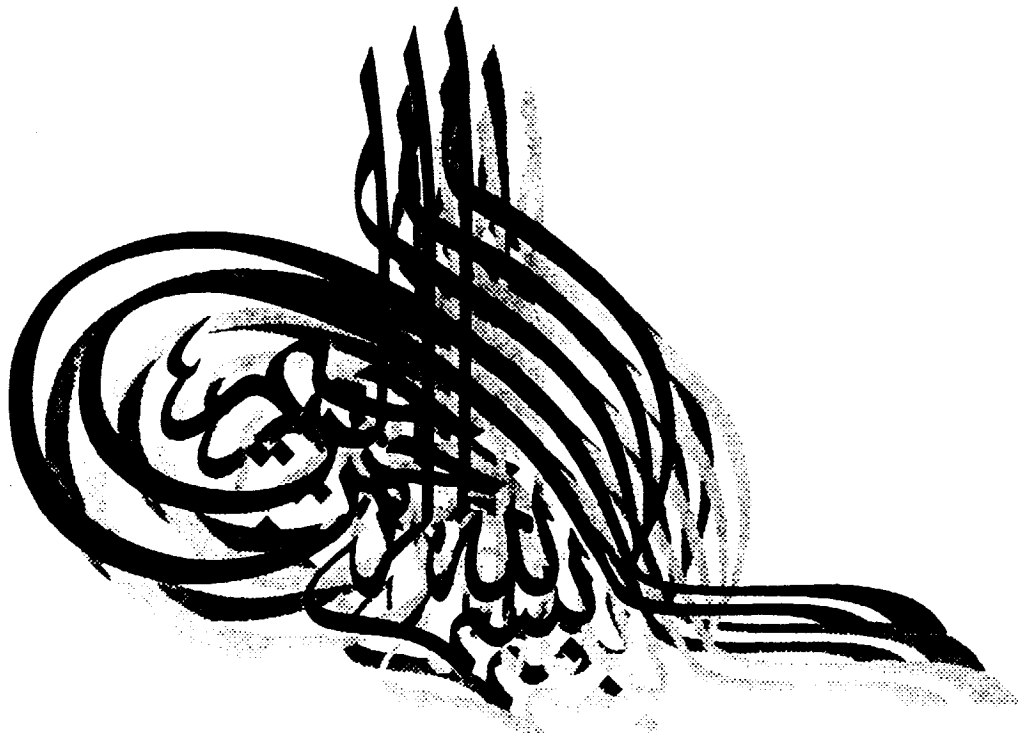
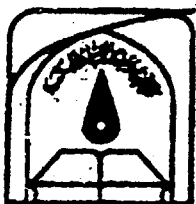
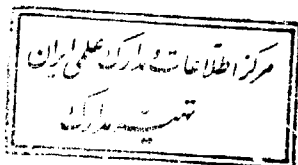


VIA
✓
1992/6/24



۳۵۳۵

۱۳۸۰ / ۵ / ۲۸



دانشگاه تربیت مدرس
دانشکده علوم انسانی
رساله دوره دکتری جغرافیای انسانی

فرآیند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری ایران،
(مورد شهر گرگان)

جعفر میرعلی کتولی

استاد راهنما:

دکتر حسین شکویی

013005

اساتید مشاور:

دکتر اکبر پرهیزگار دکتر اسفندیار زبردست

بهار ۱۳۸۰

۳۹۲۹۷

تاییدیه اعضای هیئت داوران حاضر در جلسه دفاع از رساله دکتری

اعضای هیئت داوران نسخه نهایی رساله آقای جعفر میرعلی کتولی تحت عنوان 'فرآیند عرصه زمین و نقش آن در توسعه شهری ایران، نمونه شهر گرگان' را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه دکتری پیشنهاد می‌کنند.

اعضای هیأت داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنما	آقای دکتر حسین شکویی	استاد	
۲- استاد مشاور	آقای دکتر اکبر پرهیزکار	استادیار	
۳- استاد مشاور	آقای دکتر اسفندیار زبردست	استادیار	
۴- استاد ناظر	آقای دکتر رحمت‌اله فرهودی	استادیار	
۵- استاد ناظر	آقای دکتر سیدرحیم مشیری	استاد	
۶- استاد ناظر	آقای دکتر عبدالرضارکن‌الدین افتخاری	استادیار	
۷- استاد ناظر	آقای دکتر محمدرضا حافظ نیا	دانشیار	
۸- نماینده شورای تحصیلات تکمیلی	آقای دکتر اکبر پرهیزکار	استادیار	

کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر ، نسخه برداری ، ترجمه اقتباس و ... از رساله دوره
دکتري براي دانشگاه تربيت مدرس محفوظ است ، نقل مطالب با ذکر ماخذ بلامانع است.

تقدیم به:

اندیشمندان که هدایتگر بشریت بودند

پدرم و مادرم که کسب دانش را بر من تکلیف نمودند

و همسرم که همواره در این راه پشتیبانم بوده و خواهد بود

تقدیر و تشکر

تدوین پایان نامه حاضر از سال ۱۳۷۶ با تهیه و تصویب طرح تحقیق در شورای پژوهشی دانشکده شروع و هم اکنون خاتمه یافته است. اگرچه تدوین و نگارش پایان نامه بیشترین دلمشغولی نگارنده طی چهار سال اخیر بوده، اما بی تردید بدون همکاری، پشتیبانی، راهنمایی و هدایت اساتید گرامی، دوستان و کارکنان صدیق و تلاشگر دانشگاه میسر نمی شد. بنابراین بر خود فرض می دانم بطور اجمال و با بیانی قاصر، نگارشی ضعیف و در حوصله این سطور تشکر و قدردانی داشته باشم.

آقای دکتر شکویی استاد مسلم و معلم اخلاق ما، زحمت راهنمایی بنده در این پایان نامه را متحمل شدند. ایشان نه تنها با حوصله، دقت و دلسوزی بی نظیر در کلیه مراحل تدوین پایان نامه، راهنما و هادی بنده بودند بلکه وجود ایشان بعنوان راهنما، مایه دلگرمی و افتخار بوده و هست. طبیعی است تشکر و سپاس دانشجویی چون من در حد و اندازه های استادی چون ایشان نخواهد بود.

جناب آقای دکتر پرهیزگار مدیر محترم گروه و استاد مشاور بنده با فروتنی و تواضع بی مثال خود ضمن راهنمایی مفید و مؤثر در تدوین پایان نامه با در اختیار گذاشتن منابع بسیار مفید و همچنین بیان نکات ظریف علمی و ایجاد تسهیلات لازم، بستر مناسبی برای به انجام رساندن پایان نامه فراهم نمودند که امیدواریم سپاس ناچیز ما را بپذیرند.

جناب آقای دکتر زبردست استاد فرهیخته، دانشمند و متواضع، علیرغم مشغله بسیار، زحمت مشاوره بنده در این پایان نامه را متقبل شدند از ابتدای کار با راهنمایی مؤثر، دقیق و با در اختیار گذاشتن منابع متعدد، تدوین پایان نامه بنده را میسر و مدیون خود نمودند، از ایشان کمال تشکر و سپاس را دارم. آقای دکتر مومنی، آقای دکتر افتخاری، آقای دکتر عسکری، آقای دکتر فرج زاده، آقای دکتر سعیدی آقای دکتر شهرپور روستایی، آقای جاودان و آقای دکتر موسی کاظمی، آقای بدری و ایزدی کمک شایان توجه ایی در مراحل تدوین نمودند. آقای دکتر حبیب زاده معاونت محترم پژوهشی و همکاران ایشان نیز بواسطه همکاری، راهنمایی و پشتیبانی مناسب و بموقع، موجبات دلگرمی اینجانب را در این مسیر فراهم آوردند که از آنها تشکر و قدردانی می شود. در پایان از همه عزیزان و سرورانی که از آنها در این سطور یاد شد و نشد، کمال تشکر و قدردانی می شود. امید است همواره در پناه حق پایدار باشند.

چکیده

رشد فوق العاده شهرها بدنبال افزایش رو به تزاید جمعیت شهری پدیده ای جهانی بوده ، اما ابعاد آن در کشورهای در حال توسعه وسیع تر است . در حالیکه انتظار می رود بیش از نیمی از جمعیت جهان در آغاز قرن جدید شهرنشین باشند ، سهم جمعیت شهرنشین در کشورهای جهان سوم بیش از ۲/۳ میلیارد نفر است . بنابراین بی سبب نیست که سازمان ملل بزرگترین معضل کشورهای جهان سوم در فرآیند شهری شدن را گرانی زمین شهری وعدم دسترسی اقشار متوسط وضعیف به زمین می داند . بدون شک مساله مهم برای دولت و متولیان این موضوع در مواجهه با چنین روندی ، ضمن تلاش برای دسترسی مطلوب همه اقشار جامعه شهری به زمین ، تاکید مواکدی است بر تامین زمین شهری برای خانوارهای کم درآمد ساکن شهر جهت ساخت سر پناه بعنوان یکی از نیازهای اولیه انسان است . مسئله ایی که مسئولین و برنامه ریزان کشور ما نیز با آن روبرو هستند . هدف تحقیق حاضر بررسی ابعاد این معضل و ارائه راه کارهای مناسب است و فرض اساسی تحقیق نیز ناکارائی سیاستهای دولت در بهینه سازی عملکرد بازار برای عرضه مطلوب زمین شهری است . لذا برای ارزیابی این فرض اساسی ، شهر گرگان بعنوان نمونه انتخاب و عملکرد بازار زمین شهری آن ، با استفاده روش تحقیق توصیفی تحلیلی و بکارگیری ابزار گردآوری آمار و اطلاعات مناسب روش فوق الذکر بررسی و ارزیابی شد .

در بررسی عملکرد بازار زمین شهری گرگان مشخص شده علاوه بر دولت ، اشخاص حقیقی و همچنین اداره اوقاف و آستان قدس رضوی بیشترین میزان زمین قابل عرضه برای کاربری شهری را در اختیار دارند . دولت نه تنها بخش قابل ملاحظه ای از اراضی مورد اشاره را در اختیار دارد بلکه طی چند دهه اخیر با وضع قوانین و دستورالعملهای بسیار و متعدد سعی در کنترل و بهینه سازی بازار فوق نموده است . در این راستا در محدوده شهری شهر گرگان ، سهم دولت از مجموعه عرضه زمین طی ۱۰ سال ۷۸-۶۸ ، در حدود ۴۰ درصد بوده است .

با وجود این ، عرضه دولتی زمین طی سالهای گذشته با مشکلاتی چون فرآیند طولانی مدت واگذاری زمین ، عدم آماده سازی بخش وسیعی از اراضی واگذاری ، هزینه بسیار متقاضی برای طی فرآیند واگذاری ، پیچیده بودن مراحل آن ، فساد اداری ، سوء مدیریت ، تواتر دریافت زمین توسط اشخاص مختلف و قدرت

انحصاری مراجع دولتی در فرآیند واگذاری ، عدم توجه به ویژگیهای اجتماعی و اقتصادی متقاضیان و ... ، مواجهه بوده که از مصادیق بارز ناکارایی سیاستهای دولت در این عرصه محسوب می شود. اخیراً دولت با ترک واگذاری زمین و فروش آزاد آن در بازار زمین شهری و ساخت مسکن ارزان قیمت و اجاره به شرط تملیک سعی در تعدیل مشکلات فوق دارد .

نیازهای معطل مانده به زمین در بازار زمین شهری توسط مالکین بخش خصوصی و مشاع تامین شده است . با اینحال مطالعه حاضر نشان می دهد با توجه به نحوه عرضه و مراحل واگذاری ، عرضه زمین توسط بخش غیر دولتی را میتوان به رسمی و غیررسمی تقسیم نمود . با توجه به قوانین سخت گیرانه و غیرواقعی موجود ، پرهزینه و پیچیده بودن عرضه زمین در بخش رسمی و در نتیجه عدم تامین بخش وسیعی از تقاضای موجود در این بخش ، حجم وسیعی از متقاضیان بویژه اقشار ضعیف و متوسط جامعه به بازار غیررسمی متوسل شده اند . بدین وسیله نواحی بسیاری از مناطق شهری گرگان بشکل غیر رسمی گسترش یافته و چون این گسترش ، بدون رعایت مقررات و ضوابط مصوب شهری انجام گرفته باعث ایجاد بی نظمی در فضای شهری شده است . بنابر این میتوان چنین نتیجه گرفت که شکل گیری و توسعه بازار غیررسمی زمین یکپارچگی و انسجام شهر را بهم ریخته ، فضای دوگانه اقتصادی ، اجتماعی و کالبدی بوجود آورده و در نهایت کارکردهای بهینه شهری را مختل نموده است .

برای اصلاح فضای دوگانه و نامطلوب شهری می بایست بازار دوگانه شهری اصلاح شود و برای اصلاح بازار دوگانه شهری راهکارهای بسیاری وجود دارد که مناسبترین آن را می توان در دو محور بطور خلاصه ارائه نمود :

الف) اصلاح در ساختار اجرایی و اداری ، شامل اصلاحات اداری ، تمرکز زدایی ، افزایش شفافیت ، اصلاح در ساختار بخش عمومی برای عرضه بهینه زمینهای دولتی ، حمایت از بخش خصوصی برای فعالیت در بازار زمین شهری .

ب) اصلاح در ابزار و شیوه ها ، که شامل اصلاح مالکیت زمین شهری ، برقراری سیستم ثبت زمین ، تهیه اطلاعات کامل از وضعیت زمین با کمک سیستم Gis ، اطلاع رسانی دقیق به شهروندان ، تهیه کاربری بهینه اراضی ، ... ، از آن جمله است .

واژگان کلیدی :

زمین شهری - بازار زمین شهری - بازار غیر رسمی زمین شهری - بازار دوگانه زمین شهری - فضای دوگانه شهری - اصلاح بازار زمین شهری

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
فهرست مطالب	الف-و
فهرست جداول	ح-ز
فهرست نمودارها	ی-ط
فهرست نقشه ها	ک

فصل اول : طرح مسئله . اهداف و روش تحقیق

۱-۱	مقدمه	۱
۲-۱	طرح مسئله و بیان سئوالات اصلی تحقیق	۵
۳-۱	اهداف و فرضیات	۱۰
۴-۱	روش تحقیق و ابزار گردآوری اطلاعات	۱۱
۵-۱	جامعه آماری تعداد نمونه و روش نمونه گیری	۱۲
۶-۱	روش تجزیه و تحلیل اطلاعات	۱۴
۷-۱	سابقه و ضرورت انجام تحقیق	۱۴
۸-۱	مشکلات تحقیق	۱۸

فصل دوم : مبانی و چهارچوب نظری

۲-۱	تعاریف و مفاهیم	۲۰
۲-۱-۱	تعریف زمین شهری	۲۰
۲-۱-۲	مفاهیم و ماهیت زمین	۲۱
۲-۱-۳	ویژگیهای زمین	۲۵
۲-۱-۴	اشکال مختلف زمین شهری	۲۹

عنوان	صفحه
۲-۱-۵- جایگاه و اهمیت زمین در اقتصاد شهری	۳۱
۲-۱-۵-۱- نقش شهر در اقتصاد ملی و منطقه ای	۳۲
۲-۱-۵-۱- بازار زمین شهری و نقش آن در اقتصاد شهری	۳۶
۲-۲- ویژگیهای اساسی بازار زمین شهری	۳۶
۲-۳- اشکال مالکیت و فرآیند عرضه زمین	۳۷
۲-۳-۱- مفاهیم اساسی مالکیت زمین شهری	۳۷
۲-۳-۲- مالکیت زمین در نظام های اقتصادی و مکاتب مهم فکری جهان	۳۹
۲-۳-۲-۱- مالکیت زمین در دوره باستان	۳۹
۲-۳-۲-۲- مالکیت زمین در قرون وسطی	۳۹
۲-۳-۲-۳- مالکیت زمین در نظام سرمایه داری	۴۰
۲-۳-۲-۴- مالکیت زمین از دیدگاه سوسیالیسم	۴۲
۲-۳-۲-۵- مالکیت زمین از دیدگاه اسلام	۴۳
۲-۳-۳- الگوهای مالکیت زمین در جهان	۴۵
۲-۳-۴- اثر الگوهای مالکیت بر توسعه و ساختار شهر	۴۷
۲-۴- عرضه دولتی زمین و مکانیسم عملکردی آن	۵۰
۲-۴-۱- تجربه ژیمباه	۵۲
۲-۴-۲- تجربه چین	۵۴
۲-۴-۳- تجربه پرو	۵۶
۲-۵- عرضه زمین در بخش خصوصی و مکانیسم عملکرد آن	۵۷
۲-۵-۱- بخش رسمی	۵۸
۲-۵-۲- بخش غیر رسمی	۶۰
۲-۵-۲- نقش دولت در بازار غیر رسمی زمین	۶۸

عنوان	صفحه
۶-۲- فرآیند عرضه زمین در بازار غیر رسمی زمین شهری با تاکید بر تجارب جهان	۶۴.....
۱-۶-۲- تجربه چین	۶۴.....
۲-۶-۲- تجربه اندونزی و هند	۶۹.....
۷-۲- عرضه زمین در سیستم جمعی (تعاونی) و مکانیسم عملکردی آن	۷۰.....
۱-۷-۲- تجربه آمریکا	۷۴.....
۲-۷-۲- تجربه استرالیا	۷۵.....
۸-۲- سیاست های زمین شهری در جهان	۷۶.....
۱-۸-۲- سیاستهای مؤثر بر عرضه زمین شهری و پیامدهای آن	۷۸.....
۱-۱-۲-۸-۲- سیاستهای ملی کردن زمین و پیامدهای آن	۷۸.....
۱-۱-۱-۸-۲- بررسی تجربه ملی کردن زمین در کشورهای الجزایر و کامرون	۷۹.....
۲-۱-۸-۲- سیاست ایجاد بانک زمین و پیامدهای آن	۸۰.....
۳-۱-۸-۲- ذخیره سازی زمین بمنظور استفاده دولت در آینده	۸۱.....
۴-۱-۸-۲- کنترل نحوه استفاده از زمین	۸۳.....
۲-۸-۲- سیاستهای مؤثر بر تقاضای زمین شهری و پیامدهای آن	۸۳.....
۱-۲-۸-۲- سیاست کنترل قیمت زمین	۸۳.....
۲-۲-۸-۲- سیاست مالیات بر زمین و پیامدهای آن	۸۴.....
۹-۲- رویکرد تئوریک تحلیل زمین شهری	۸۶.....
۱-۹-۲- رویکردهای مبتنی بر نظرات اقتصادی	۸۶.....
۱-۱-۹-۲- تئوری عرضه	۸۶.....
۲-۱-۹-۲- تئوری تقاضا	۸۸.....
۳-۱-۹-۲- تئوری رانت اقتصادی و ارزش زمین شهری	۸۹.....

عنوان	صفحه
۲-۹-۱-۴-رانت زمین شهری	۹۱
۲-۹-۱-۵-نظریه وان تانن.....	۹۳
۲-۹-۱-۶- نظریه های پارک و برگس و مکنزی	۹۴
۲-۹-۱-۷- نظریه های اکنسو و موث و سیگال	۹۴
۲-۹-۲- رویکرد های مبتنی بر نظریات اجتماعی.....	۹۶
۲-۹-۲-۱- تئوری جابجایی.....	۹۶
۲-۹-۲-۲- مدل معامله	۹۸
۲-۹-۳-۱- مدل تراکم فرهنگی.....	۹۹
۲-۹-۴-۱- مدل تاییت	۱۰۰
۲-۹-۳- رویکرد های مبتنی بر دیدگاههای اقتصاد سیاسی.....	۱۰۲
۲-۹-۱-۳- تئوری جریان سرمایه	۱۰۳
۲-۹-۲-۳- تئوری رانت گپ	۱۰۴
۲-۹-۳-۳- تئوری حق مالکیت	۱۰۵
۲-۱۰- زمین شهری به عنوان یک پدیده اقتصادی - سیاسی	۱۰۷
۲-۱۱- ارائه الگوی نظری تحلیل زمین شهری در ایران	۱۰۷

فصل سوم: تحول فرآیند زمین شهری در ایران

۳-۱- مقدمه	۱۱۱
۳-۲- اشکال مالکیت و عرضه زمین شهری در ایران	۱۱۱
۳-۲-۱- مالکیت خصوصی بر زمین	۱۱۲
۳-۲-۱-۱- اصلاحات اراضی در ایران و تحول الگوی مالکیت خصوصی بر زمین	۱۱۳
۳-۲-۱-۲- زمین شهری و مالکیت خصوصی.....	۱۱۴

- ۱۱۵..... ۲-۲-۳- مالکیت دولتی زمین در ایران
- ۱۱۷..... ۴-۲-۳- وقف و نظام مالکیت زمین در ایران
- ۱۱۸..... ۱-۴-۲-۳- روند تاریخی وقف در ایران و تحول و اشکال مالکیت
- ۱۲۰..... ۳-۳- سیاست گذاری عرضه زمین شهری در ایران و تحول آن
- ۱۲۴..... ۱-۳-۳- سیاست زمین شهری قبل از سال ۱۳۴۵
- ۱۲۵..... ۲-۳-۳- سیاست زمین شهری در ایران بین سالهای ۱۳۴۵-۵۷
- ۱۲۸..... ۳-۳-۳- سیاست زمین شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی سال ۱۳۵۷
- ۱۳۵..... ۴-۳-۳- ارزیابی سیاست های زمین شهری بعد از انقلاب

فصل چهارم : فرآیند عرضه زمین در شهر گرگان

- ۱۳۷..... ۱-۴- معرفی شهر گرگان به عنوان نمونه مورد بررسی
- ۱۳۸..... ۲-۴- بررسی ویژگیهای جغرافیایی شهر گرگان
- ۱۴۱..... ۳-۴- سابقه تمدن و شهر نشینی در دشت گرگان
- ۱۴۲..... ۱-۳-۴- سابقه تاریخی پیدایش شهر گرگان
- ۱۴۳..... ۲-۳-۴- نحوه گسترش شهر گرگان
- ۱۴۵..... ۴-۴- ابعاد کمی و کیفی جمعیت شهر گرگان
- ۱۴۷..... ۵-۴- ویژگیهای اجتماعی شهر گرگان
- ۱۴۹..... ۶-۴- ویژگیهای اقتصادی شهر گرگان
- ۱۵۲..... ۷-۴- ویژگیهای کالبدی شهر گرگان
- ۱۵۷..... ۸-۴- اشکال مالکیت زمین در گرگان و عرضه زمین شهری
- ۱۵۷..... ۱-۸-۴- زمینهای دولتی و توسعه زمین شهری در گرگان
- ۱۶۱..... ۱-۱-۸-۴- عرضه زمین دولتی و نیاز به زمین در شهر گرگان



صفحه

عنوان

- ۱۶۴.....۴-۸-۱-۲-اشکال عرضه زمینهای تحت تملک دولت
- ۱۶۵.....۴-۸-۱-۱-۲-۱-فرآیند عرضه زمین توسعه سازمان مسکن و شهر سازی
- ۱۶۶.....۴-۸-۱-۱-۲-۲-عرضه اراضی منابع طبیعی و ملی
- ۱۶۹.....۴-۸-۱-۲-۳-عرضه زمینهای تحت تملک اداره امور اراضی
- ۱۷۱.....۴-۸-۲-اشکال عرضه زمین در بخش خصوصی
- ۱۷۳.....۴-۸-۱-۲-۱-عرضه زمین در بخش رسمی
- ۱۷۵.....۴-۸-۲-۲-اراضی زمین در بخش غیر رسمی
- ۱۷۸.....۴-۸-۲-۳-اراضی اوقافی و عرضه زمین شهری
- ۱۸۱.....۴-۹-ضریب تبدیل زمین خام به زمین شهری در بازار زمین شهری گرگان
- ۱۸۳.....۴-۱۰-بررسی تحول قیمت زمین شهری در شهر گرگان
- ۴-۱۱-بررسی تطبیقی توسعه شهری در بخشهای رسمی و غیر رسمی با تاکید
بر نمونه های مورد بررسی
- ۱۹۰.....۴-۱۱-۱-۱-بررسی یافته های تحقیق
- ۱۹۴.....۴-۱۱-۱-۱-۱-وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارهای ساکن در نواحی مورد بررسی
- ۱۹۶.....۴-۱۱-۱-۲-بررسی الگوی استقرار و تحرک مکانی خانوارهای ساکن در نواحی سه گانه
- ۴-۱۱-۱-۳-بررسی نحوه تصرف . تملک و همچنین اندازه قطعات مسکونی خانوارهای
ساکن در نواحی مورد مطالعه
- ۱۹۸.....۴-۱۱-۱-۴-آزمون مقایسه پایگاه اجتماعی خانوارهای ساکن در نواحی سه گانه
- ۲۰۲.....۴-۱۲-عرضه زمین شهری و فضای کالبدی

فصل پنجم : بررسی و تجزیه و تحلیل فرضیات و ارائه یافته های تحقیق

- ۵- بررسی و تجزیه تحلیل فرضیات و ارائه یافته های تحقیق ۲۰۹
- ۵-۱- ناکارایی دولت در عرضه بینه زمین شهری ۲۱۱
- ۵-۲- بازار غیر رسمی زمین و نقش آن در فرآیند عرضه زمین شهری ۲۱۴
- ۵-۳- عملکرد بازار در گانه شهری و شکل گیری فضای دوگانه شهری ۲۱۶
- ۵-۴- جمع بندی . نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات ۲۱۸
- منابع و ماخذ ۲۲۵
- پیوست الف ۲۳۲
- پیوست ب ۲۳۴
- چکیده انگلیسی ۲۳۵