

عنوان مقاله:

رانت زمین و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنج

محل انتشار:

دومین کنفرانس بین المللی مخاطرات محیطی (سال: 1392)

تعداد صفحات اصل مقاله: 3

نویسندگان:

موسی کمانرودی - عضو هیئت علمی دانشگاه خوارزمی

فرشته حسینی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

خلاصه مقاله:

تفاوت ذاتی و یا ایجاد شریای و ارزش اراضی شهری موجب «رانت» و سود نابرابر تولید مسکن می شود. به همین جهت، سرمایه تولید تجاری مسکن به سمت اراضی ای گرایش پیدا می کند که از ارزش افزوده بیشتری برخوردار می باشد. این نوع رانت غالباً از عوامل طبیعی، موقعیتی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و تصمیم گیری های مدیریتی ناشی می شود. بطور مثال، موقعیت و وضعیت برتر طبیعی موجب رانت موقعیتی (Location Rent) و رانت تفاوتی (Differential Rent) می شود، رانت تفاوتی، اگر چه در تعریف ریکاردو از تفاوت کیفیت و حاصلخیزی زمین در تولید کشاورزی ناشی می شود، اما از نظر تحلیلگران نومارکسی، علاوه بر آن می توان ناشی از موقعیت اراضی و از طریق وضعیت یا حالت انحصاری طبیعی زمین نیز پدید آید. همانطور که «دیوید هاروی» آورده است؛ از نظر مارکس، در مورد رانت زمین های مسکونی، مسئله مکان یابی به اندازه حاصلخیزی و باروری زمین در رانت زمین های کشاورزی تعیین کننده است. تخلفات ساختمانی در شهر به اقداماتی در ساختمان سازی گفته می شود که فاقد مجوز (پروانه) و یا دارای مغایرت با مجوز صادر شده از سوی شهرداری باشد. مدیریت شهری ایران به جهت ماهیت، ساختار و کارکرد متمرکز و رانتی، وقوع تخلفات ساختمانی و استفاده غیر مجاز از اراضی را از اوایل دهه 1370 تسهیل کرده است، فروش «تراکم مازاد» ساختمانی و «تغییر کاربری» اراضی شهری از جمله اقداماتی است که موجب جبران گرانی قیمت زمین در تولید مسکن سکو و ایجاد رانت جدید برای بخش خصوصی، دولتی و شهرداری ها از سوی دیگر در ایران از این دهه شده است. بر اساس بررسی های اولیه به عمل آمده، از تعداد 8072 فقره پروانه ساختمانی صادر شده در سال های 1382 تا 1390 در شهر سنج، 2886 مورد آن به 6291 تخلف به مترای 204294 متر مربع منتهی شده اند. از این تعداد پروانه ساختمانی صادر شده، 4933 مورد آن حاوی تراکم مازاد بوده اند. البته این تعداد فقط شامل تخلفاتی می شود که به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها منعکس و در آن بررسی شده اند. این بررسی ها نشان می دهد که بین شرایط جغرافیایی، موقعیت و قیمت زمین و تعداد و مترای پروانه های ساختمانی، میزان فروش تراکم مازاد، تخلفات ساختمانی و درآمد شهرداری سنج رابطه معنی داری وجود دارد، به گونه ای که بیشترین صدور پروانه ها (98/22 درصد)، فروش تراکم مازاد و تخلفات ساختمانی در منطقه سه این شهر که از موقعیت جغرافیایی مناسب تری برخوردار بوده اتفاق افتاده و نسبت قابل توجهی از درآمد شهرداری نیز از این محل تأمین شده است. این مقاله به بررسی وقوع و توزیع تخلفات ساختمانی، رانت زمین و عملکرد شهرداری در شهر سنج از سال 1380 تا 1390 در قالب مدل مفهومی زیر می پردازد. این بررسی که از نوع پژوهش های بنیادی و کاربردی (راهبردی) به روش توصیفی-تحلیلی است، با استفاده از منابع اسنادی و کتابخانه ای و تکنیک های تحلیل آماری و GIS انجام می گیرد.

کلمات کلیدی:

سنج، رانت، رانت زمین، رانت شهری، تخلف ساختمانی، مدیریت شهری

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/307867>



