



فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۳، زمستان ۱۳۹۹

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

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

مقاله پژوهشی

امکان‌سنجی اجرای طرح تجمیع قطعات زمین در بافت‌های فرسوده‌ی شهر ارومیه

علی مصیب زاده: استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

محمدحسین پورحسین زاده: کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

حمید غفاری: کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۲

صص ۱۴۶-۱۳۱

دریافت: ۱۳۹۸/۵/۱۹

چکیده

امروزه توجه به بافت‌های فرسوده شهری و بکارگیری طرح‌های بهسازی و نوسازی در این بافت‌ها در ارتقاء کیفیت زندگی و پیشبرد اهداف توسعه شهری از اهمیت خاصی برخوردار است؛ به گونه‌ای که در سال‌های اخیر طرح‌های بسیاری برای این منظور تهیه و اجرا شده‌اند. از جمله این طرح‌ها، تجمیع قطعات زمین می‌باشد؛ این طرح ابزاری مهم برای برنامه‌ریزی زمین است که با بهره‌گیری از جنبه‌های اجتماعی و مشارکت ساکنان سعی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده دارد. پژوهش حاضر با هدف امکان‌سنجی اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه تدوین شده است. روش تحقیق با توجه به موضوع پژوهش، توصیفی-تحلیلی و هدف از نوع کاربردی است. برای گردآوری اطلاعات از مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای بهره گرفته شد و در این رابطه، ۲۷ شاخص در چهار مؤلفه کالبدی، اقتصادی، قانونی-مدیریتی و اجتماعی استخراج گردید. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل تحلیل سلسله مراتبی AHP و نرم‌افزارهای *Expert Choice*، *GIS* و *Spss* استفاده شد. نتایج نشان داد که در مؤلفه کالبدی با توجه به نقشه امکان‌سنجی تهیه شده، ۴۱ درصد قطعات از قابلیت نسبتاً بالایی برای تجمیع برخوردارند. در مؤلفه اقتصادی مطابق میانگین حاصله (۲،۸۲)، اجرای طرح تجمیع قطعات متوسط به پایین ارزیابی می‌شود. مؤلفه قانونی-مدیریتی با میانگین ۰۳۳ از وضعیت مناسبی جهت اجرای طرح برخوردار است و در نهایت در مؤلفه اجتماعی میانگین به دست آمده (۲،۴۵) پایین‌تر از حد متوسط است که گویای وضعیت نامطلوب این مؤلفه جهت بکارگیری طرح تجمیع قطعات می‌باشد.

واژگان کلیدی: طرح تجمیع قطعات زمین، بافت فرسوده، ارومیه.

مقدمه:

شهر به عنوان پدیده‌ای مکانی- زمانی در نقطه‌ای خاص ایجاد شده، در فضا تکامل یافته و رشد می‌کند و در هر مقطعی از تاریخ، دگرگونی‌های کمی خود را به تغییرات کیفی مورد نیاز عصر خود تبدیل می‌کند. هرگاه آن دو بعد از شهر در هماهنگی، هم‌سوئی و هم‌نوایی با یکدیگر نباشند و شهر- مکان در تقابل با شهر- زمان قرار گیرد، فضای شهری و کالبد آن کارایی خود را از دست داده و از جوابگویی به نیازهای آنی و آتی ساکنانش باز خواهد ماند (Mohammadi et al, 2014: 106). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و شکل‌گرفتن حیات شهری روزمره منجر می‌شود (Daviran et al, 2012: 72). بافت‌های فرسوده بدون شک یکی از مهم‌ترین چالش‌های فراروی غالب شهرها و به طور خاص کلانشهرها طی دهه‌های اخیر بوده و از دغدغه‌های اصلی مدیریت شهری محسوب می‌شوند (Saghaei, 2018: 172)، لذا می‌توان گفت توجه به نوسازی این بافت‌ها برای ارتقای بهره‌وری شهری، کاهش خسارات ناشی از وقوع احتمالی زلزله، تحقق عدالت اجتماعی و رفع محرومیت‌های ساکنین این بافت‌ها و استفاده از پتانسیل‌های شهری امری ضروری است، به گونه‌ای که امروزه بخش بسیار بزرگی از ادبیات علمی برنامه‌ریزی شهری پیرامون محور نوسازی شهری بوده و هدف عمده آن‌ها، بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده است (Zebardast et al, 2013: 28). زیرا نوسازی و بهسازی بافت فرسوده باعث تأثیرات شگرف بر چهره شهر، محیط زیست و کاهش استفاده از زمین می‌شود که نه تنها بر زندگی مردم در این دوره بلکه بر زندگی آیندگان نیز تأثیرگذار خواهد بود (Farhadian et al, 2014: 40). در این زمینه تجميع قطعات زمين یکی از روش‌های اجرایی جهت نوسازی بافت‌های فرسوده است که ضمن دوری جستن از روش‌های سنتی احیای بافت فرسوده، بستر مناسب برای استفاده از مشارکت مردمی را در طول فرآیند نوسازی فراهم می‌سازد (Mohammadi et al, 2015: 2). تجميع قطعات زمين در واقع ابزاری مهم در برنامه‌ریزی زمين است که خلاقانه، زمين را به عنوان منبعی کالبدی و مالی مطرح کرده و مشکلات اصلی زمين را در توسعه‌های محلی رفع می‌کند (Ghajar Khosravi, 2009: 37). هدف اصلی تجميع زمين، تبدیل قطعات تفکیکی نامنظم، به طرح‌هایی مناسب با توجه به مقررات شهرسازی است (Fallah, 2017: 441). این روش زمين مناسب برای مسکن و خدمات عمومی مانند فضاهای آموزشی، راه، فضای سبز، امکان اجرای شبکه فاضلاب و سیستم جمع‌آوری آب‌های سطحی؛ که برای زندگی شهری لازم است را فراهم می‌کند. بنابراین با کاربرد این روش می‌توان مشکلات نواحی فرسوده همچون ریزدانی، عرض کم معابر، فرسودگی بناها، نبود خدمات شهری مناسب و غیره را با تکیه بر مشارکت ساکنین حل نمود (Mohammadi et al, 2015: 2).

در این تحقیق در پی آنیم میزان تحقق و امکان اجرای طرح تجميع قطعات زمين در بافت فرسوده شهر ارومیه را مورد بررسی قرار دهیم و به شناسایی مؤلفه‌های مؤثر بر اجرای این طرح در بافت مذکور بپردازیم. بافت فرسوده شهر ارومیه، مرکز و هسته شکل‌گیری شهر بوده و از بافت‌های قدیمی می‌باشد که با مشکلات و مسائلی نظیر ناپایداری، نفوذ ناپذیری، ریزدانی قطعات، کمبود خدمات، کالبد نامناسب و ... رنج می‌برد و مشکلاتی را برای ساکنان این بافت و همچنین مدیریت شهری ارومیه به وجود آورده است. بنابراین به منظور ساماندهی این بافت و نوسازی آن، بکارگیری روشی مؤثر و کارآمد همانند طرح تجميع قطعات از ضروریات اساسی می‌باشد. در نهایت، سؤال اصلی تحقیق حاضر این است که: امکان اجرای طرح تجميع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه در هر یک از مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی، قانونی- مدیریتی و اجتماعی به چه میزان است؟ در کنار سؤال اصلی، این پرسش نیز پاسخ داده خواهد شد که: مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر اجرای طرح تجميع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه کدامند؟

مبانی نظری و پیشینه پژوهش:

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است؛ در واقع فرسودگی ناکارایی عملکردی و حیاتی یک قسمت از کالبد یکپارچه شهری می‌باشد که باعث بروز افول کیفیت روند زندگی می‌گردد. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری بافت به وجود می‌آید. پیامدهای فرسودگی بافت در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌گردد و در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و همچنین نابسامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و غیره قابل دریافت و شناسایی است (Saghaei, 2018: 177). بدین ترتیب در مجموع، ویژگی‌های زیر را برای بافت‌های فرسوده شهری می‌توان برشمرد: فرسودگی کالبد، عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات محیط‌زیستی و بالا بودن میزان آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، تراکم بالای جمعیت، ناامنی و معضلات اجتماعی (Zebardast et al, 2013: 28-29).

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، به روش‌های گوناگونی می‌تواند صورت گیرد، اما مهم‌ترین نکته در موفقیت و ماندگاری طرح، پذیرش طرح ارائه شده توسط ساکنین و کاربران فضاست. لذا برای دستیابی به این مهم، شناسایی ذی‌مدخلان و استفاده از نظرات آن‌ها در طی فرایند طراحی می‌تواند به طرحی مقبول‌تر و سهل‌الوصول‌تر در اجرا منجر شود (Zeinalzadeh & Jahed Ghadami, 2017: 63). بیرون رفتن ساکنان قدیمی بافت که در گذر سالیان انس و الفت ناگسستنی با محیط زندگی‌شان برقرار کرده‌اند، از بین رفتن خاطرات جمعی و فاصله گرفتن از فرهنگ سنتی در محدوده طرح، محو شدن آن دسته از ساختمان‌ها و بناهای قدیمی که هر یک حاصل دسترنج نیاکان ما بوده‌اند و تصبیح حقوق مالکان محدوده طرح و بی‌بهره ماندن آن‌ها از ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح، بخشی از مشکلاتی هستند که می‌بایست در احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، راه حل یا پاسخی برای آن‌ها اندیشید (Adibzadeh et al, 2010: 144). یکی از آخرین دیدگاه‌هایی که به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح شده است، بهره‌گیری از طرح‌های تجمیع است. استفاده از این طرح‌ها، تنها در زمانی توصیه می‌شوند که نه بناهای موجود در بافت، دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند. همچنین به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف، دیگر به هیچ وجه قابل استفاده نباشند، که در نهایت تخریب املاک و تجمیع پلاک‌های ثبتی شهر مطرح می‌گردد. با توجه به این دیدگاه، در بخش‌هایی که به دلایل گوناگون، امکان احیای سلول به سلول یا تک بنا وجود ندارد، آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملیک می‌گردد و پس از تجمیع املاک، به عنوان مجموعه‌ای منسجم، مجدداً طراحی و نوسازی می‌شوند (Azizi & Arasteh, 2010: 10-11). روش تجمیع زمین بر خلاف شیوه تملک اجباری در پی افزایش مشارکت بین دولت و حاکمیت شهری با مردم است. تجمیع زمین به عنوان یک ابزار برنامه‌ریزی شهری که از ابتدای قرن بیستم در اروپا رواج پیدا کرده است، به صورت بسیار وسیع، هم در توسعه کالبدی شهر و هم در بازسازی شهری قابل استفاده است (Saljoughi, 2015: 9). بنابر تعریف، تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند: در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی بصورت واحد درآمد یا قطعاتی که وصل به هم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند، مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می‌توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند. این روش از مهم‌ترین مکانیسم‌های مواجه با بافت‌های فرسوده شهری در ایران می‌باشد (Habibi et al, 2012: 12). معمولاً در ایران تجمیع قطعات در سه مقیاس صورت می‌گیرد:

تجمیع در مقیاس خرد (چند پلاک): این نوع از تجمیع زمین، معمولاً در شهرهای بزرگ کشور به صورت ضوابط تشویقی از طرف شهرداری‌ها و ادارات ثبت و ... تعریف می‌شود. هدف از این برنامه یکی‌شدن قطعات کوچک زمین در بافت‌های شهری و به خصوص بافت‌های مسئله دار برای بهبود و استفاده مناسب‌تر از فضای قطعات زمین و ترغیب مالکان برای بازسازی است.

تجمیع متوسط (تجمیع چند بخش از یک بلوک و یا دو بلوک): این مقیاس از تجمیع زمین حد فاصلی بین مقیاس خرد و کلان است و معمولاً توسط سرمایه‌گذاران خصوصی و یا نهادهای نیمه‌دولتی همانند شهرداری‌ها انجام می‌شود.

تجمیع کلان (در مقیاس بیش از دو بلوک): از آن‌جا که مقیاس عملکرد این برنامه‌ها بزرگ است، لذا بطور معمول توسط خود مالکان زمین و یا بخش خصوصی (منظور سازندگان عادی ساختمان‌ها که عملکرد آن‌ها به صورت خرید املاک و سپس تخریب و ساختمان‌سازی است) انجام نمی‌شود. این روش را شرکت‌های بزرگ ساختمانی و انبوه‌سازان مسکن در ایران تحت نظارت نهادهای دولتی انجام می‌دهند. متولی اصلی این برنامه در کشور، شرکت عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی است. ابتدا با استفاده از نظرهای کارشناسی و یا مطالعات مهندسان مشاور، محدوده بافت‌های فرسوده در شهرهای مختلف تعیین و تصویب می‌شود. سپس شرکت‌های ساختمانی، زیر نظر وزارت مسکن (شرکت عمران و بهسازی شهری) این بافت‌ها را بازسازی می‌کنند. ابتدا این شرکت‌ها پس از طراحی سایت مورد نظر برای تملک اراضی، با مالکان مذاکره کرده و مالکان در صورت تمایل می‌توانند پس از اتمام طرح، واحد معوض دریافت کنند. بعد از این نیز مرحله تخریب و بازسازی انجام می‌شود (Fallah, 2017: 445).

یومرالیوقلو و پارکر (۱۹۹۳)، در پژوهشی به این نتیجه رسیده‌اند که روش تجمیع قطعات زمین ابزار مهمی برای برنامه‌ریزی زمین می‌باشد که خلاقانه زمین را به عنوان منبع کالبدی و سرمایه‌ای تجهیز و موانع توسعه محلی را حل می‌کند. لارسن (۱۹۹۷)، در مقاله‌ای با عنوان «تجمیع قطعات زمین: ابزاری برای توسعه شهری» بیان می‌کند که این روش می‌تواند فرصت سرمایه‌گذاری مداوم را برای ساختار شهری فراهم کند و در کشورهایی که از نرخ بالای شهرنشینی برخوردارند باید مورد توجه جدی قرار بگیرد. سنس‌تورک (۲۰۰۴)، در پژوهشی در کشور ترکیه به این نتیجه رسیده است که استفاده از روش تجمیع قطعات زمین، توسعه زمین‌های جدید و سازماندهی مجدد مکان‌های ساخته شده در مناطق شهری و همچنین تولید زمین‌هایی به منظور ارائه خدمات شهری و عمومی را میسر می‌کند. مولر جوکل

(۲۰۰۴)، در مقاله‌ای با موضوع «تجمیع قطعات زمین: یک راهبرد برد-برد برای توسعه پایدار شهری» به این نتیجه رسیده است که طرح تجمیع قطعات زمین به معنای خطر مالی برای شهرداری‌ها نیست زیرا آن‌ها مجبور نیستند قطعه‌های اصلی را خریداری و تأمین مالی کنند و همچنین بیان می‌کند که اگر این ابزار توسعه پایدار شهری به خوبی اجرا شود باعث همکاری و مشارکت مالکان و شهرداری‌ها خواهد شد. وندرکراين و نیدهام (۲۰۰۸)، در پژوهشی به این نتیجه رسیده‌اند که تجمیع قطعات زمین در مناطقی که بیشترین منفعت سرمایه‌گذاری در آن‌ها وجود دارد باید مورد استفاده قرار گیرد. یانگ‌یانو (۲۰۰۹)، در تحقیقی در مورد کاربرد طرح تجمیع قطعات زمین در شهرهای هنگ کنگ به این نتیجه رسیده است که پیاده‌سازی این طرح بدون حمایت کافی دولت از صاحبان زمین و خانه‌ها نمی‌تواند موفقیت‌آمیز باشد. همچنین بیان می‌کند که اجرای این طرح در بازسازی پایدار شهری بینش ارزشمندی را در اختیار مدیران دولتی و شهری قرار می‌دهد. ویهادانتو و همکاران (۲۰۱۷)، در پژوهشی که با هدف تجزیه و تحلیل برنامه تجمیع قطعات زمین در شهر براگای پرتغال انجام داده بودند به این نتیجه دست یافتند که تجمیع قطعات زمین می‌تواند ارزش زمین و اموال و همچنین ارزش کل منطقه را در قالب ارزش‌گذاری فراهم کند. عزیززی و آراسته (۲۰۱۰)، در مقاله «ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد نمونه موردی مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم» به این نتیجه رسیده‌اند که ساکنان از زندگی در این مجموعه‌ها رضایت دارند که حاکی از موفقیت نسبی این طرح‌ها می‌باشد. مطالعه قنبران و ماهر (۲۰۱۳)، با عنوان «بررسی تفکیک و تجمیع اراضی و مستحقات براساس قوانین و ضوابط حقوقی ایران و تأثیر آن بر شکل شهر» به قوانین و مقررات تفکیک و تجمیع در ایران پرداخته و تأثیر این قوانین در بافت شهری ایجاد شده را بررسی می‌کند. ذاکر حقیقی و همکاران (۲۰۱۳)، در پژوهشی به این نتیجه رسیده‌اند که با بکارگیری برنامه اصلاح مجدد زمین، می‌توان اقدام به برنامه‌ریزی و مدیریت اراضی توسعه نیافته مطابق با نیازهای شهری، شامل اصلاح چیدمان قطعات، اصلاح شبکه معابر، تأمین خدمات و زیرساخت‌های تأسیساتی به شیوه‌ای علمی نمود و از طریق ایجاد جاذبه‌های لازم، زمینه جلب مشارکت گروه‌های ذینفع و تحقق طرح‌های توسعه شهری را فراهم نمود.

مواد و روش تحقیق:

پژوهش حاضر از نظر هدف در حیطه پژوهش‌های کاربردی و از نظر روش تحقیق با توجه به موضوع و هدف، از نوع توصیفی-تحلیلی است. جهت گردآوری اطلاعات از روش مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایشی بهره گرفته شد. در روش پیمایشی با توجه به موضوع تحقیق ابتدا شاخص‌های پژوهش در ۴ مؤلفه کالبدی، اقتصادی، قانونی-مدیریتی و اجتماعی با استفاده از مطالعات مبانی نظری و نظریات اندیشمندان، استخراج گردیدند (جدول ۱)، سپس با طراحی و تدوین پرسشنامه به جمع‌آوری داده‌ها در بافت فرسوده شهر ارومیه پرداخته شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه متخصصین شهرسازی، معماری و جامعه‌شناسی مسلط به موضوع در دانشگاه‌ها و سازمان‌های مربوطه و همچنین ساکنان بافت تاریخی شهر ارومیه می‌باشند. نمونه‌گیری از متخصصین با استفاده از نمونه‌گیری گلوله برفی انجام شد و با توجه به دشواری مصاحبه با جامعه آماری متخصص، تعداد ۳۰ نفر جهت توزیع پرسشنامه انتخاب شدند و نمونه ساکنین بافت فرسوده نیز با توجه به تعداد جمعیت ۳۸۱۵۴ نفری محدوده، تعداد ۲۰۰ نفر به عنوان نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران انتخاب گردید. آزمون روایی که در این پژوهش به کار رفته، روایی صوری و محتوایی است و در این راستا روایی ابزار تحقیق به تأیید تعدادی از متخصصان حوزه تخصصی (استادان دانشگاه) رسید. برای آزمون پایایی پرسشنامه‌ها نیز از روش آلفای کرونباخ استفاده شد؛ میزان ضریب اعتماد با روش آلفای کرونباخ معادل ۰/۸۱۴ بدست آمد که این ضریب گویای قابلیت اعتماد بالای ابزار مورد استفاده است. در آخر مجموعه داده‌های بدست آمده با استفاده از مدل *AHP* و نرم‌افزارهای *Spss* و *GIS, Expert Choice* تجزیه و تحلیل شده است.

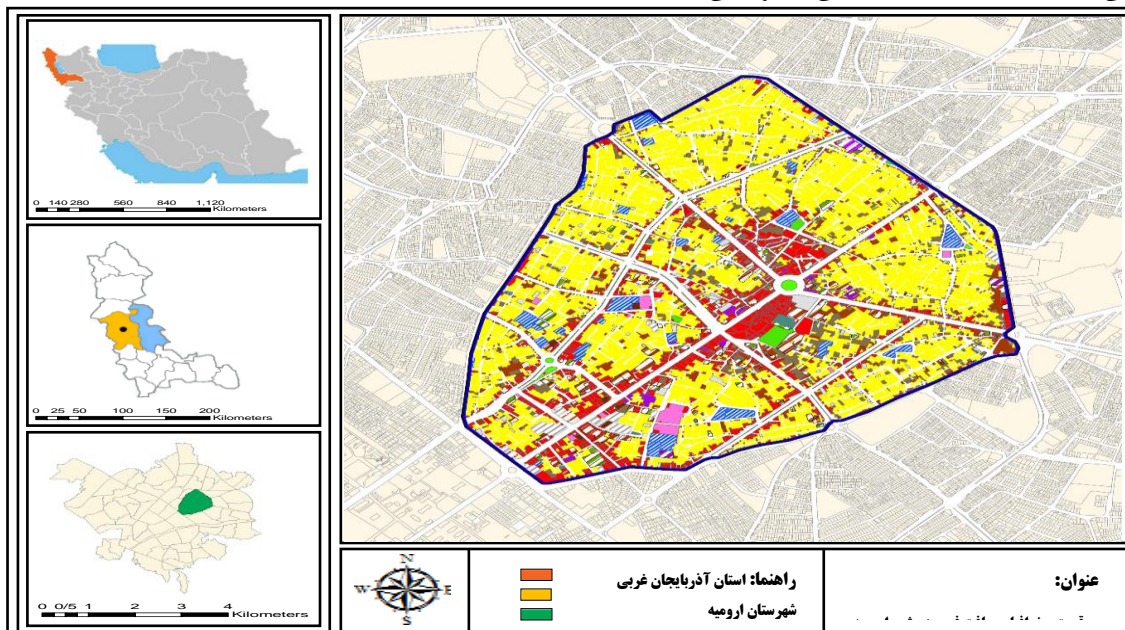
جدول ۱- مؤلفه‌ها و شاخص‌های پژوهش

مفهوم	مؤلفه‌ها	شاخص‌ها
ایجاد طرح تجمیع قطعات فرسوده	کالبدی	نوع کاربری (مسکونی، تجاری، آموزشی و ...)، مساحت قطعه، کیفیت ابنیه (نوساز، در حال ساخت، مرمتی و تخریبی)، مالکیت زمین (خصوصی، عمومی، دولتی و وقفی)، عرض معابر، قدمت ابنیه
	اقتصادی	میزان درآمد ساکنان، قدرت اقتصادی ساکنان، اعطای تسهیلات بانکی (وام‌های کم بهره و ...)، میزان حمایت دولت در پرداخت یارانه دولتی، میزان ارائه مشوق‌ها (مانند کاهش عوارض ساخت، معافیت از پرداخت هزینه زیرساخت‌های آب و برق و ...)، جذب سرمایه‌گذاران به محدوده
	قانونی- مدیریتی	وجود قوانین دست و پاگیر در رابطه با تجمیع و پیچیدگی مراحل قانونی، طولانی بودن فرآیند اداری تجمیع، مشکلات ثبتی قطعات زمین، میزان هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط با یکدیگر، توجه به طرح تجمیع قطعات در طرح‌های جامع و تفصیلی، استفاده از کارشناسان و متخصصان برنامه‌ریزی شهری، حمایت فنی از طرح تجمیع قطعات
	اجتماعی	میزان سواد (تحصیلات)، میزان تعلق به مکان زندگی، انسجام و همبستگی اجتماعی، سطح و توزیع جمعیت در محدوده، مشارکت اجتماعی ساکنان، آگاهی از مزایا و معایب طرح تجمیع قطعات، اعتماد اجتماعی

– Salaripour, 2014 – Yau & Cheng, 2010 – Habibi & Haji Bandeh, 2009 – Golrokh Nodahi, 2008: Source (Gozal – Shafiei dastjerdi & Sadeghi, 2017 – Mortazavi, 2016 – Mousavi, 2016 – Muñoz Gielen, 2014 Almeida et al, 2018 – Shrestha et al, 2017 – Soliman, 2017 – Zamorano & Muñoz Gielen, 2017

محدوده مورد مطالعه:

بافت فرسوده شهر ارومیه با مساحت تقریبی ۳۰۵۶ هکتار در قسمت هسته مرکزی شهر و در منطقه چهار واقع شده است. جمعیت این بافت مطابق با آخرین اطلاعات در دسترس (سال ۱۳۸۵)، ۳۸۱۵۴ نفر بوده است. بافت نام برده انواع کاربری‌های شهری را در خود جای داده است (نقشه ۱)؛ در بین کاربری‌های مختلف در این محدوده، کاربری مسکونی با در اختیار داشتن ۵۱/۱۳ درصد از کل مساحت بافت و مساحت تقریبی ۸۲ هکتار، بیشترین سهم را داراست. طبق بررسی‌های صورت گرفته با توجه به قدیمی بودن بافت میزان بناهای تخریبی در آن زیاد می‌باشد و قدمت بناهای آن بالاست به طوری که بیش از ۵۰ درصد بناها دارای قدمتی بیش از ۳۰ سال می‌باشند (۳۷/۶ درصد ساختمان‌های بافت قدمتی بین ۳۰ تا ۴۰ سال و حدود ۱۹/۱ درصد از آن‌ها بیش از ۴۰ سال قدمت دارند). اسکلت ساختمان‌ها نیز بیشتر از نوع آجر و چوب (۵۴ درصد) می‌باشد. بررسی‌ها در مورد مالکیت ابنیه در این بافت نشان می‌دهد بیشتر ابنیه دارای مالکیت خصوصی بوده و پس از آن مالکیت دولتی در رده دوم قرار دارد. در مورد شبکه ارتباطی بافت فرسوده شهر ارومیه نیز گفتنی است که ساختار ارتباطی در این محدوده به فراخور شکل تاریخی و عملکردهای گذشته و با در نظر داشتن مقیاس انسانی و به صورت ارگانیک شکل گرفته است. دسترسی‌های با عرض کم، کوتاه و در مقیاس پیاده، پیچیدگی معابر به تبع شرایط آب و هوایی و امنیت شهری، فقدان فضاهای لازم جهت دسترسی و توقف خودرو، از جمله ویژگی‌های بارز در ساختار شبکه ارتباطی محدوده می‌باشد.



نقشه ۱- موقعیت جغرافیایی بافت فرسوده شهر ارومیه (۲۰۱۹-2015) (Source: Tarho Amayesh Consultant Engineers, 2015)

بحث و ارائه یافته‌ها:

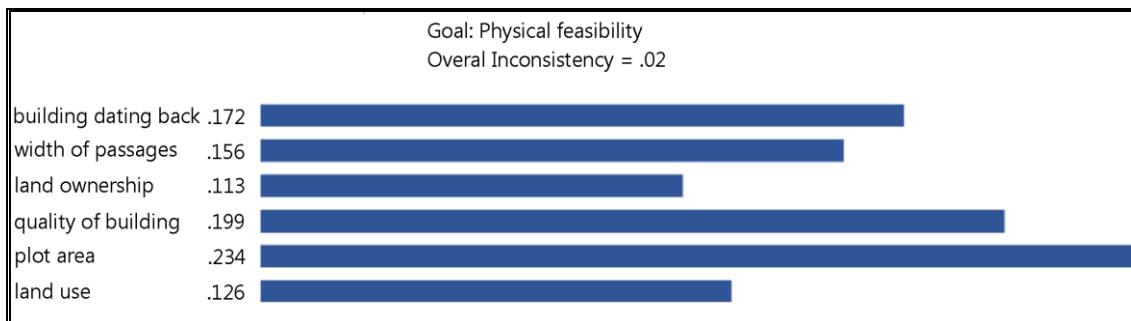
به منظور ارزیابی میزان تحقق و امکان اجرای طرح تجمیع قطعات زمین در بافت فرسوده شهر ارومیه از چهار مؤلفه کالبدی، اقتصادی، قانونی- مدیریتی و اجتماعی که هر کدام شامل چندین شاخص می‌باشند، استفاده شده است و سعی شده بافت مذکور در هر یک از این مؤلفه‌ها مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. بدین منظور جهت امکان‌سنجی کالبدی از مدل *AHP* و نرم افزار *GIS* بهره گرفته شده است و ارزیابی تحقق طرح تجمیع در سه مؤلفه دیگر یعنی اقتصادی، قانونی- مدیریتی و اجتماعی با استفاده از روش دلفی (نظرات خبرگان) و مصاحبه با ساکنان بافت در قالب پرسشنامه و بکارگیری نرم افزار *Spss* انجام شده است. در ادامه به تشریح کامل تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته پرداخته شده است.

امکان‌سنجی کالبدی: جهت بررسی مؤلفه کالبدی، شاخص‌های مربوط به این مؤلفه استخراج (تعداد ۶ شاخص) و با استفاده از مدل *AHP*، شاخص‌ها وزن‌دهی و اولویت‌بندی شده‌اند؛ جهت انجام این کار، پرسشنامه‌ای که به مقایسه زوجی شاخص‌ها اختصاص دارد تدوین و با استفاده از نظرات ۳۰ نفر از کارشناسان و متخصصان شهری ارومیه تکمیل گردیده است و با بکارگیری نرم افزار *Expert Choice* که برای حل مدل *AHP* تدوین شده است، وزن نهایی شاخص‌ها محاسبه و رتبه‌بندی انجام شده است (جدول ۲ و نمودار ۱). مطابق با نتایج بدست آمده در بعد کالبدی، شاخص «مساحت قطعه» رتبه نخست را به خود اختصاص داده است، لذا می‌توان نتیجه گرفت مساحت قطعه تأثیر بسزایی در تجمیع قطعات دارد؛ به گونه‌ای که هرچه مساحت قطعات کوچک‌تر باشد امکان تجمیع بیشتر است. شاخص‌های «کیفیت ابنیه» و «قدمت ابنیه» نیز به ترتیب در رتبه‌های دوم و سوم قرار دارند. در این رابطه می‌توان گفت هرچه کیفیت ابنیه پایین و قدمت ابنیه بیشتر باشد امکان تجمیع قطعات بالاتر خواهد بود. سه شاخص دیگر یعنی «عرض معابر»، «نوع کاربری» و «مالکیت زمین» به ترتیب در رتبه‌های چهارم، پنجم و ششم قرار داشته و تأثیر کمتری در تجمیع قطعات به لحاظ کالبدی در بافت فرسوده شهر ارومیه دارند.

جدول ۲- وزن نهایی و اولویت‌بندی شاخص‌های بعد کالبدی براساس مدل *AHP*

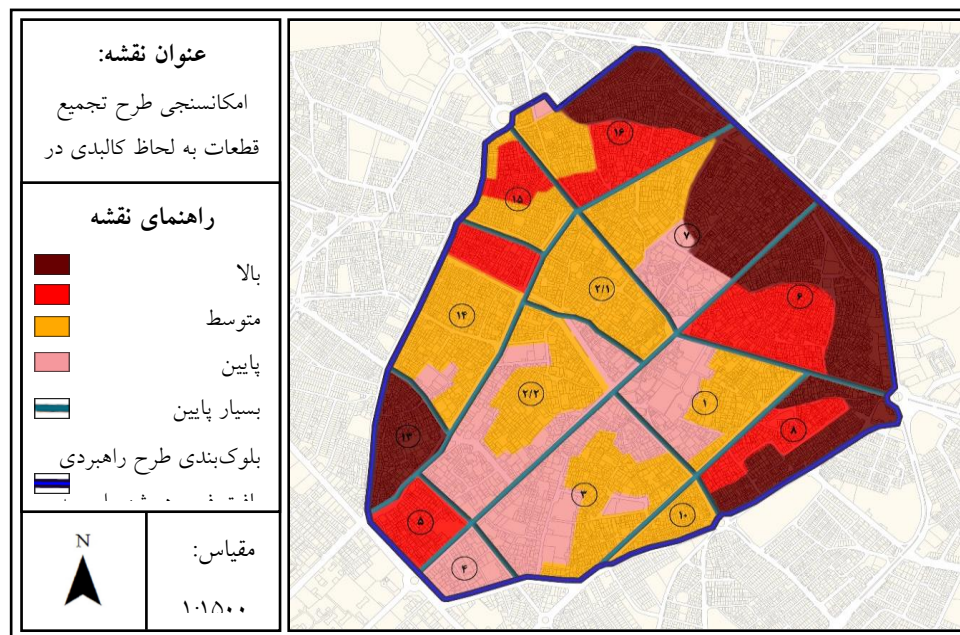
شاخص	نوع کاربری	مساحت قطعه	کیفیت ابنیه	مالکیت زمین	عرض معابر	قدمت ابنیه
وزن نهایی	۰/۱۲۶	۰/۳۳۴	۰/۱۹۹	۰/۱۱۳	۰/۱۵۶	۰/۱۷۲
اولویت بندی	۵	۱	۲	۶	۴	۳

(Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)



نمودار ۱- وزن نهایی شاخص‌های بعد کالبدی براساس مدل *AHP* (Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)

با مشخص شدن وزن نهایی شاخص‌ها و اولویت‌بندی آن‌ها به منظور تهیه نقشه امکان‌سنجی تحقق طرح تجمیع در بعد کالبدی، ابتدا با استفاده از اطلاعات جی آی اسی در دسترس و همچنین برداشت‌های میدانی انجام شده، لایه مربوط به هر یک از شاخص‌ها در نرم‌افزار *GIS* تهیه شده است، سپس با روی هم گذاری لایه‌ها و اعمال وزن‌های خروجی آن‌ها از مدل *AHP* و نرم‌افزار *Expert Choice* نقشه امکان‌سنجی به لحاظ کالبدی بدست آمده است. همان‌طور که در نقشه بدست آمده (نقشه شماره ۲) مشاهده می‌گردد، بلوک‌های شماره ۱۳، ۸، ۶ و بخش‌هایی از بلوک شماره ۷ و ۱۶ از پتانسیل بالا و همچنین بلوک شماره ۵ و بخش‌هایی از بلوک‌های شماره ۱۵ و ۱۴ از پتانسیل نسبتاً بالایی برای تجمیع قطعات برخوردارند. بنابراین اجرای طرح تجمیع قطعات در این نواحی پیشنهاد می‌گردد. همچنین طبق محاسبه مساحت قطعات در کل محدوده بافت فرسوده، مشخص شد حدود ۷۷,۴ هکتار از قطعات دارای قابلیت تجمیع بالا، ۴۸,۷ هکتار قابلیت تجمیع متوسط، ۹۷,۶ هکتار قابلیت تجمیع پایین و ۸۱,۹ هکتار از قطعات دارای قابلیت بسیار اندکی برای تجمیع هستند.



نقشه ۲- امکانسنجی طرح تجمیع قطعات به لحاظ کالبدی در بافت فرسوده شهر ارومیه (Source: Authors, 2019)

امکانسنجی اقتصادی: در هر پروژه یا طرح، یکی از مسائل اصلی که می‌بایست همواره در نظر داشت مسائل اقتصادی می‌باشد و باید از نظر اقتصادی امکان اجرای طرح مورد نظر وجود داشته باشد. با توجه به این مهم، در پژوهش حاضر، تحقق طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه از جنبه اقتصادی با استفاده از روش دلفی (نظرات کارشناسان) و پرسش ۶ سؤال در قالب طیف پنج گزینه‌ای لیکرت در زمینه‌هایی چون میزان حمایت دولت در زمینه پرداخت یارانه دولتی به خانوارهای مایل به تجمیع، میزان ارائه وام‌های کم‌بهره، کاهش یا حذف هزینه‌های عوارض ساخت و ... مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول ۳- نتایج حاصل از امکانسنجی اقتصادی طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه

مؤلفه	شاخص‌ها	میانگین شاخص	میانگین کل
اقتصادی	میزان درآمد ساکنان	۲/۷۹	۲/۸۲
	قدرت اقتصادی ساکنان	۲/۸۱	
	اعطای تسهیلات بانکی (وام‌های کم بهره و ...)	۲/۹۴	
	میزان ارائه مشوق‌ها (مانند کاهش عوارض ساخت و ...)	۲/۷۷	
	میزان حمایت دولت در پرداخت یارانه دولتی	۲/۸۷	
	جذب سرمایه‌گذاران به محدوده	۲/۷۶	

(Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)

بر اساس یافته‌ها در مؤلفه اقتصادی (جدول ۳)، کلیه شاخص‌ها میانگینی نزدیک به حد متوسط ۳ کسب کرده‌اند و میانگین کل بدست آمده در این مؤلفه ۲/۸۲ می‌باشد که بر اساس طیف پنج گزینه‌ای لیکرت نزدیک به حد متوسط ۳ است. لذا می‌توان نتیجه گرفت که بر اساس نظر کارشناسان وضعیت مؤلفه اقتصادی در بافت فرسوده شهر ارومیه جهت اجرای طرح تجمیع قطعات در حد متوسط به پایین ارزیابی می‌شود. در این زمینه می‌توان به مواردی از قبیل عدم تمایل شهرداری به کاهش یا حذف هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم و همچنین معافیت ساکنین از پرداخت هزینه زیرساخت‌ها در صورت تجمیع قطعات، عدم همکاری دولت در زمینه پرداخت یارانه و وام‌های کم بهره و ... طبق نظر کارشناسان، اشاره کرد.

امکانسنجی قانونی - مدیریتی: جهت امکانسنجی قانونی - مدیریتی طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه از ۷ شاخص استفاده شده است و با طراحی پرسشنامه و کاربست روش دلفی در قالب نظرخواهی از کارشناسان و متخصصان مدیریت شهری ارومیه این امکانسنجی انجام شده است.

جدول ۴- نتایج حاصل از امکان‌سنجی قانونی- مدیریتی طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه

مؤلفه	شاخص‌ها	میانگین شاخص	میانگین کل
قانونی- مدیریتی	وجود قوانین دست و پاگیر در رابطه با تجمیع و پیچیدگی مراحل قانونی	۲/۹۲	۳/۰۳
	طولانی بودن فرآیند اداری تجمیع	۲/۸۷	
	مشکلات ثبتی قطعات زمین	۲/۹۶	
	میزان هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط با یکدیگر	۳/۲۱	
	توجه به طرح تجمیع قطعات در طرح‌های جامع و تفصیلی	۲/۹۴	
	استفاده از کارشناسان و متخصصان برنامه‌ریزی شهری	۲/۹۰	
	حمایت فنی از طرح تجمیع قطعات	۳/۴۱	

(Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)

نتایج حاصل از ارزیابی تحقق طرح تجمیع قطعات در مؤلفه قانونی- مدیریتی در جدول فوق نشان می‌دهد ۲ شاخص «میزان هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط با یکدیگر» و «حمایت فنی از طرح تجمیع قطعات» میانگین بالاتر از حد متوسط ۳ کسب کرده‌اند و میانگین بدست آمده در ۵ شاخص دیگر نزدیک به حد متوسط ۳ می‌باشد. میانگین کل حاصله در این مؤلفه نیز ۳/۰۳ است که طبق طیف لیکرت تقریباً برابر با حد متوسط ۳ بوده؛ بنابراین می‌توان گفت مطابق با نظر کارشناسان مؤلفه مذکور از وضعیت متوسطی جهت اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه، برخوردار است.

امکان‌سنجی اجتماعی: امروزه توجه به جنبه‌های اجتماعی مسائل لازمه موفقیت هر نوع اقدام توسعه‌ای در شهرها بوده و در بحث نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز از اهمیت بالایی برخوردار است به گونه‌ای که عدم توجه به آن، اقدامات ناموفق بوده و راه به جایی نخواهد برد. با توجه به این مهم در این پژوهش نیز به منظور بررسی تحقق طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه، با طرح سؤالاتی پیرامون مؤلفه اجتماعی (شامل ۷ پرسش) در قالب پرسشنامه و توزیع بین ساکنین محدوده مذکور، مؤلفه اجتماعی مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول ۵- نتایج حاصل از امکان‌سنجی اجتماعی طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه

مؤلفه	شاخص‌ها	میانگین شاخص	میانگین کل
اجتماعی	میزان سواد (تحصیلات)	۲/۸۵	۲/۴۵
	میزان تعلق به مکان زندگی	۳	
	انسجام و همبستگی اجتماعی	۲/۶۳	
	سطح و توزیع جمعیت در محدوده	۲/۴۱	
	مشارکت اجتماعی ساکنان	۲/۵۹	
	آگاهی از مزایا و معایب طرح تجمیع قطعات	۱/۶۸	
	اعتماد اجتماعی	۲/۰۱	

(Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)

مطابق با نتایج بدست آمده در جدول بالا میانگین حاصله در اکثر شاخص‌ها در مؤلفه اجتماعی پایین‌تر از حد متوسط ۳ می‌باشد و میانگین کل محاسبه شده در این مؤلفه ۲/۴۵ می‌باشد که پایین‌تر از حد متوسط ۳ است و گویای وضعیت نامطلوب مؤلفه اجتماعی جهت اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه می‌باشد. گفتنی است ساکنین در این محدوده نسبت به طرح تجمیع قطعات دید منفی دارند و احساسشان بر این است که با تجمیع قطعات، خانه یا ملک خود را از دست خواهند داد، از طرفی نسبت به شهرداری و سایر سازمان‌های ذی‌ربط بی‌اعتمادند و معتقدند که شهرداری و دولت به آن‌ها تسهیلاتی اعطاء نخواهد کرد و علاوه بر آن هزینه زیادی نیز باید پرداخت کنند.

شناسایی و اولویت‌بندی مؤلفه‌های مؤثر بر اجرای طرح تجمیع قطعات:

در ادامه تحقیق به منظور اولویت‌بندی مؤلفه‌های مؤثر بر اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه و تعیین میزان اهمیت آن‌ها جهت تعیین اولویت‌های اقدام، از پرسشنامه و روش دلفی استفاده شده است و داده‌های حاصل از پرسشنامه‌ها با بکارگیری آزمون فریدمن (*Friedman Test*) در نرم افزار *SPSS* تجزیه و تحلیل شده است (جدول ۶).

جدول ۶- اولویت بندی مؤلفه‌های مؤثر بر تحقق طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه

مؤلفه	میانگین رتبه	اولویت	حجم نمونه (n)	آماره خی دو (χ^2)	درجه آزادی (df)	سطح معناداری (sig)
کالبدی	۳/۲۳	۱	۳۰	۳۲/۹۰۷	۳	۰/۰۰۰
اقتصادی	۲/۵۷	۲				
قانونی- مدیریتی	۱/۷۰	۴				
اجتماعی	۲/۵۰	۳				

(Source: Field findings & Authors' calculations, 2019)

بر اساس نتایج جدول بالا سطح معنی داری کمتر از ۰/۰۵ بدست آمده است؛ این نتیجه گویای آن است که آزمون فریدمن معنی دار بوده، بنابراین رتبه‌های مؤلفه‌های پژوهش با یکدیگر تفاوت معنی داری دارند. نتایج این آزمون نشان می‌دهد مؤلفه‌های کالبدی و اقتصادی بیشترین تأثیر را در اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه دارند و به ترتیب با میانگین رتبه‌های ۳/۲۳ و ۲/۵۷، رتبه اول و دوم را به خود اختصاص داده‌اند. مؤلفه‌های اجتماعی و قانونی- مدیریتی اهمیت کمتری نسبت به دو مؤلفه کالبدی و اقتصادی داشته و به ترتیب در رتبه‌های سوم و چهارم قرار دارند.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

امروزه مسئله بافت‌های فرسوده به یکی از معضلات اصلی شهرها تبدیل شده است و ساکنان این بافت‌ها از مشکلات عدیده‌ای مانند کمبود ارائه خدمات و امکانات، خالی شدن بافت از جمعیت، ناامنی، بزهکاری، عدم استحکام مسکن و ... رنج می‌برند. سیاست‌های بهسازی و نوسازی بکار گمارده شده در این بافت‌ها نیز عمدتاً سیاست قهری و اقتصادمحور است که چندان به عناصر اجتماعی و فرهنگی آن‌ها توجه نمی‌کنند به همین دلیل در اجرا چندان موفق نبوده‌اند. در صورتی که بافت‌های فرسوده به عنوان یک قابلیت شهری می‌بایست مورد توجه خاص و هوشمندانه قرار گیرند تا بتوان از همه ظرفیت‌ها و قابلیت‌های آن در جهت توسعه شهرنشینی استفاده کرد. در این رابطه طرح تجمیع قطعات زمین یک ابزار مناسب برای نوسازی و بهسازی این بافت‌ها می‌باشد به گونه‌ای که اجرای آن می‌تواند در زمینه تولید مسکن، افزایش جمعیت‌پذیری و تأمین خدمات عمومی مؤثر واقع شود. با این وجود در اجرای طرح تجمیع قطعات در این بافت‌های شهری موانع و مشکلات درونی و بیرونی متعددی وجود دارد که در راستای حل آن‌ها باید قدم‌های اساسی برداشته شود. نتایج پژوهش نشان داد که به لحاظ کالبدی بر مبنای نقشه امکانسنجی بدست آمده، در کل محدوده بافت فرسوده، ۲۵ درصد قطعات دارای قابلیت تجمیع بالا، ۱۶ درصد قابلیت تجمیع متوسط، ۳۲ درصد قابلیت تجمیع پایین و ۲۷ درصد قطعات دارای قابلیت بسیار اندکی برای تجمیع هستند. یافته‌های پژوهش در سه مؤلفه مورد بررسی دیگر (اقتصادی، قانونی- مدیریتی و اجتماعی) نشان داد که دو مؤلفه اقتصادی و قانونی- مدیریتی به ترتیب با میانگین‌های ۲/۸۲ و ۳/۰۳ نزدیک به حد متوسط ۳ بوده و بر اساس نظر کارشناسان اجرای طرح تجمیع قطعات به لحاظ اقتصادی متوسط به پایین و به لحاظ قانونی- مدیریتی متوسط ارزیابی می‌شود. و در نهایت مؤلفه اجتماعی با میانگین ۲/۴۵ پایین‌تر از حد متوسط ۳ ارزیابی شده است و تحقق و اجرای طرح تجمیع قطعات به لحاظ اجتماعی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد. به طو کلی نتایج گویای وضعیت نسبتاً مطلوب مؤلفه قانونی- مدیریتی و وضعیت ضعیف و نامناسب دو مؤلفه اقتصادی و اجتماعی به منظور تحقق طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه می‌باشد. در بخش مربوط به میزان تأثیر هر یک از مؤلفه‌های مذکور در اجرای طرح تجمیع قطعات، نتایج نشان داد مؤلفه‌های کالبدی و اقتصادی بیشترین تأثیر را دارند و به ترتیب با میانگین رتبه‌های ۳/۲۳ و ۲/۵۷، رتبه اول و دوم را به خود اختصاص داده‌اند. مؤلفه‌های اجتماعی و قانونی- مدیریتی دارای اهمیت کمتری نسبت به دو مؤلفه کالبدی و اقتصادی بوده و به ترتیب در رتبه‌های سوم و چهارم قرار دارند. بر پایه یافته‌های پژوهش پیشنهادها و راهکارهای زیر جهت کاستن از مشکلات و اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده شهر ارومیه ارائه می‌شود:

- پیش‌بینی تسهیلات بانکی و اعطای یارانه به خانوارهای مایل به تجمیع قطعات و همچنین تسهیل و تسریع در فرآیند اعطای این تسهیلات جهت جلوگیری از تطویل فرآیند تجمیع در بافت فرسوده.
- ارائه طرح‌های تشویقی مانند کاهش و یا حذف هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت، رایگان بودن برخی تأسیسات و خدمات شهری مانند تلفن، برق، آب، گاز و ... ارائه تراکم‌های اضافی و ...
- جذب سرمایه‌گذاران بخش دولتی و خصوصی در طرح با استفاده از ابزارهایی همچون تغییر کاربری، افزایش تراکم و ...

- سازماندهی و انتقال ساکنان قطعات مناسب تجمیع به خارج از محدوده و اعطای ودیعه مسکن جهت تأمین هزینه‌های اسکان موقت آنان در طول دوره تجمیع قطعات
- تسهیل‌گری و رفع موانع قانونی و دست و پاگیر در اجرای طرح تجمیع قطعات به خصوص در امور ثبتی و حقوقی قطعات
- ایجاد هماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مختلف شهری همچون شهرداری، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، عمران و بهسازی شهری و ... جهت افزایش همکاری و تسریع اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت فرسوده
- الزام طرح‌های جامع و تفصیلی برای در نظر گرفتن طرح تجمیع قطعات در برنامه‌ریزی‌ها
- شناسایی فضاها یا دانه‌هایی در محدوده که شاخص بوده و برای ساکنان خاطره‌انگیز هستند به منظور جلوگیری از تخریب و حفظ آن‌ها و در صورت نیاز احیا و تقویت این‌گونه فضاها
- حفظ و تقویت کاربری‌ها و حوزه‌های فعالیتی مانند مجتمع‌های تجاری، باشگاه‌های ورزشی، سینما و ... جهت حضور و افزایش تعاملات اجتماعی ساکنان به واسطه اهداف و فعالیت‌های روزانه، هفتگی و ماهانه در این فضاها
- پیش‌بینی مکان‌های لازم برای ایجاد خدمات شهری همچون مدارس، پارک‌ها، و دیگر ساختمان‌ها و تسهیلات عمومی مورد نیاز جهت ایجاد انگیزه در ساکنان برای ماندن در بافت
- اتخاذ سیاست‌های از پایین به بالا و فراهم کردن امکان مشارکت ساکنان در طرح با اقداماتی همچون تشکیل سازمان‌های مردم‌نهاد در بافت، برگزاری جلسات با مردم و شفاف‌سازی اهداف طرح برای آن‌ها و ...
- تلاش برای جلب اعتماد ساکنان بافت فرسوده به مدیریت شهری با ارائه ضمانت‌های اجرایی توسط متولیان شهری
- ایجاد دفاتر تسهیل‌گری و نوسازی در محله‌های مختلف بافت فرسوده شهر ارومیه

Reference:

1. Adibzadeh, B., Tafreshi, H., & Hosseini, S.E. (2010). *Social Engineering and the Role of Community Participation to Increase Feasibility in Renewal of Dilapidated Urban Areas (The Case of Nematabad, 19th District of Tehran)*. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 2(4), 141-158.
2. Almeida, J., Antunes Ferreira, J., Condessa, B., & Tomé, R. (2018). *Improving land readjustment practice. Application of management models to Portugal*. *EUROPEAN PLANNING STUDIES*, 26(7), 1431-1439.
3. *Armanshahr Consulting Engineers* (2006). *Studies and Strategic plan of Worn-out Tissues of Urmia City*.
4. Azizi, M. M., & Arasteh, M. (2010). *Evaluation of the Success of Land Readjustment Projects in Historical Zone of Yazd City Case of Study Naft and Khatam residential complexes*. *Urban-Regional Studies and Research (University of Isfahan)*, 2(5), 1-28.
5. Daviran, E., Meshkini, A., Kazemian, Gh., & Aliabadi, Z. (2012). *Intervention in the Arranging of Exhausted Fabrics with the Combination Approach (Case Study: Zeinabieh Quarter in Zanjan City)*. *Research and Urban Planning*, 2(7), 71-90.
6. Fallah, A. (2017). *Investigating the Issues and Problems of Land Consolidation in Organizing Urban Worn-out Textures*. *Third International Conference on Research in Science and Technology, Germany – Berlin, 16 August 2017*, 440-450.
7. Farhadian, A., Naji Meidani, A. A., & Haroutianian, H. (2014). *Analyzing the Relationship between the Indices of Identifying the Worn-out Textures and Indices of Urban Sustainable Development in the City of Mashhad*. *Journal of Urban Economics and Management*, 2(5), 39-52.
8. Ghajar Khosravi, M. M. (2009). *The role of GIS in land readjustment in urban development plans*. *Shahrnegar*, 9(51), 32-37.
9. Ghanbaran, A. H., Maher, M. M. (2013). *Investigating the Separation and readjustment of Lands according to Iranian laws and regulations and its impact on city shape*. *International Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Sustainable Development, 18 & 19 December, Tabriz*.
10. Golrokh Nodahi, Sh. (2008). *Investigation of Land Readjustment Mechanisms in the Process of Renovation of Urban Worn-out Textures*. *Master thesis, Urban designing, Under*

- Supervision of Jahanshah Pakzad, Shahid Beheshti University, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tehran.*
11. Gozalvo Zamorano, M. J., Muñoz Gielen, D. (2017). *Non-Negotiable Developer Obligations in the Spanish Land Readjustment: An Effective Passive Governance Approach that 'de facto' Taxes Development Value?. Planning Practice & Research, 32(3), 274-296.*
 12. Habibi, K., Meshkini, A., & Rahimi, A. (2012). *Matching the service description of preparing rehabilitations & renovating old texture plans and proposing the new service description. Journal of The Urban Development and Organization Haft Shahr, 3(39,40), 7-27.*
 13. Habibi, S.M., & Haji Bandeh, M. (2009). *The Study of Japan Land Readjustment Experience for Usage in Iran. Hoviatashahr, 3(5), 3-14.*
 14. Larsson, G. (1997). *Land Readjustment: A Tool for Urban Development. Habitat International, 21(2), 141-152.*
 15. Mohammadi, J., Shafaghi, S., & Nouri, M. (2014). *Analysis of spatial – physical structure - old texture of urban space in order to improve and repair (Case study: Dogonbadan old texture city). Journal of spatial planning (Geography), 4(2), 105-128.*
 16. Mohammadi, M., Moradi, D., & Ghatei Kalashami, Z. (2015). *Renovation of Hemmat Abad Neighborhood of Isfahan Using Land Readjustment Method. First International Conference on New Ideas in Architecture, 22 October, Ardabil.*
 17. Mortazavi, M. (2016). *Feasibility Study of Land Readjustment Pattern in the Process of Renovation of Urvan Worn-out Textures (Case Study: Farzan Birjand Neighborhood), Master thesis, Urban planning, Under Supervision of Gholamreza Latifi, Allameh Tabatabai University, Faculty of Social Sciences, Tehran.*
 18. Mousavi, S. H. (2016). *Planning for land Consolidation of urban worn-out textures with an emphasis on land readjustment, a case study worn-out texture of Yazd City, Master thesis, Urban planning, Under Supervision of Najma Esmailpour, Yazd University, Yazd.*
 19. Müller-Jökel, R. (2004). *Land Readjustment - A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development. TS14 Spatial Planning for Sustainable Development-Policies and Tools, FIG Working Week 2004, Athens, Greece, May 22-27, 2004, 1-7.*
 20. Muñoz Gielen, D. (2014). *Urban governance, property rights, land readjustment and public value capturing. European Urban and Regional Studies, 21(1), 60-78.*
 21. Saghaei, M. (2018). *Identification and prioritization of urban deteriorated texture in order to reduce the earthquake-induced vulnerability - Case study: Region 5 in Esfahan. Scientific-Research Quarterly of "Geographical Data (Sepehr), 27(105), 171-182.*
 22. Salaripour, M. A. (2014). *Evaluation of the effectiveness of microlithic parts readjustment method in renovation of urban worn-out textures with the participation of residents, Case study: Shahid khoob bakht neighborhood. Master thesis, Urban and Regional planning, Under Supervision of Gholamreza Naeini, Art University, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tehran.*
 23. Saljoughi, N., & Saljoughi, N. (2015). *Legal Aspects of Renovation and Improvement Plans of Urban Worn-Out Textures Case Study: The texture around the holy shrine of Imam Reza (AS). National Conference on Worn-out and Urban Historical Textures; Challenges and Solutions, 29 & 30 April 2015, Kashan University.*
 24. Sence Turk, S. (2005). *Land Readjustment: an examination of its application in Turkey. Cities, 22(1), 29-42.*
 25. Shafiei Dastjerdi, M., & Sadeghi, N. (2017). *Accomplishment the Renovating Projects of Worn-out Areas, Method of the (BSC) and (AHP) Procedures (Case study : Zeynabieh Dist., Isfahan, Iran). Bagh-e Nazar, 14(46), 5-14.*
 26. Shrestha, R., Zevenbergen, J., Masum, F., & Banskota, M. (2017). *Exploring the Potential of the Land Readjustment Approach in Allocating Land for Affordable Housing from the Market Legitimacy Perspective. Annual World Bank Conference on Land and Poverty, Washington DC, March 20-24, 2017, 1-13.*

27. Soliman, A. M. (2017). *Land readjustment as a mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt: experimenting participatory inclusive processes. International Journal of Urban Sustainable Development*, 9(3), 313–332.
28. Tarho Amayesh Consultant architects & town planners (2015). *Detailed plan of Urmia city (Current status report)*.
29. Van der krabben, E., & Needham, B. (2008). *Land Readjustment for value capturing A new planning tool for urban redevelopment. The Town Planning Review*, 79(6), 651-672.
30. Wihadanto, A., Barus, B., Azam Achsani, N., & S. Bratakusumah, D. (2017). *Potential of Land Readjustment Application for Urban Renewal in Kampung Braga of Bandung City. International Journal of Sciences: Basic and Applied Reasearch*, 36(5), 1-20.
31. Yau, Y. (2009). *A Study the Acceptability of Land Readjustment for Urban Regeneration in Hong Kong. Urbani Izziv*, 20(2), 105-114.
32. Yau, Y., Cheng, C. Y. (2010). *Applicability of Land Readjustment in Urban Regeneration in Hong Kong. Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 4(1), 19-32.
33. Yomralioglu, T., & Parker, D. (1993). *A GIS-Based Land Readjustment System For Urban Development. Fourth European Conference on Geographical Information System, EGIS 93, Genoa, Italy*, 372-379.
34. Zakerhaghighi, K., Taghadosi, R., & Mahdavi, M. (2013). *Planning and Management for Undeveloped Lands in Urban Areas Using Land Readjustment (Case Study: Varamin City). Hoviateshahr*, 7(15), 59-70.
35. Zebardast, E., Khalili, A., & Dehqani, M. (2013). *Application of Factor Analysis Method in Identification of Decayed Urban Fabrics An. HONAR-HA-YE-ZIBA MEMARI-VA-SHAHRSAZI*, 18(2), 27-42.
36. Zeinalzadeh, S., & Jahed ghadami, M. (2017). *Explanation and Assessment of Priority of Affective Dimensions for Realization Participatory Reconstruction in Urban Eroded Fabrics(Case study: Shahid khoob bakht neighborhood in Tehran). Bagh-e Nazar*, 13(43), 61-76.

Research Paper

**Feasibility study of Land readjustment scheme in Urban worn-out textures
(Case study: worn-out texture of Urmia City)**

Ali Mosayyebzadeh¹: Assistant Professor in Department of Urban Planning, Urmia University, Urmia, Iran.

Mohammadhosein pourhasanzadeh: MA of Urban Planning, Urmia University, Urmia, Iran.

Hamid Ghaffari: MA of Urban Planning, Urmia University, Urmia, Iran.

Received: 2019/8/10

pp: 143- 146

Accepted: 2020/1/22:

Abstract

Nowadays, paying attention to the worn-out urban textures and applying improvement and renovation plans in these textures are of particular importance in promoting the quality of life and advancing urban development goals; Such a way that in recent years, many plans Have been prepared and implemented for this purpose. One of these projects is the Land readjustment scheme; This plan is an important tools for land planning that seeks to improvement and renovation the worn-out textures by utilizing the social aspects and participation of the residents. The purpose of this study was feasibility of implementing Land readjustment scheme in the worn-out textures of Urmia City. The research method according to the research subject is descriptive-analytical and its purpose is of applied type. Field and library studies were used to collect data and in this regard, 27 indicators were extracted in four physical, economic, legal-managerial and social components. Analytical hierarchy process model (AHP) and Expert Choice, GIS and Spss softwares were used for data analysis. The results showed that in the physical component according to the feasibility map prepared, 41% of the components have a relatively high potential for readjustment. In the economic component, according to the average obtained (2.82), the implementation of the Land readjustment scheme is evaluated medium to the low. The legal-managerial component with a mean of 3.03 is in a good condition to implement the scheme and Finally, in the social component the average obtained (2.45) is lower than the mean which indicates an undesirable condition of this component to use of Land readjustment scheme.

Keywords: Land readjustment scheme, worn-out texture, Urmia City.

Extended Abstract

Introduction:

Worn-out textures have undoubtedly been one of the most important challenges facing most cities and especially metropolises in recent decades and are one of the major concerns of urban management. Therefore, it is necessary to pay attention to the modernization of these textures in order to improve urban productivity, reduce the damages caused by earthquakes, to achieve social justice and to deprive the inhabitants of these textures, and to utilize the urban potentials. In this context, land readjustment is one of the executive methods for renovation of worn-out tissues, while avoiding the traditional methods of restoration worn-out tissue, providing a suitable platform for the use of public participation during the renovation process. This approach provides a suitable land for housing and public services such as educational spaces, roads, green spaces, sewer networks and surface water collection systems That are necessary for urban life. Therefore, using this method and relying on the participation of residents can solve problems of worn-out textures such as microlithic parts, Low

¹ - Corresponding Author's Email: a.mosayyebzadeh@urmia.ac.ir, Tel: +989141404522

width of passages, Exhaustion of buildings, lack of proper urban services and so on. In this research, it is attempted to investigate feasibility of implementing of Land readjustment scheme in the worn-out texture of Urmia city and identify the effective factors on the implementation of this plan in the mentioned texture.

Research Methodology:

The present study is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of research method. Library and survey methods were used for data collection. The statistical population of this study includes all experts in urban planning, architecture and sociology dominating the subject in related universities and organizations as well as residents of the worn-out texture of Urmia. Sampling was done by snowball sampling and 30 people were selected to distribute the questionnaire. The sample of worn-out residents was also selected According to the population of 38154 people, 200 people were selected using Cochran formula. The validity test used is face and content validity and in this regard the validity of the research instrument was confirmed by a number of specialists (university professors). Cronbach's alpha method was used to test the reliability of the questionnaires; Cronbach's alpha coefficient of confidence was 0.814 which indicates high reliability of the instrument. Finally, The data set obtained was analyzed using AHP model and softwares of Expert Choice, GIS and Spss.

Findings:

To investigate and analyze the realization of land readjustment scheme in terms of physical, first the indices related to this component include 6 indices were extracted and using AHP model and the Delphi method in the form of a survey of 30 urban experts and applying Expert Choice software, Pairwise comparisons between criteria were performed and prioritized. According to the results, the index of "plot area", " quality of building", "building dating back", "width of passages ", "land use" and "land ownership" were ranked 1 to 6, respectively. Determining the final weight of the indices, in order to prepare the feasibility map for realization of land readjustment scheme in the physical dimension, first a layer for each of the indices is prepared in GIS software, then by overlaying the layers and applying their output weights from the AHP model, the physical feasibility map has been achieved. According to the study, over the whole worn-out texture area, approximately 77.4 hectare of the plots of high-potential, 48.7 hectare of medium-potential, 97.6 hectare of low-potential, and 81.9 hectare have very little potential to implement land readjustment.

The feasibility of land readjustment scheme from an economic and legal-managerial point of view was performed using Delphi method and 6 questions in the Likert five-choice scale in the economic component and 7 questions in the Legal-managerial component of Urmia urban management experts. Based on the findings in the economic component, all the indicators have a mean near to the average of 3, and the total average obtained in this component is 2.82 and based on the Likert's five-choice scale is close to the average of 3, so the status of the economic component is evaluated medium to the low. In the legal-managerial component, the findings showed that of the 7 indices evaluated, 2 indices have obtained the mean higher than average 3 and the mean obtained in the other 5 indices was close to average 3. The overall mean of this component is 3.03, which according to the Likert scale is approximately equal to the average of 3, and according to the experts, it is in medium condition to carry out the land readjustment scheme in the worn-out texture of Urmia. Evaluation of the realization of the land readjustment scheme in the worn-out texture of Urmia City in terms of socially has been done with 7 questions in the form of a questionnaire and distribution among the residents of the mentioned area; The mean obtained in most of the indices is lower than the average of 3 and the calculated total average is 2.45 which is lower than the average of 3 and indicates an undesirable condition of the social component for executing the land readjustment scheme.

In order to prioritize the factors affecting the implementation of land readjustment scheme in the worn-out texture of the city of Urmia and determine their importance, a Delphi questionnaire and method were used and questionnaire data were analyzed by using SPSS software and Friedman test. The findings show that physical and economic components have the most impact on the implementation of the land readjustment scheme and have the first and second rank with average of

3.23 and 2.57, respectively. The social and legal-managerial components are less important than the physical and economic components and rank third and fourth respectively.

Conclusion:

The results showed that in the whole worn-out texture area in terms of physical, 25% of the plots high-potential, 16% medium-potential, 32% low-potential, and 27% of plots have very little potential to implement land readjustment. The research findings in three other components showed that the two economic and legal-managerial components were close to average 3 with mean of 2.82 and 3.03 respectively and according to experts, the implementation of the land readjustment scheme is evaluated in terms of the economic component, medium to the low and in terms of the legal-managerial component, medium. The social component has been assessed with a mean of 2.45 lower than the average of 3 and the realization and implementation of the land readjustment scheme is in undesirable condition. In the section on the extent to which each of the mentioned components influence the implementation of the land readjustment plan, The results showed that physical and economic components had the most impact and ranked first and second respectively. The social and legal-managerial components are of less importance and rank third and fourth respectively.

