند جمعیت شلوغ، ازدحام ترافیک و آلودگی محیط زیست. (Ewing, ۲۰۰۰; Brueckner, ۲۰۰۸; Liu et al. ۲۰۱۸) معضلات شهری مانند مسکن نامناسب و غیر بهداشتی بودن فضاهای زندگی، گسترش فساد و شیوع انواع امراض که پس از انقلاب صنعتی در شهرهای جهان رخ نمود، سبب شد دست اندرکاران و تصمیم گیران شهرها تنظیم فضاهای شهری را در اولویت امور خود قرار دهند. آنها در مرحله نخست طرح هایی را به نام حفظ امنیت، بهداشت و رفاه عمومی برای حل مشکلات شهر و اداره امور شهر تدوین و اجرا کردند. از آن به بعد، افزایش دخالت مستقیم دولت در امور شهرها و توسعه و کنترل آنها منجر به تهیه طرح هایی شد که متضمن کلیه مسایل و مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها بوده است. این بنتلی در کتاب تحولات شهر، نیروهای بازار، تکنولوژی و ... را نیز بر شکل بخشی بر فضاها موثر می داند (Bentley, 1999: 10). بنابراین طرح های توسعه شهری همچنین موضوعات پایداری مانند چالش های اکولوژیکی و مسائل اجتماعی مربوط به سکونت شهروندان را به وجود می آورد و از ابزارهای نظارتی استفاده از زمین برای کاهش هزینه های توسعه شهری و دستیابی به حاکمیت کاربری پایدار استفاده می شود. (Bovet et al., ۲۰۱۸).

در ایران نیز از سال ۱۳۴۵ تهیه طرح های جامع شهری در دستور کار دولت قرار گرفت. ضرورت تهیه اینگونه طرح ها به مشکلات شهری آن زمان برمی گردد. همگام با توسعه شهرنشینی در ایران و لزوم نگرش مجدد به ماهیت شهرها و نیازهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی آنها، طرح های جامع در سال ۱۳۴۵ به صورت نسخه ای کامل آوارداتی از سوی کشورهای غربی و با الهام از نظریات پاتریک گدس، برای شهرهای ایران پیشنهاد شد. با توجه به اینکه، بیش از ۲۰۰ مورد طرح جامع با الگوی سنتی برای شهرهای مختلف کشور ارائه شد و به مرحله اجرا درآمد، لکن هر کدام به دلایلی تحقق نیافته اند (مجتهدزاده، ۱۳۷۷: ۱۳۴).

اما از جمله طرح های پایین دستی که در ذیل طرح های جامع و همزمان با آنها توسط مجریان شهری پیاده شد طرح های واگذاری اراضی شهری است. این طرح ها از دهه ۵۰ در بیشتر شهرها اجرا شد و در برخی موارد در راستای سیاست های طرح های جامع بود و گاهی نیز آنچه که توسط کارشناسان برای توسعه شهر اندیشیده شده بود را دچار اخلال کرد. درباره ضرورت و اهداف پژوهش حاضر باید بگوییم که با تغییر نقش و عملکرد شهرها بدنبال دگرگونی های اقتصادی - اجتماعی و سیاسی و کالبدی، برخی از عملکردهای شهر به مناطق اطراف و حواشی شهر جابجا شده اند و از سوی دیگر بعلا تغییرات کاربری ها ناشی از تغییر کارکردهای آن بی نظمی هایی در سازمان فضایی عناصر و کاربری ها موجب شده است. این تغییرات موجب ظهور مسائل مهمی چون به هم خوردن و عدم تعادل در نظام کاربری ها، عدم سازگاری بین کارکردها و فضای کالبدی، مشکلات مربوط به مصالح و فرسودگی آنها، مسائل اجتماعی (جابجایی طبقات اجتماعی)، مسائل اقتصادی و تحول و دگرگونی آن، کمبود تجهی زات و تسهیلات و ضعف شبکه ارتباطی شده است. در توسعه شهر عوامل مختلفی نقش داشته اند. علاوه بر عوامل طبیعی، عوامل اجتماعی و عوامل اقتصادی، عامل سیاسی و مهمترین عنصر آن یعنی دولت ها نیز در توسعه شهرها نقش مهمی ایفا می کنند.

سیاست دولت ها از جنبه های مختلف می تواند در توسعه شهرها موثر باشد، از جمله در توسعه شهرهای اداری، سیاسی، وابستگی اقتصادی شهرهای جهان سوم، روابط تولیدی حاکم بر جامعه و ایجاد زاغه نشینی، حومه نشینی، فرسودگی شهر

مرکزی، ایجاد بانک زمین و کنترل فرم توسعه شهرها و استفاده بهینه از زمین های شهری، دخیل است. (عزیزی و یارمحمدی، ۱۳۹۳)

امروزه، نقش دولت ها در فضا سازی جغرافیایی، که قبلاً در مطالعات جغرافیایی فراموش شده بود، از عوامل تعیین کننده است و لذا تصمیم گیری های سیاسی می توانند مجموعه یک شهر را جاذب یا عاری از جذابیت سازند. از جمله این تصمیمات، سیاست تصرف اراضی حاشیه شهر، آماده سازی آنها و واگذاری به افراد، سازمان ها و گروه های مردمی می باشد که بر دینامیزم شهرها موثر است. با نگاهی به سیمای شهرهای بزرگ و متوسط ایران از جمله شهر آران و بیدگل می توان به اهمیت نقش دولت و سازمان های اداری آن پی برد. فضاهای اداری و خدماتی شهرها که شامل مراکز اداری، درمانی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی و سایر موارد است، نمودی از نقش دولت در شکل دهی سیمای شهرهای ایران است که در کنار دیگر فضاهای ساخته شده، چشم انداز کنونی را برای شهرهای کشور به وجود آورده است (حسین زاده دلیر و هوشیار، ۱۳۸۵). حال این سوال پیش می آید که چه عواملی در گسترش شهر آران و بیدگل موثر بوده است و نیز بازتاب های کالبدی انتخاب اراضی جهت واگذاری در شهر آران و بیدگل چیست؟

شهر آران و بیدگل نیز به دلیل موقعیت خاص خود در چند دهه گذشته گسترش شدیدی را تجربه کرده و به وسعت شهر چندین برابر افزوده شده و جمعیت آن به بیش از ۵ برابر رسیده است. در این شهر، از سال ۱۳۵۷ اولین سری از زمین ها در قالب طرح های واگذاری اراضی به افراد و سازمان ها واگذار شد که این سال ها دقیقاً همزمان با اجرای طرح جامع سال ۱۳۵۹ بود. پس از آن نیز، روند واگذاری اراضی نه تنها قطع نشد بلکه با وسعت بیشتری در قسمت های مختلف شهر اجرا شد و ارمغان این طرح ها افزوده شدن چهره شهرک های جدید بسیاری به نقشه این شهر برای سال های بعد بود. چنان که در قسمت شرقی شهر، مرکز شهر، غرب و شمال غرب شهر شهرک های پردیسان، گلستان، مسعودآباد (فازهای ۱-۵) و صالح دشت در کالبد این شهر متولد شدند.

با توجه به جایگاه دولت ها و نظام سیاسی در چگونگی ساخت یک آینده روشن برای شهرها و هدایت و راهبری سیاست ها در جهت اهداف برنامه ریزی شده برای شهرها و از جمله آران و بیدگل، بر محققین و برنامه ریزان شهری لازم است و از جمله در این پژوهش ضروری دیده شد تا بیشتر و جامع تر، بازتاب های ناشی از مداخلات دولت را در امر توسعه شهری بررسی کنیم.

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- ادبیات تحقیق

طرح جامع، طرح بلند مدتی است (عموماً ۱۰ ساله) که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تجهیزات شهری و نیازمندی های عمومی شهری و... تعیین شده و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق تهیه و تنظیم می گردد (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۹: ۱۰۹). نقشه های طرح جامع معمولاً در مقیاس ۱:۱۰۰۰۰ و ۱:۵۰۰۰ تهیه می شود و محل استقرار و توزیع کاربری ها و تراکمهای جمعیتی، حدود و حرایم و محدوده های شهری موجود و پیشنهادی و جهات توسعه آتی شهر توسط علایم و نشانه ها آورده می شود (شیعه، ۱۳۷۴: ۹۵). در پژوهشی که در خصوص دلایل عدم تحقق طرح های توسعه شهری توسط مهندسين مشاور شارمند برای وزارت کشور انجام یافته است، مجموعه مسایل و مشکلات موثر در عدم اجرای طرحها، چنین آورده شده است:

#### ۱- مسایل بنیادی:

عدم تمرکز قدرت و امکانات اجرایی در شهرداری، کمی اعتبارات مربوط به فصل عمران شهری، فقدان برنامه ریزی فرادست جهت ایجاد تفاهم در سطح ملی،

#### ۲- مسایل و مشکلات نیروی انسانی:

نداشتن کادر مشخص، فقدان آگاهی کادر نسبت محتوای طرح ها، فقدان توان فنی لازم در جهت پیاده ساختن طرح ها، برخورد انفعالی نیروی انسانی با طرح.

#### ۳- مسایل و مشکلات مربوط به جنبه های انسانی:

عدم مشارکت مردم، اعمال نفوذ مقامات محلی، مقاومت مردم در مقابل طرح و...

#### ۴- مسایل و مشکلات فنی:

تأخیر در تهیه طرح های تفصیلی و کامل نبودن آنها، عدم وجود جزئیات کافی برای پیاده کردن طرح ها و تفکیک های غیر ضابطه مند براساس مقررات ثبت (شارمند، ۱۳۸۲: ۱۷-۳۴).

#### ۲- پیشینه پژوهش

راجع به موضوع نقش طرح های جامع در توسعه شهرها و نکات مثبت و منفی آن، باید اشاره کرد که کمتر در مقالات و مباحث علمی به آن پرداخته شده است. منابع اندکی نیز به موضوع واگذاری های اراضی اشاره داشته اند. با این وجود، وجه تمایز این پژوهش در این است که زوایایی که دیگران کمتر به آن پرداخته اند یعنی موضوع نقش طرح های جامع در هدایت توسعه شهرها را مورد دقت بیشتر قرار داده است.

-یافته های هان و همکاران (۲۰۲۰) نشان می دهد که بازار زمین چین به طور قابل توجهی توسط مداخلات اداری بیش از حد توسط دولت های محلی مخدوش شده است، در مرحله انتقال شهری هدایت می شود، ابزارهای نظارتی قادر به نقش مهمی در تنظیم قیمت زمین شهری و از این رو تأثیر بر رشد شهری است.

-محمدکاظم شمس پویا، مظفر صراف، جمیله توکلی نیا و زهره فنی در مقاله ای تحت عنوان تحلیلی بر برنامه های توسعه و سیاست های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین، مورد پژوهی: کلانشهر تهران در سال ۱۳۹۶ به بررسی برنامه های توسعه و سیاست های زمین شهری و تأثیر طرح های توسعه شهری بر توسعه شهر تهران می پردازند و اینکه در برهه های مختلف اراضی زیادی به تعاونی های مسکن واگذار شد، بعضی از روستاهای قدیمی کم کم گسترش یافته و به صورت اقامتگاه ها و شهرک های اطراف تهران درآمدند و بدین ترتیب تهران در محدوده ۲۵ ساله و خارج از محدوده ۵ ساله به صورت ناموزون و ناهمگن گسترش یافت. در نتیجه سهم دولت در واگذاری زمین برای ساخت مسکن از کمتر از ۱۰ درصد در پیش از انقلاب به بیش از ۴۵ درصد در سال های ۶۶ تغییر یافت.

-ناصر اسلامی، محمدحسین سرایی و محمد رضا نقصان محمدی در مقاله ای با نام تحلیل نقش سیاست های واگذاری زمین شهری در برنامه ریزی توسعه کالبدی شهری، نمونه موردی منطقه سه شهر یزد در سال ۱۳۹۵ به ارزیابی سیاست های واگذاری زمین و موضوع زمین حمایتی و تأثیرات اجرای سیاستهای واگذاری زمین در توسعه کالبدی شهر یزد می پردازند. نتایج این تحقیق نشان می دهد که اگر رشد بی رویه شهر را به عنوان نوعی آسیب در نظر بگیریم یکی از دلایل آن را می توان الحاق اراضی پیرامونی شهر به محدوده خدمات دهی شهری چه از طریق تهیه طرح های آماده سازی و واگذاری زمین شهری توسط سازمان های مربوطه و چه از روش های متعدد دیگر از جمله سوداگری زمین و دلال بازی دانست.

-طهماسبی در سال ۱۳۹۲ به آسیب شناسی واگذاری اراضی ملی و دولتی در جمهوری اسلامی ایران پرداخته است.  
-قدیر فیروزنیا، عبدالرضا رکن الدین افتخاری، لیلا دینانی، مجید پریشان و مهران اصغری نیا در سال ۱۳۹۱ در مقاله ای تحت عنوان تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی به موضوع کمیابی زمین در مناطق مختلف و نقش دولت ها در ساماندهی بهره برداری از آن پرداخته است. دولت از سال ۱۳۵۸ مبادرت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری بخشی از آن در قالب واگذاری اراضی مسکونی به منظور تامین مسکن به روستاییان واجد شرایط نموده است. نتایج این تحقیق نشان داد که پیامدهای مثبت واگذاری اراضی مسکونی روستایی در ابعاد کالبدی بیشتر از پیامدهای منفی آن بوده است. در زمینه اجتماعی نیز دارای پیامدهای مثبت و منفی بوده است.

-یاسر اسدالله تبار در سال ۱۳۹۱ در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان بررسی تغییرات فضایی- کالبدی شهر بابل در فرآیند طرح های توسعه شهری با تأکید بر بافت های فرسوده، به بررسی نقش مهاجرین و توریسم در توسعه فضایی شهر اشاره کرده است.

-ابوالفضل مشکینی، ژیلا سجادی واکرم تفکری در سال ۱۳۹۰ در مقاله ای به بررسی سیاست های دولت و بنیاد مسکن در عرصه واگذاری اراضی در کرمانشاه پرداخته اند و به این نتیجه می رسند که این واگذاری ها در قالب انفرادی ها و یا تعاونی ها باعث تخریب حیات زمین و مسکن و توسعه فضایی شده است.

- معصومه محمدی در سال ۱۳۹۰ در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان بررسی روند توسعه فیزیکی شهر قزوین با تاکید بر عملکرد تعاونی های مسکن، به افزایش رشد جمعیت و تقاضا برای مسکن و افزایش ساخت مسکن و الحاق روستاها به شهر و نقش تعاونی های مسکن بعد از دهه ۱۳۴۰ اشاره می کند و این موارد را در تسریع روند توسعه فیزیکی شهر موثر دانسته است. - محمد تقی رهنمایی، محسن کلانتری و پروانه صفری لوحه سرا در سال ۱۳۸۹ در مقاله ای به نقش دولت و مداخلات آن در توسعه کالبدی شهر ماسال پرداخته و نتیجه گرفته اند که دولت با بهره گیری از رانت نفتی در اقتصاد شهرها در کنار مسئله زمین و مسکن باعث افزایش جاذبه شهرها، رشد جمعیت و توسعه کالبدی شهر ماسال شده است.

- عوضعلی پور و همکاران در سال ۱۳۸۹ در بررسی روند واگذاری زمین در شهرک های صنعتی کشور به این نتیجه می رسند که در چهار سال اول دوره بررسی (۱۳۸۳-۱۳۸۷) روند واگذاری صعودی و در سال پایانی کاهش یافته است، به طوری که میزان واگذاری از ۱۸۰۴ درصد در سال ۸۳ به ۱۲۰۱۶ درصد در سال ۸۷ رسیده است. کاهش واگذاری در این سال، نشان دهنده کاهش رشد فعالیت های صنعتی در کشور می باشد.

- بقایی در سال ۱۳۸۶ در پایان نامه کارشناسی ارشد به تحلیل فرایند عرضه زمین شهری و نقش آن در توسعه شهر سبزوار پرداخته است. نتایج تحقیق وی نشان می دهد که سیاست های دولت در بهبود وضعیت عرضه زمین شهری حاکی از ناکارآمدی آن هاست همچنانکه دولت تنها ۴۰ درصد از زمینهای مورد نیاز شهروندان را عرضه کرده است و لذا ۶۰ درصد تقاضای شهروندان توسط بخش خصوصی تامین شده است.

- کریم حسین زاده دلیر و حسن هوشیار در سال ۱۳۸۵ در مقاله ای با عنوان دیدگاه ها، عوامل و عناصر موثر در توسعه فیزیکی شهرهای ایران، در بخش عوامل سیاسی و نقش دولت ها در توسعه شهر به برخی مداخلات دولت از جمله ایجاد بانک زمین، کنترل فرم توسعه شهری و استفاده بهینه از زمین های شهری در توسعه فیزیکی شهر اشاره کرده است.

- لقمان عزیزنژاد در سال ۱۳۸۳ در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان طرح های واگذاری اراضی شهری و نقش آن در توسعه فضایی شهر سقز (از انقلاب تا سال ۱۳۸۲) به این موضوع اشاره می کند که طی دهه های ۱۳۶۰ به بعد، دولت از طریق تملیک اراضی حواشی و داخل شهر و واگذاری آن بصورت انفرادی و تعاونی های مسکن کارمندی و کارگری، در فضای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر ناهمگونی و ناهنجاری به وجود آورده است.

- علی شمعی در سال ۱۳۸۲ در مقاله ای تحت عنوان توسعه ناموزون فضایی-کالبدی شهر یزد و اثرات آن بر ساخت اکولوژی شهر، به این موضوع اشاره می کند که واگذاری های بی رویه زمین در قسمت های مختلف شهر یزد و از جمله در قطاع جنوب و جنوب غربی باعث ترک جمعیت از درون شهر و بخصوص از بافت قدیم به محلات حاشیه شهر و رواج بورس بازی در این قسمت ها شده است.

- محمد تقی رهنمایی در سال ۱۳۷۳ برای نخستین بار در مقاله ای تحت عنوان دولت و شهرنشینی، نقدی بر نظریه سرمایه داری بهره بری هانس بوبک به بررسی تأثیر دولت در شهرنشینی ایران پرداخته است.

### ۳- روش پژوهش

این پژوهش سعی در شناخت عوامل و مولفه های موثر در ساخت کالبدی شهر در رابطه با عرضه زمین شهری در آران و بیدگل را دارد. بنا به ماهیت موضوع، نیازهای آن به روش تحقیق توصیفی و تحلیلی استوار خواهد بود. مجموعه اطلاعاتی که از منابع کتابخانه ای و مراکز علمی، آمارنامه ها، نتایج سرشماری ها و اطلاعات رسمی ادارات و موسسات تحقیقاتی همچون سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن و بازدید میدانی کسب خواهد شد و بر اساس یک رابطه علت و معلولی از طریق جداول و نمودار ها و نیز نقشه ها مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت و تحلیل نهایی از طریق نقشه های طرح های انجام شده صورت خواهد شد.

### ۴- معرفی محدوده پژوهش

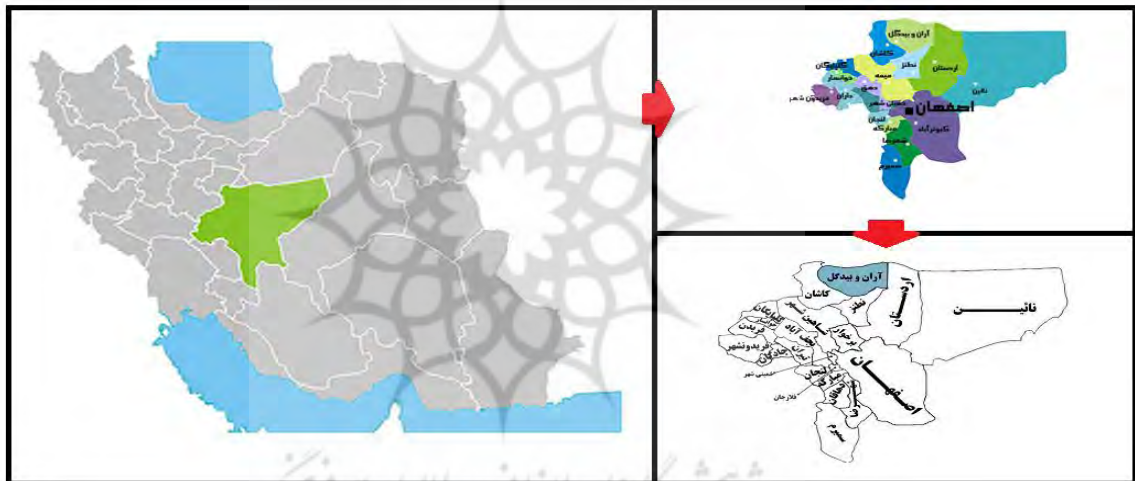
شهرستان آران و بیدگل شمالی ترین شهرستان استان اصفهان با مساحتی بالغ بر ۶۰۵۱ کیلومتر مربع، از شمال به کویر نمک، دریاچه نمک و استان های تهران، سمنان و قم، از جنوب به شهرستان های نطنز و برخوار و میمه از شرق به دشت کویر و



شهرستان اردستان، از غرب به شهرستان کاشان محدود می شود (طرح جامع شهر آران و بیدگل، ۱۳۸۰، ص ۲۶). ارتفاع متوسط این شهرستان ۹۱۲ متر از سطح دریا می باشد (سلمانی آرانی، ۱۳۷۷، ص ۹). فاصله این شهر تا کاشان ۵ کیلومتر، تا اصفهان ۲۱۰ کیلومتر و تا تهران ۲۳۰ کیلومتر است (فرخ یار، ۱۳۸۶، ص ۱۸۵). این شهرستان شامل دو بخش، چهار شهر و سه دهستان است. به طور کلی این شهرستان از نظر خصوصیات توپوگرافی به سه بخش ناحیه کوهستانی، دشتی و دشت های دریاچه مسیله تقسیم می شود.

جمعیت این شهرستان مطابق آخرین سرشماری ۱۳۹۵، ۱۰۳۵۱۷ نفر بوده است. در سال ۱۳۸۵ به ترتیب ۶/۸۴ درصد شهرنشین و ۴/۱۵ درصد هم روستانشین بوده اند. در این شهرستان ترکیبی از بافت قدیم و جدید وجود دارد. بافت قدیمی سبب ای چندصدساله و مربوط به دوران سلجوقیان و صفویان دارند که به گونه ای نظام مند در کنار بافت جدید قرار گرفته اند. در خود شهر آران و بیدگل بافت قدیم اکثراً در نواحی هسته مرکزی شهر و بافت جدید در نقاط حاشیه شهر از شرق شهر تا غرب و شمال شهر کشیده شده است. بافت دیگری هم در نقاط مرکزی و همجوار بافت های قدیم و جدید به چشم می خورد که بافت ترکیبی است که بنا به نیازهای جدید جمعیت ساکن در بافت، قسمتی از بافت سنتی و قدیمی تخریب و تبدیل به بافت جدید شده و کارکردی مطابق با رفع نیاز زندگی جدید شهری را پیدا کرده است (طرح جامع شهری آران و بیدگل، ۱۳۸۰، جلد سوم، ص ۲۸۰).

توسعه کالبدی شهر آران و بیدگل تا دهه ۶۰ روندی کند و بطئی داشته است. اما از این دهه طرح های شهری به همراه تصمیم سازی نهادهای مسئول موجب واگذاری زمین در نواحی مختلف شهر و توسعه روزافزون شهر شد.



تصویر ۱- موقعیت شهرستان آران و بیدگل در استان اصفهان و کشور ایران

## ۵- بحث و یافته ها

### ۵-۱- طرح های شهری مصوب شهر آران و بیدگل؛ طرح جامع سال ۱۳۵۹

این طرح جامع در ۲۹/۵/۱۳۵۹ به تصویب رسید. در این طرح بخش های جنوبی و غرب شهر به عنوان محورهای توسعه آتی مورد توجه قرار گرفت. این مرحله را باید مرحله آغازین مداخله رسمی در بافت قدیم شهر و توسعه برنامه ریزی شده در شهر می باشد. تغییرات ساخت کالبدی که در این مقطع باعث تحول در چهره بافت فیزیکی شهر گردید، عمدتاً نتیجه اقدامات شهرسازی جدید، احداث خیابان های مستقیم و احداث ادارات و سازمان های دولتی در حاشیه خیابان ها صورت گرفت. محلاتی جدید با عنوان مسعود آباد، قاسمیه، قاسم آباد، شهرک رسالت تشکیل شد. همچنین محله زاغه نشین با عنوان شهرک مصطفی خمینی در حومه جنوبی شهر که محل سکونت مهاجرین افغانی است بوجود آمد. به طور کلی در طرح جامع سال ۱۳۵۹، رشد طبیعی جمعیت شهر، شهرگرایی و تمایل مردم روستانشین به مهاجرت به شهر، عدم کفایت تأسیسات شهر و همچنین کمبود سهم سرانه هر یک از انواع کاربری های زمین، رشد سریع درآمد ساکنان و همچنین رشد اقتصادی شهر موجب توسعه شهر آران و بیدگل تا سال ۱۳۷۰ خواهد گردید.

**هدف های توسعه:** در طرح جامع سال ۱۳۵۹، اهداف توسعه، بالا بردن کیفیت کالبد و محیط فیزیکی، تأمین کلیه سرویس های شهری برای تمام نقاط، احیا بافت قدیمی، حفظ واحدهای همجواری محله ای و ایجاد واحدهای شهر سلسله مراتبی، الهام از شکل فیزیکی و قسمت قدیمی شهر در طراحی محلات جدید ذکر شده است.

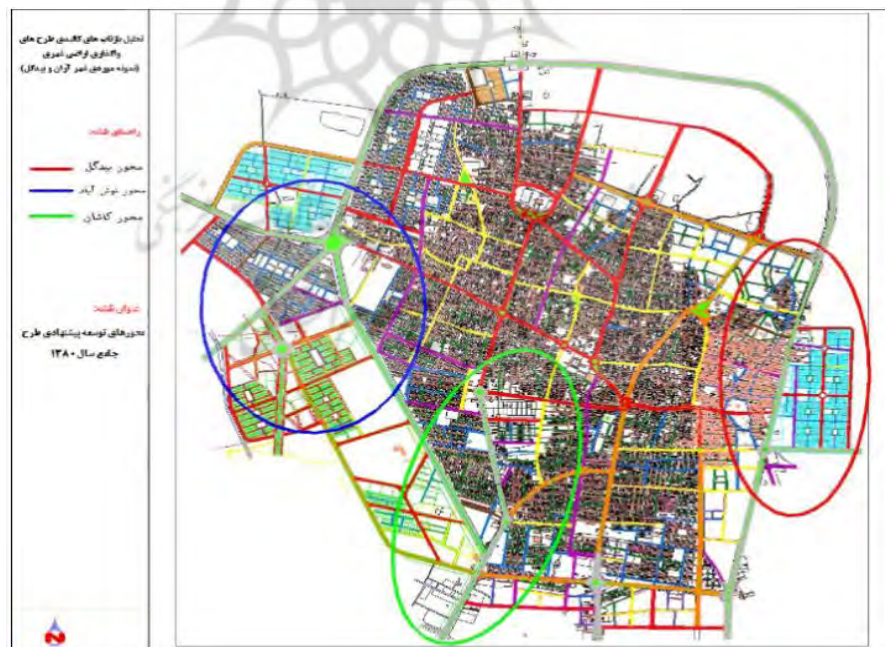
### گزینه های توسعه

**الف) توسعه خطی:** فرم فیزیکی و شکل کنونی شهر به هیچ وجه توسعه خطی را برای شهر امکان پذیر نمی سازد. چون علاوه بر عدم تطبیق قسمت های جدید با بافت قدیمی، خیابان های سرتاسری این شکل توسعه در آینده بستر خاک ها و ریگ های روان خواهد شد.

**ب) توسعه خوشه ای:** امکان توسعه خوشه ای شهر در فاصله ای از بافت موجود سبب متروک گردیدن قسمت قدیمی و هجوم ساکنان شهر به قسمت های جدید خواهد شد. علاوه بر آن تأمین هزینه سنگین ایجاد تأسیسات زیربنایی توسعه آتی شهر، از عهده شهرداری محل خارج است.

**ج) توسعه شعاعی:** ادامه و تعریض معابر بافت قدیمی شهر و توسعه شعاعی، شهر را در رابطه منطقی با بافت قدیمی قرار می دهد و معایب ذکر شده در دو نوع توسعه قبلی در اینجا ملاحظه نمی شود. اما وجود تپه ماهورهای شرق و شمال بیدگل، وجود مزرعه مبارکه در شمال بیدگل، وجود مزرعه صالح آباد در شمال شرقی آران مانع از وجود چنین توسعه به شمار می رود.

**راه حل نهایی توسعه:** محورهای توسعه آتی شهر، بخش های جنوبی و غربی در نظر گرفته شده است. با توجه به موانع هر یک از انواع توسعه یاد شده در بالا، برای ۱۶ سال آینده با توجه به فرم فیزیکی قسمت های مختلف شهر و همچنین تأکید بر نوسازی قسمت های قدیمی و در نظر گرفتن حریم مزارع اطراف و زمین های کشاورزی منطقه، قسمت هایی در جنوب شرقی و جنوب بیدگل، همچنین قسمت هایی در جنوب و جنوب شرقی و شرق آران برای توسعه آتی شهر در نظر گرفته شده است. مساحت محدوده قانونی شهر: ۲۴۲.۴ هکتار است که حدود ۲۸.۳ هکتار آن اراضی بایر است.



نقشه ۱- محورهای توسعه پیشنهادی طرح جامع سال ۱۳۸۰

۵-۲- طرح جامع سال ۱۳۸۰

آنچنان که در طرح جامع شهر آران و بیدگل سال ۱۳۸۰ آمده است، محدودیت های طبیعی و زیست محیطی الزاماً توسعه شهر را به سه محور زیر هدایت می کند:

**الف) توسعه در محور کاشان:** با توجه به وجود زمین های باز و دور از خطرات شن های روان و همچنین عدم اراضی کشاورزی از یک طرف و وجود امکانات شهری و گذر ها و شبکه های موجود قسمتی از توسعه آتی شهر در این محور در نظر گرفته شده است.

**ب) محور نوش آباد:** هر چقدر از طرف شمال شرقی به شرق نزدیک می شویم، از حرکت شن های روان کاسته شده و امکان توسعه کالبدی را فراهم می نماید.

**ج) محور بیدگل به آران:** این توسعه در اطراف بیدگل و زمین های واقع در محدوده بیدگل است که در نقاط خالی از بافت اعم از کشاورزی و یا غیره واقع شده و بخشی از جمعیت آتی در این نقاط اسکان خواهند یافت. (نقشه ۱) (طرح جامع، ۱۳۸۰: ۴۲).

### ۳-۳- ضوابط طرح ریزی کالبدی شهر در طرح جامع سال ۱۳۹۱

**الف) تحدید گسترش شهر از پیرامون:** وجود ۳۹۰ هکتار از اراضی بایر در شهر و عدم توسعه آنها در فرایند رشد شهری طی دهه گذشته، سبب شکل گیری بافتی نامنسجم، پراکنده، پراکنده رویی و گسترش کالبدی شهری شده است. با توجه به کفایت این اراضی جهت توسعه سطوح مسکونی و خدماتی تا افق طرح پیش رو (سال ۱۴۰۵)، افزایش محدوده به صورت توسعه از پیرامون ابدأ توصیه نمی شود.

**فشرده گی و توسعه از درون:** تراکم کلی جمعیت شهر آران و بیدگل در سال ۱۳۸۵ برابر ۳۴ نفر در هکتار بوده که در سال ۱۳۹۰ به ۴۶.۵ نفر بر هکتار افزایش یافته، همچنین میانگین تعداد طبقات قطعات دارای کاربری مسکونی تنها برابر ۱.۳۰ بوده است. در نتیجه، تراکم جمعیت و در نتیجه تراکم ساختمانی در شهر بسیار پایین است، در نتیجه بهره گیری از ظرفیت های توسعه از درون که عمده ترین آن باززنده سازی و نوسازی بافت قدیم و افزایش تراکم های جمعیتی است، منطقی تر به نظر می رسد.

**توسعه، باززنده سازی و نوسازی مراکز و بافت های قدیمی و تاریخی:** این اراضی که هسته اولیه شکل گیری شهر را تشکیل می دهند از یک سو به سبب قرارگیری در مرکزیت هندسی شهر، از فرصت هایی بالای دسترسی به مراکز کار و فعالیت برخوردارند و از سوی دیگر به سبب ارجاع به پیشینه و منشأ شکل گیری شهر، هویت بخش می باشند. افزایش مساحت شهر و الحاق اراضی پیرامونی به محدوده آن طی چند دهه گذشته، منجر به تخلیه بافت قدیم شهر از سکونت و عدم نوسازی این بافت ها شده است.

با توجه به طرح جامع ۱۳۹۱ از این بحث نتیجه گرفته می شود که وجود سطوح وسیع اراضی بایر و توسعه نیافته در سطح شهر آران و بیدگل، افزایش محدوده و الحاق اراضی بلافصل به آن را بدون توجه می داند. نیز کاربری های موجود، نه تنها پاسخگوی نیاز شهروندان در وضع موجود است بلکه تکافوی جمعیت پیش بینی شده در افق طرح را نیز دارد. بنابراین (۱) توسعه از درون و (۲) توسعه فشرده به عنوان دو گزینه قابل قبول در الگوی توسعه پیشنهادی مطرح است.

### ۴-۵- وضع موجود در سال ۱۳۹۳ بر اساس آخرین مستندات سال ۱۳۹۰

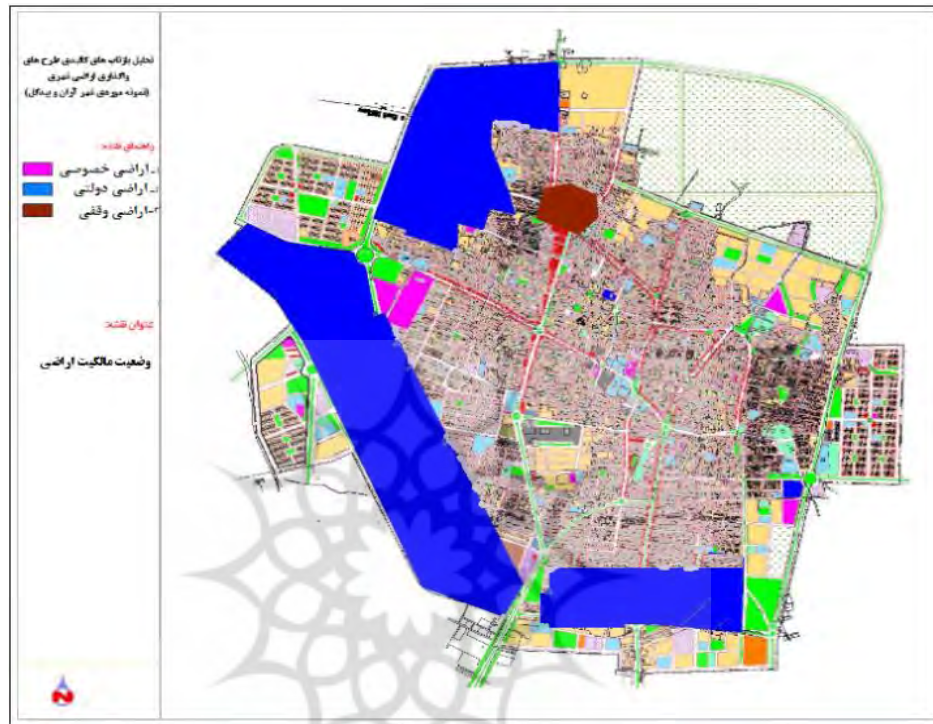
در پایان سال ۱۳۹۰ و آن طور که در طرح جامع سال ۱۳۹۱ به آن اشاره شده است، مساحت کل محدوده قانونی شهر آران و بیدگل، به ۱۲۷۹ هکتار رسیده است. متوسط مساحت زمین اختصاص داده شده به هر قطعه مسکونی از ۳۶۶ متر مربع در سال ۱۳۵۴ به ۲۲۷ متر مربع در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است. تعداد واحدهای مسکونی از ۲۳۷۴ در سال ۱۳۵۹ به ۱۳۷۱۳ واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است (شورای شهر و شهرداری آران و بیدگل، ۱۳۸۳).

وسعت شهر	←	۲۴۲.۴ هکتار (سال ۱۳۵۹)	←	۱۲۷۹ هکتار (۱۳۹۰)
تعداد واحد مسکونی	←	۲۳۷۴ واحد (سال ۱۳۵۹)	←	۱۳۷۱۳ واحد (۱۳۹۰)

**واگذاری اراضی:** بعد از پیروزی انقلاب اسلامی دولت و نهادهای انقلابی تمام هم و غم خود را مصروف رفع احتیاجات و تنگنای زندگی مردم داشتند. در مسئله زمین و مسکن، با توجه به جمعیت زیاد و جوان دهه های ۵۰ و ۶۰ و حجم زیاد



متقاضیان مسکن، پس از انقلاب اقدامات زیادی انجام شد. یکی از این اقدامات اجرای طرح های واگذاری اراضی شهری بود. بر این اساس و با توجه به تصویب قوانین در سطح کشور که بطور طبیعی زمین های شهر آران و بیدگل و زمین های حاشیه آن را نیز شامل می شد، علاوه بر منابع ملی و طبیعی که در اختیار دولت بود، مقدار متنابهی زمین در درون بافت شهری و در خارج آن، تحت تملک و تصرف دولت قرار گرفت تا در موارد تقاضا و مطابق قانون در اختیار اشخاص حقیقی، حقوقی و نهاد ها و سازمان های مردمی، دولتی و بعضاً خدمات اجتماعی قرار گیرد. دستگاه های ذیربط موظف به واگذاری این زمین ها بر اساس مواد ۶۵ و ۶۶ آیین نامه اجرایی قانون اراضی شهری -به افراد فاقد واحد مسکونی و زمین شهری، داشتن حداقل ۲۵ سال سن، متأهل، دارا بودن سابقه اقامت در شهر و... هستند( نقشه ۳).



نقشه ۲- عمده تصرفات زمین های ملی توسط دولت

## ۶- نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل

تا اینجا به بررسی آنچه که در طرح های مصوب شهر آران و بیدگل ذکر شده بود پرداختیم. حالا به مقایسه و تطبیق مواردی که در طرح ها اندیشیده شده است با تصمیماتی که از سوی مدیران شهری در راستای توسعه شهر گرفته شده می پردازیم. برخی از این موارد در راستای رهنمون های طرح های جامع و برخی منافی این رهنمون ها هستند.

### ۱-۶ گسترش محدوده شهر - پیشنهادات طرح جامع و وضع موجود

در طرح جامع ۱۳۵۹ بر نوسازی بافت های قدیمی و توسعه کم تر محدوده شهری و در طرح جامع ۱۳۹۱ به توسعه فشرده و توسعه از درون تاکید شده است. از یک سو در طرح جامع سال ۱۳۵۹، محورهای توسعه آتی شهر بخش های جنوبی و غربی در نظر گرفته شده است و نیز با توجه به موانع هر یک از انواع توسعه یاد شده در این طرح، برای ۱۶ سال آینده طرح، با توجه به فرم فیزیکی قسمت های مختلف شهر و همچنین تأکید بر نوسازی قسمت های قدیمی و در نظر گرفتن حریم مزارع اطراف و زمین های کشاورزی منطقه، قسمت هایی در جنوب شرقی و جنوب بیدگل، همچنین قسمت هایی در جنوب و جنوب شرقی و شرق آران برای توسعه آتی شهر در نظر گرفته شده است. محدوده شهر در سال های مختلف تا افق طرح نیز بدین گونه برآورد شده است:

الف) محدوده شهر تا سال ۱۳۶۰: تا سال ۱۳۶۰، محدوده نهایی شهر بمساحت ۲۴۲.۴ هکتار باقی خواهد ماند.  
 ب) محدوده شهر تا سال ۱۳۶۵: از سال ۱۳۶۰ تا سال ۱۳۶۵، محدوده شهر به مساحت ۳۰۱ هکتار خواهد رسید.  
 ج) محدوده شهر تا سال ۱۳۷۰: از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۷۰ محدوده شهر بمساحت ۴۶۷.۵ هکتار خواهد رسید.  
 از سویی دیگر، مطالعات طرح جامع ۱۳۹۱ که از سال ۱۳۸۵ شروع شد، افزایش محدوده و الحاق اراضی بلافصل به آن را بدون توجه می داند. به این ترتیب، از میان الگوهای برشمرده، تنها الگوی توسعه از درون را منطق می داند (مولاتی آرانی، ۱۳۹۳: ۱۳۵).

جدول (۱) مساحت، درصد و سرانه کاربری اراضی موجود شهر در سال های ۱۳۵۴، ۱۳۷۵، ۱۳۸۳ و ۱۳۹۰.

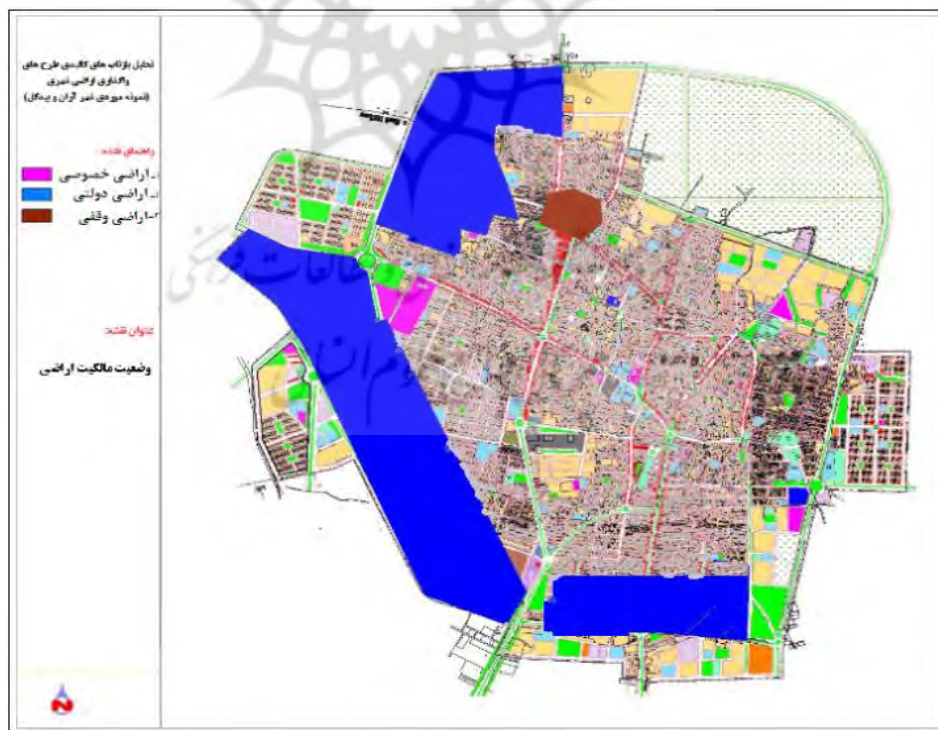
کاربری	۱۳۵۳			۱۳۷۵			۱۳۸۳			۱۳۹۰		
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه
مسکوئی و تجاری	۱۳۵۳۴	۵۵.۸	۴۵.۷	۳۲۷۷۹	۴۱.۷	۶۸.۰	۳۹۷۱۰.۶	۳۲.۰	۷۶.۳	۳۸۱۲۳	۲۹.۳	۶۳.۲
مسکوئی تجاری، خدمات، انتفاعی و غیرانتفاعی	۳۴۴۰.۶	۱.۴۲	۱.۱۶	۳۹۳۸۳	۰.۵۰	۰.۸۲	۴۱۴۹۷	۰.۳۳	۰.۸۰	۱۵۵۶۵	۱.۲۰	۲.۵۸
صنعتی	۹۶۴۸۶	۳.۹۸	۳.۲۶	۸۲۱۵۰	۱.۰۵	۱.۷۱	۴۸۱۱۷۶	۳.۸۱	۹.۲۶	۴۳۱۲۹	۰.۳۳	۰.۷۲
آموزش	۳۹۴۹۰	۱.۶۳	۱.۳۴	۲۰۵۶۲	۲.۶۲	۴.۲۷	۲۱۱۸۲۷	۱.۷۱	۴.۰۸	۱۹۶۷۲	۱.۵۲	۳.۲۶
آموزش عالی	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۰۳۲۰	۰.۱۶	۰.۳۹	۲۲۷۱۰	۱.۷۵	۳.۷۷
اداری - انتظامی	۴۷۵۶۸	۱.۹۶	۱.۶۱	۴۰۴۶۲	۰.۵۲	۰.۸۴	۶۰۳۸۰	۰.۴۹	۱.۱۶	۱۹۸۶۴	۱.۵۳	۳.۲۹
درمانی - بهداشتی	۲۱۱۲۲	۰.۸۷	۰.۷۱	۱۰۴۲۲	۱.۳۳	۲.۱۶	۹۴۹۲۱	۰.۷۷	۱.۸۳	۱۶۶۴۱	۱.۲۸	۲.۷۶
مذهبی	۷۶۹۳۵	۳.۱۷	۲.۶۰	۱۳۴۷۸	۱.۷۲	۲.۸۰	۱۶۶۱۳۰	۱.۳۴	۳.۲۰	۱۷۳۶۹	۱.۳۴	۲.۸۸
ورزشی	۵۱۵۵	۰.۲۱	۰.۱۷	۶۰۷۶	۰.۰۸	۰.۱۳	۲۹۴۵۵	۰.۲۴	۰.۵۷	۴۹۳۷۹	۰.۳۸	۰.۸۲
پارک و فضای سبز	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۴۲۴۹۹	۰.۵۴	۰.۸۸	۷۶۸۸۹	۰.۶۲	۱.۴۸	۹۴۵۹۵	۰.۷۳	۱.۵۷
فرهنگی	۲۴۰	۰.۰۱	۰.۰۱	۳۶۱۸	۰.۰۵	۰.۰۸	*	۰.۰۰	۰.۰۰	۱۹۵۹۲	۰.۱۵	۰.۳۲
معايير و پارکینگ	۳۶۵۱۰	۱۵.۰	۱۲.۳	۱۱۵۳۹	۱۴.۷	۲۳.۹	۱۳۶۵۵۱	۱۱.۰	۲۶.۲	۳۰۰۷۵	۲۳.۱	۴۹.۸
کشتار گاه	۱۰۰۹۶	۴.۱۷	۳.۴۲	۳۸۷۹۶	۰.۴۹	۰.۸۱	۴۵۲۱۳	۰.۳۶	۰.۸۷	۷۵۹۱۵	۰.۵۹	۱.۲۶
بایر و	۲۸۳۱۲	۱۱.۶	۹.۵۸	۱۶۰۰۲	۲.۰۴	۳۳.۲	۲۸۴۱۳۳	۲۲.۹	۵۴.۶	۳۹۰۵۱	۳۰.۱	۶۴.۷

تخریبی	۳	۸	۵۷	۰	۳	۷	۲	۶	۳۵	۰	۷
کشاورزی	۰	۰	۱۱۱۴۹	۱۴,۲	۲۳,۱	۲۹۹۳۷۰	۲۴,۱	۵۷,۵	۸۰۱۹۳۸	۶.۱۸	۱۳.۳۰
تاریخی	۰	۰	۰	۱	۵	۰	۴	۹	۴۴۰۵۰	۰.۳۴	۰.۷۳
مجموع	۲۴۲۴۰	۱۰۰,۰۰۰	۷۸۴۴۷	۱۰۰,۰۰۰	۱۶۲,۰۸۹	۱۲۳۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰	۲۳۸,۰۵۳	۱۲۹۷۱۹۳۷	۱۰۰,۰۰۰	۲۱۵,۰۱۶
جمعیت	۲۹۵۶۳		۴۸۱۶۰		۵۱۹۸		۲		۶۰۲۹۰		

\* ..ت اختصاص یافته به کاربری فرهنگی در سال ۱۳۸۲ در ادغام با کاربری مذهبی اعلام شده است.

منبع: مهندسین مشاور پارت، ۱۳۹۱

با توجه به موارد بالا که از سوی کارشناسان مطرح شده و پویایی و مصلحت آتی شهر را بر عدم گسترش شهر از پیرامون دانسته اند، طبیعتاً در دوره های بعد باید شاهد راهکارها و اقداماتی در این راستا می بوده ایم، در حالیکه در همین سال ها و در ادامه واگذاری های پس از انقلاب، تا ۱۲۰ هکتار زمین در غرب و شرق شهر واگذار شده است. آنگونه که مساحت محدوده شهر از ۲۴۲ هکتار به ۱۲۷۹ هکتار رسیده است و در (نقشه ۴) به وضوح، رنگ آبی حاشیه های غربی و جنوبی شهر گویای اراضی واگذار شده و گسترش شهر می باشد. در این نقشه، به وضوح مشخص است که در دوره های ۱۳۴۳-۱۳۵۳ و ۱۳۵۴-۱۳۶۵ که با رنگ های نارنجی و خاکی مشخص شده است، گسترش شهر در یک چارچوب کنترل شده و با یک رشد بطئی و کند همراه بوده است.



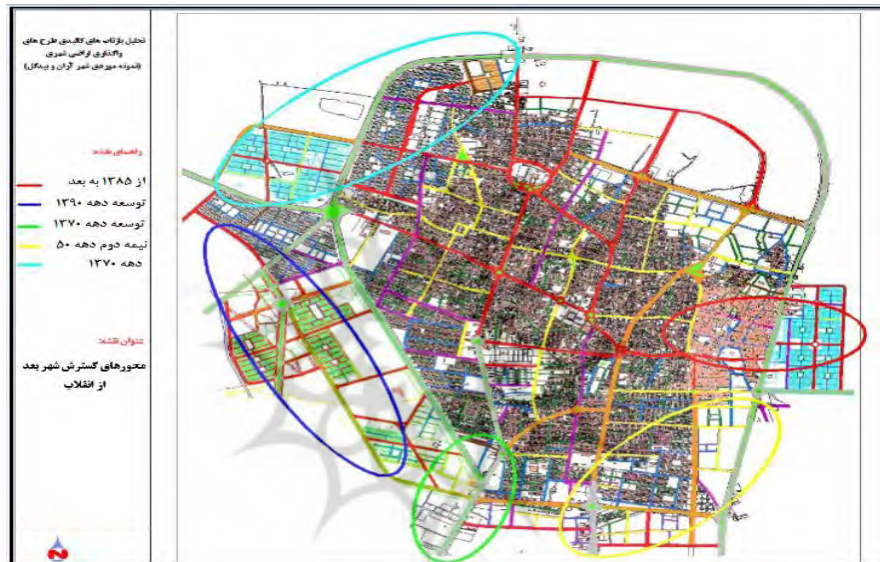
نقشه ۳- عمده تصرفات زمین های ملی توسط دولت

۵-۵- تغییر جهات توسعه شهر - محورهای توسعه پیشنهادی طرح جامع و وضع موجود



- محورهای توسعه در طرح جامع ۱۳۵۹، غرب و جنوب شهر بوده است و رعایت حریم مزارع تاکید شده است. با توجه به (نقشه ۱) و منطبق با مفاد طرح جامع ۱۳۸۰، محورهای توسعه در این طرح، محور کاشان، محور نوش آباد و محور بیدگل به آران تعیین شده است (طرح جامع، ۱۳۸۰: ۴۲).

- در طرح ۱۳۹۱ (شروع مطالعه ۱۳۸۵) هیچ توسعه ای مجاز دانسته نشده و تنها الگوی توسعه از درون با الزامات حاکم بر شهر هماهنگ دانسته و سطوح اراضی بایر موجود در محدوده فعلی شهر نه تنها به تمامی، پاسخگوی نیاز شهروندان در افق طرح بوده بلکه سطوح قابل توجهی از آن بیش از نیاز الزامات توسعه ای شهر می باشد. داده های حاصل از (نقشه ۵) به گونه ای دیگر این موضوع را توصیف می کند. در این نقشه، جهات توسعه شهر بعد از انقلاب نه از مصوبات طرح جامع ۱۳۵۹ و نه از دیدگاه های کارشناسان طرح جامع ۱۳۸۰ و ۱۳۹۱ پیروی کرده است. توسعه و پیشروی شهر در ۵ جهت عمده انجام شده و علی رغم توصیه های اخیر کارشناسان مبنی بر عدم لزوم گسترش خارج از مرکز، اما همچنان شهر در قسمت های شمال و شمال غربی در حال پیشروی است.



نقشه ۴- محورهای گسترش شهر آران و بیدگل بعد از انقلاب، بر خلاف جهات پیشنهادی طرح های مصوب

تفکیک خودسرانه زمین توسط اشخاصی است که مالک قطعات زمین در محدوده های طرح های واگذاری اراضی هستند. در اکثر قطعاتی که دولت، مترائ زیادی از زمین را تفکیک کرده و در اختیار مردم قرار داد ما شاهد این مسئله هستیم. مترائ زمین های واگذار شده به مردم در جاهایی بیش از میزان مترائ مورد نیاز مردم بوده است و در نتیجه، این مسئله بعداً مالکان را ترغیب کرد تا آن اندازه زمین را که نیاز دارند زیر ساخت ببرند و مابقی را یا بفروشند و یا نگه دارند تا با افزایش قیمت زمین، آنها را به سود زیاد برسانند. نمونه هایی از این اتفاق در فاز ۳ را در (تصویر ۲) مشاهده می کنید.





### تصویر ۲- تفکیک خودسرانه دو قطعه زمین بزرگ به دو قطعه کوچکتر در فاز ۳

این مسئله که مردم خود بتوانند زمین های ملکی خود را با اجازه و یا بی اجازه مراجع زیربط به دو یا بیشتر قطعه تفکیک کرده و نگه دارند و یا بفروشند، اثرات سوئی را بر کالبد و شکل شهر و نظم موجود در طرح های شهری می گذارد و بافت و کالبد و شکل شهر را از ریخت انداخته و الگوی شهر را به سمت بافت متراکم و ریزدانه و پیچیده و درهم سوق می دهد. همه طرح های شهری چه کوتاه مدت و چه بلند مدت، برای خود اهداف و مقاصدی دارند که سعی در بهبود وضعیت کالبدی و چه بسا اجتماعی و زیست محیطی و زیباشناسی شهری دارند (مولائی آرانی، ۱۳۹۳: ۱۶۰).

طرح جامع شهر گل آرا (افق ۱۳۷۰): از مقایسه تطبیقی سطوح، درصد و سرانه کاربری اراضی پیشنهاد شده توسط مهندسان مشاور مسکون برای افق ۱۳۷۰ و آنچه که در عمل به وقوع پیوسته می توان برداشت کرد که سوح کاربری های تجاری- خدماتی، آموزشی، ورزشی، فضای سبز و پارک، تاسیسات و تجهیزات شهری، شبکه معابر و صنایع کارگاهی کمتر از آنچه در طرح ۱۳۷۰ برآورد شده محقق شده است. درحالیکه برخی کاربری های دیگر مانند کاربری مسکونی و بهداشتی- درمانی بیش از برآوردهای صورت گرفته محقق شده است.

طرح جامع شهر آران و بیدگل (افق ۱۳۹۰): مقایسه تطبیقی سطوح، درصد و سرانه کاربری اراضی پیشنهاد شده توسط مدیریت شهرسازی برای افق ۱۳۹۰ نشان میدهد کاربری های مسکونی، تجاری، آموزشی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات شهری و پارک کمتر برآورد تحقق یافته اند، این درحالی است که مساحت برآورد شده برای کاربری های آموزش عالی و شبکه معابر و پارکینگ کمتر از سطوح تحقق یافته است. همچنین سطوح کاربری های بهداشتی- درمانی، فرهنگی- مذهبی، فرهنگی- اجتماعی، اداری- انتظامی و صنایع کارگاهی ظاهرا با برآوردها در تطابق نسبی قرار دارد (مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۹۱)

طرح تفصیلی شهر آران و بیدگل (افق ۱۳۹۲): مقایسه تطبیقی سطوح، درصد و سرانه کاربری اراضی پیشنهاد شده توسط مهندسان مشاور سپاهان طرح آرا برای افق ۱۳۹۲ بیانگر آن است که سطوح برآورد شده کاربری های مسکونی، تجاری، آموزشی، ورزشی و پارک و فضای سبز بیشتر از سطوح تحقق یافته ی آن است این درحالی است که سطوح ایجاد شده برای کاربری های آموزش عالی، درمانی- بهداشتی، اداری- انتظامی و شبکه معابر بیشتر از طرح است (مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۹۱).

با توجه به این که عدم تحقق کاربری مسکونی در طرح پیشین نیز مصداق داشت، وجود سطوح وسیع اراضی بایر و توسعه نیافته در سطح شهر طی دوره بیست ساله گذشته را می توان به علت برنامه ریزی غیراصولی بخش مسکن و از آن مهمتر پیش بینی های جمعیتی نادرستی دانست که در نهایت منجر به برآورد سطوح وسیعی از اراضی مسکونی مورد نیاز در افق طرحها شده است. علاوه بر این بیش برآورد جمعیت سبب شده تا سطوح وسیعی اراضی مورد نیاز جهت تامین خدمات پیش بینی شود که در کنار اراضی مسکونی، الحاق گستره وسیعی از اراضی پیرامون شهر به محدوده را ضروری نماید در حالی که عدم تحقق جمعیت برآورد شده، از یک سو تقاضای لازم برای توسعه های مسکونی را فراهم نیاورده و از سوی دیگر به تامین حداقل آستانه های جمعیتی لازم برای شکل گیری خدمات مورد نیاز عرصه زیست منجر نشده است.

## ۷- نتیجه گیری

طی چهار دهه گذشته برای شهر آران و بیدگل یک طرح جامع و تفصیلی، دو طرح جامع و یک طرح تفصیلی تهیه شده است. گذشت حدود چهار دهه از تهیه اولین طرح توسعه شهری برای این شهر، از یک سو زمینه مناسبی برای ارزیابی هر یک و جهت گیری آن‌ها در مواجهه با کاستی‌ها و دشواری‌های شهر به وجود می‌آورد و از سوی دیگر می‌تواند چشم‌اندازی از روند تحول و توسعه شهر متأثر از این طرح‌ها در اختیار گذارد. لذا ضرورت مطالعه‌ی اسناد توسعه شهری مربوطه و بررسی میزان تحقق این طرح‌ها علی‌رغم آن‌که در شرح خدمات این مطالعات دیده نشده، به شدت احساس می‌شود. نکته قابل تأمل درباره عدم توجه به محدودیت توسعه در اراضی قابل کشت در آران و بیدگل است چرا که سطح عمده‌ی اراضی قابل کشت پیرامون شهر در منتهی الیه شمال غربی و جنوب محدوده‌ی آن قرار داشته است. این اراضی جهت ادامه و توسعه فعالیت‌های کشاورزی با مشکل تامین آب روبه‌رو بودند و با همین استدلال به توسعه فیزیکی شهر اختصاص یافتند و این روش توسعه‌ی فیزیکی شهر لطامات جبران ناپذیری به کمربند سبز شهری وارد ساخت. این تحلیل با نتایج مشکینی و همکاران (۱۳۹۰) تطبیق دارد. با توجه به مباحث فوق در بررسی و ارزیابی طرح‌های جامع، می‌توان گفت افزون بر نارسایی و مشکلات ناشی از اهداف و خواسته‌های طرح، نارسایی و مشکلات ناشی از محتوای طرح‌های جامع دارای اهمیت است. همین‌طور در کنار مشکلات مدیریتی، نارسایی‌ها و مشکلات مربوط به نیروی انسانی و سازمان اجرایی، مشکلات پیرامونی و محیطی طرح در ارتباط با سیاست‌های شهری طرح، عدم وجود هماهنگی و ارتباط کافی بین ارگان‌های اجرایی طرح و تنگناهای مالی جهت اجرای طرح، از مواردی است که مهم می‌باشد. این یافته، نتایج تحقیق بقایی (۱۳۸۶) را تایید میکند. اما مسئله دیگر و موضوع بحث ما در اینجا عدم هماهنگی مسیر پیش بینی‌های کارشناسان و طرح‌های مصوب شهری با موارد اجرا شده توسط مدیران در سطح شهرها و از جمله شهر آران و بیدگل می‌باشد که علی‌رغم هزینه‌های فراوان و صرف انرژی و به کار گرفتن نیروی انسانی و... اما در مقام عمل، این طرح‌ها دچار کم‌لطفی شده و با کم‌اهمیت انگاشتن و غافل ماندن از ضرورت‌ها و پیشنهادات طرح‌ها آن‌ها به کناری رانده می‌شوند. با عنایت به موارد فوق می‌توان دریافت که تا چه اندازه طرح‌های جامع حالت انتزاعی داشته و بر مشکلات نظام شهری شهرهای کشور افزوده است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی

## ۸- منابع:

۱. اسدالله تبار، یاسر (۱۳۹۱)، "بررسی تغییرات فضایی - کالبدی شهر بابل در فرآیند طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر بافت‌های فرسوده"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
۲. بقایی، علی اکبر (۱۳۸۶)، "تحلیل فرآیند عرضه زمین شهری و نقش آن در توسعه شهرهای ایران، بعد از انقلاب اسلامی نمونه موردی: سبزوار"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
۳. بی‌نام (بی‌تا)، "طرح جامع و تفصیلی شهر آران و بیدگل ۱۳۵۹"، مهندس مشاور مسکون.
۴. حسین زاده دلیر، کریم و هوشیار، حسن (۱۳۸۵)، "دیدگاه‌ها، عوامل و عناصر مؤثر در توسعه فیزیکی شهرهای ایران"، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره ششم.
۵. رهنمایی، محمدتقی و همکاران (۱۳۸۹)، "بررسی نقش دولت در رشد و گسترش فیزیکی شهر ماسال با تأکید بر

- تغییر کاربری اراضی کشاورزی پیرامون"، فصلنامه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، شماره ۲۶، سال هشتم.
- ۶.سرای، محمد حسین (۱۳۸۸)، "بررسی علل رها ماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد"، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، شماره ۳، سال اول.
- ۷.سرای، محمدحسین و همکاران(۱۳۹۵)، "تحلیل نقش سیاست های واگذاری زمین شهری در برنامه ریزی توسعه کالبدی شهری، نمونه موردی منطقه سه شهر یزد"، دومین کنگره بین المللی علوم زمین و توسعه شهری.
- ۸.سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان(بی تا)، "طرح جامع شهر آران و بیدگل ۱۳۸۰"، جلد اول.
- ۹.سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان(بی تا)، "طرح جامع شهر آران و بیدگل ۱۳۸۰"، جلد سوم، صص ۳۸-۲۸۱.
- ۱۰.شارمند، مهندسین مشاور معماری و شهرسازی(۱۳۸۲)، "تدوین شیوه های مناسب تهیه طرح های شهری در ایران"، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، جلد دوم.
- ۱۱.شماعی، علی(۱۳۸۲)، "توسعه ناموزون فضایی-کالبدی شهر یزد و اثرات آن بر ساخت اکولوژی شهر"، مجله پژوهش های جغرافیایی، شماره ۴۶.
- ۱۲.شورای شهر و شهرداری آران و بیدگل(۱۳۸۳)، "آران و بیدگل دروازه کویر مرکزی ایران"، بی جا.
- ۱۳.صرافی، مظفر و همکاران(۱۳۹۶)، "تحلیلی بر برنامه های توسعه و سیاست های زمین شهری با تاکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین، نمونه موردی: کلانشهر تهران"، فصلنامه علمی پژوهشی اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، دوره ۲۶، شماره ۱۰۴، زمستان ۹۶.
- ۱۴.طهماسبی سروستانی، زین العابدین و همکاران(۱۳۹۲)، "آسیب شناسی واگذاری اراضی ملی و دولتی در جمهوری اسلامی ایران و ارایه راهکار"، فصلنامه دانش ارزیابی، شماره ۱۵، بهار ۱۳۹۲، ص ۱۵۷.
- ۱۵.عزیزنژاد، لقمان(۱۳۸۳)، "نقش طرح ها واگذاری اراضی شهری در توسعه فضایی شهر سقز"، پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز.
- ۱۶.عوضعلی پور، محمدصادق و همکاران(۱۳۸۹)، "بررسی روند واگذاری اراضی در شهرک های صنعتی و مدلی برای پیش بینی آن بر حسب تعداد جوازهای صادر شده"، مجله بررسی های آمار رسمی ایران، شماره ۷۷، پاییز و زمستان ۱۳۸۹، ص ۲۱۳.
- ۱۷.فرخ یار، حسین(۱۳۸۶)، "معماری ایران بناهای سنتی"، انتشارات بهمن آرا.
- ۱۸.فرخ یار، حسین(۱۳۸۶)، "آب انباریادگاری از یاد رفته شهرستان های کاشان و آران و بیدگل"، انتشارات حلم.
- ۱۹.فیروزنیا، قدیر و همکاران(۱۳۹۱)، "تحلیل پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی"، فصلنامه فضای جغرافیایی، شماره ۴۰، زمستان ۱۳۹۱، ص ۲۱۲.
- ۲۰.مجتهدزاده، غلامحسین(۱۳۷۷)، "برنامه ریزی شهری در ایران"، انتشارات دانشگاه پیام نور.
- ۲۱.محمدی، معصومه(۱۳۹۰)، "بررسی روند توسعه فیزیکی شهر قزوین با تاکید بر عملکرد تعاونی های مسکن"، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور تهران.
- ۲۲.مشکینی، ابوالفضل و همکاران(۱۳۹۰)، "تاثیر سیاست های زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران نمونه موردی: کرمانشاه"، فصلنامه جغرافیا و توسعه.
- ۲۳.مهندسین مشاور پارت (۱۳۹۱) "طرح توسعه و عمران (جامع) شهر آران و بیدگل مرحله اول: مطالعات شناخت"، کارفرما اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان
- ۲۴.وزارت مسکن و شهرسازی(۱۳۷۹)، "مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران"، جلد پنجم.

۲۵. عزیز، محمد مهدی، یارمحمدی، سیما (۱۳۹۳) "تاثیر تقسیمات کشوری جدید بر پراکنده رویی شهری، مطالعه موردی شهر بجنورد"، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۹، شماره ۲، صص ۱۰۳-۱۱۶.

26. Bentley, I (1999). "*Urban Transformations (power, people and Urban design)*".

27. Marshall, A (1961). "*Principles of Economics*", McMillan, London, (Originally published in 1920), 1961.

28. Miller, J.S & Hole, L.A (2002). "*smart growth debate*", Social-Economic planning sciences' No 36.

29. Van Lier, H.N (1998). "*The role of land use planning in sustainable rural systems*", Landscape and Urban Planning, pp 41-83-91.

30. Han, W., Zhang, X., & Zheng, X. (2020). "*Land use regulation and urban land value: Evidence from China*". Land Use Policy, 92, 104432. doi:10.1016/j.landusepol.2019.104432.

31. Bovet, J., Reese, M., Köck, W., (2018). "*Taming expansive land use dynamics—Sustainable land use regulation and urban sprawl in a comparative perspective*". Land Use Policy 77, 837–845.

32. Brueckner, J.K., (2000). "*Urban sprawl: diagnosis and remedies*". Int. Reg. Sci. Rev. 23 (2), 160–171.

33. Ewing, R.H., (2008). "*Characteristics, Causes, and Effects of Sprawl: a Literature Review Urban Ecology*". Springer, Boston, MA, pp. 519–535 2008.

34. Liu, Y., Fan, P., Yue, W., Song, Y., (2018). "*Impacts of land finance on urban sprawl in China: the case of Chongqing*". Land Use Policy 72, 420–432.

