



## بررسی و تحلیل تاثیر بانک زمین در ساماندهی طرح های توسعه شهری

علی محمدزاده<sup>۱</sup>، اصغر عبدلی<sup>۲</sup>، نگار احدی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup>دانشگاه آزاد واحد بروجرد، ali.mohammadadeh@gmail.com

<sup>۲</sup>دانشگاه آزاد واحد بروجرد، asghar.abdoli@gmail.com

<sup>۳</sup>دانشگاه آزاد واحد بروجرد، Ne.ahadi@yahoo.com

### چکیده

زمین به عنوان یک ثروت عمومی جزو حساس ترین منابع شهری است چرا که دسترسی به زمین مناسب مهمترین عامل در تقویت اقتصاد شهرها، فعالیت بخش خصوصی و بخش غیر رسمی، حل مشکل مسکن، هدایت سرمایه ها و نقدینگی ها در امر تولید، جلوگیری از بورس بازی زمین، افزایش ظرفیت های اشتغال در بخش های مولد و نظایر اینها خواهد بود. از طرفی زمین عنصر اصلی برای توسعه شهری به شمار می رود. بیشتر کشورهای با اقتصاد پیشرفته، برنامه ریزی برای نحوه استفاده از زمین را در راس برنامه های خود قرار داده اند و امروزه در این کشورها مدیریت زمین به عنوان موثرترین ابزار مدیریت شهری نظر گرفته شود. یکی از راهکارهای بهبود مدیریت زمین استفاده از راهکار بانک زمین است که در کشورهای توسعه یافته به عنوان راهکار مفیدی از آن استفاده شده ولی استفاده از آن در کشورهای در حال توسعه، مورد تردید است. با توجه به جمعیت بالای کشورمان، ضروری است تا ضوابط و معیارهای آن در راستای منافع عمومی، حفاظت بهینه و در خور پایدار در نظر گرفته شود. یکی از سیاستهای پیشنهادی در این راستا ایجاد بانک زمین در شهر هاست. وظیفه اصلی بانک زمین، کاربرد مناسب زمین های شهری با هدف کنترل رشد فیزیکی شهرها از وظایف بانک زمین است. در این پژوهش اهمیت بانک زمین را در طرحهای توسعه شهری مورد بحث قرار می گیرد.

### واژه های کلیدی

بانک زمین، ساماندهی، مدیریت زمین، منابع شهری.

### مقدمه

زمین مهمترین عنصر تشکیل دهنده محیط فیزیکی و بستر فعالیت های شهری است و همیشه به عنوان اساسی برای شکل شهر مورد توجه برنامه ریزان بوده است. امروزه زمین و کاربری اراضی از محورهای اصلی شهرسازی و یکی از اهرم های توسعه پایدار به شمار می آید. [۳] بنابر این در فرآیند رشد و توسعه شهرها زمین به عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری اهمیتی بیش از پیش پیدا کرد. در این خصوص به جرات می توان گفت که زمین ملموس ترین و مهم ترین عامل در طراحی و برنامه ریزی برای توسعه شهرها بوده و

محور اصلی کلیه تصمیماتی است که مقوله شهرسازی و توسعه شهرها را موجودیت می بخشد و کلیه ایده ها و آرمانهای شهرسازی معنا و مفهوم پیدا میکند. اکنون در تمام کشورها دولت ها متقاعد شده اند که برای تامین منافع عموم جامعه لازم است نحوه استفاده از زمین شهری را کنترل نمایند. عمده ترین دلیل برای دخالت دولت معمولاً نیاز به زمین برای احداث خیابان و گذرگاه ها، تامین تسهیلات و امکانات شهری و خدمات عمومی و یا جلوگیری از رهاشدن قطعات زمین در شهرهاست، بنابراین می توان گفت که هدف دار نبودن سیاست های شهری موجب رشد و گسترش افسار گسیخته نامتوازن و ناموزون شهرها خواهد شد. در چنین وضعیتی تخصیص کاربری های شهری بر اساس نیازهای واقعی صورت نخواهد گرفت و منافع عمومی شهروندان فدای منفعت جویی های شخصی خواهد شد. [۱] برای اصلاح عملکرد بازار زمین نه تنها لازم است سیاستهایی در جهت افزایش عرضه زمین مناسب اتخاذ شود بلکه شایسته است کنترل تقاضا و بهبود دسترسی دولت و اقشار مختلف جامعه به بازار زمین مورد توجه مدیریت شهری قرار گیرد. شایان ذکر است اصلاح عملکرد بازار زمین تاثیر به سزایی در افزایش بهبود محیط شهری، عدالت اجتماعی و توزیع قدرت در جامعه خواهد داشت. بنابراین دستیابی به توسعه پایدار شهر مستلزم مدیریت صحیح زمین از طریق استراتژی های مناسب سیاستگذاری و اعمال نظارت و کنترل های لازم است و ایجاد بانک زمین به عنوان یک اهرم کنترلی در امر سیاست گذاری زمین از جایگاه اهمیت ویژه ای برخوردار است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی- تحلیلی می باشد. تکنیک گرد آوری اطلاعات با استفاده از روشهای کتابخانه ای شامل استفاده از کتب، مقالات ترجمه، قوانین و مصوبات و منابع رسمی دولتی می باشد. به علت استفاده کمتر از داده های آماری از روش ناپارامتریک به تجزیه و تحلیل اطلاعات می پردازیم.

### پیشینه تحقیق

تهیه طرح های شهری از اولین اقدامات دولت ها جهت مداخله منسجم و برنامه ریزی شده در کالبد فیزیکی شهرها به شمار می روند. قبل از تهیه طرح های شهری اراضی شهری بر پایه خواسته ها و