

ارزیابی نقش وقف زمین بر شاخص های فیزیکی مسکن (محدوده مورد مطالعه عبدالله آباد ضیابری رشت)

احمد پوراحمد^۱، امین صفدری^۲، رحمان پارسا^۳، محمد صفدری^۴

چکیده

مسکن همواره مهمترین کاربری زمین در شهرها بوده و میزان تامین و تولید مسکن به عنوان عامل کمی و کیفی تعیین کننده در توسعه فیزیکی شهرهاست. زمین به عنوان عامل مهم و در بسیاری موارد، عاملی تعیین کننده در مسکن است و در بازار ساخت و ساز فعلی، بالاترین نسبت هزینه را در این میان، کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می دهد. بدین طریق ارزیابی ارتباط زمین و شاخص های مسکن می تواند در تدوین برنامه ای اثر بخش تر برای مسکن مورد نظر قرار گیرد. واگذاری حق اعیان املاک وقفی، بلند مدت کردن قراردادهای اجاره زمین، ایجاد تحول در مدیریت موقوفات، ایجاد اصلاحات در قوانین و مقررات وقفی کشور از جمله مهمترین راهکارهای پیشنهادی این مقاله جهت بهبود وضعیت کالبدی مسکن در زمین های وقفی است.

واژگان کلیدی: مسکن، شاخص های کالبدی، زمین شهری، زمین وقفی.

۱. استاد دانشکده جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران A_safdari@ut.ac.ir

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری پردیس ارس دانشگاه تهران

۴. دانشجوی کارشناسی جغرافیا دانشگاه محقق اردبیلی

در گذشته، شکل گیری شهرها و روستاها تقریباً بدون برنامه ریزی قبلی ولی بر اساس ضرورت ها صورت می گرفت، در عین حال انجام این کار بر مبنای مصلحت های زندگی بود (رضایی، ۱۳۷۴: ۲۲۲). نقش مسکن در توسعه کالبدی شهرها در طول تاریخ روندی متغیر داشته و در دوره های اخیر، مسکن و محیط زیست به عنوان عامل اصلی شکل دادن به شهرها مطرح هستند. مسکن همواره بزرگترین کاربری شهرها بوده و میزان تامین و تولید مسکن به عنوان عامل کمی تعیین کننده در توسعه فیزیکی شهرهاست. از آنجا که طرح برنامه ریزی مسکن در سطح محلی در زمره برنامه های بخشی - موضعی قرار می گیرد، طبعاً نیازی به مطالعه همه جوانب آن گونه که در طرح های شهری معمول انجام می گیرد، نیست و مطالعه مسکن هدفمندتر و جزئی تر خواهد گردید. بنابراین طرح بیشتر حول شناخت و بررسی وضعیت کالبدی و اجتماعی فعلی در سطح خرد موضوعیت می یابد.

به دلیل گستردگی و پیچیدگی مفهوم مسکن و ابعاد متنوع آن نمی توان تعریف واحدی از آن ارائه داد. به طور کلی «مسکن» به عنوان مکان فیزیکی، سرپناهی است که نیازهای اجتماعی، روانی و امنیتی اعضای خانواده در آن تأمین می شود. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای به زیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (تبریزی، ۱۳۸۸). برنامه ریزی مسکن باید با نگرشی جامع کلیه ی جوانب، چه شرایط آب و هوایی و طبیعی و چه شرایط اجتماعی و فرهنگی یا عوامل مربوط به اقتصاد شهری را مورد توجه قرار دهد. نتیجه ی این مطالعات است که تعیین کننده ی محدوده مورد مطالعه محلات و پاسخگویی یک مجموعه ی زیستی خواهد بود (رضویان، ۱۳۸۱، ۹۴).

نقش مالکیت زمین در صنعت ساختمان تفاوت های اساسی با این نقش در صنایع کارخانه ای دارد. در بازار زمین و مسکن ایران، سهم ارزش زمین در ارزش بازاری ساختمان بسیار بالاست. از این رو مالکیت و مالکان زمین در فرایند سرمایه گذاری،

تولید، ایجاد ارزش افزوده، اشتغال، توزیع فضاهای مسکونی، رفاه و خدمات شهری ایفای نقش می کنند که این دانسته یا ندانسته می تواند بسیار مهم و تعیین کننده باشد. زمین به عنوان نقطه شروع هر گونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت، خدمات و... دارای اهمیت فراوانی است و هر قطعه زمین شهری به دلیل انحصاری بودن آن نسبت به سایر قطعات و به طور کلی به علت محدودیت عرضه ای که دارد بسیار ارزشمند می باشد (هاشم زاده، ۱۳۷۹، ۴۱۴). زمین همواره موضوع و بستر اصلی برنامه ریزی شهری بوده و در حقیقت سرنوشت نهایی طرح های توسعه شهری را چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین رقم می زند (شکر گزار، ۱۳۸۵، ۷۲).

در دوره هایی که وقف در جامعه از رشد و گسترش چشمگیری برخوردار است، کارکرد نهاد وقف در جامعه افزونی یافته و بر جنبه های مختلف اجتماع تاثیر می گذارد (نوایی و احمدی، ۱۳۸۱، ۲۱).

وقف را می توان عمومی ترین پدیده ی تعاون، همکاری و مشارکت بشری دانست که از قدیمی ترین دوره های تاریخی در جوامع مختلف وجود داشته است. مشارکت و دخالت مردم در سازماندهی محیط پیرامون خود از طریق ایجاد و احداث بناهای وقفی، یکی از جنبه های مهم تاثیر وقف در شکل و قوام جوامع بشری به شمار می رود. با نگاهی گذرا به سیما و محدوده مورد مطالعه کالبدی شهرهای ایران بسیاری از عناصر و اجزای شهری را که نقش عمده ای در عملکرد و حیات زندگی شهری دارند، می توان مشاهده کرد که نظام وقف در شکل گیری آنها نقشی بسزا داشته است و بسیاری از فضاهای عمومی در شهرهای سنتی ایران که عامل اصلی پیوند مجموعه عناصر تشکیل دهنده ی شهر به یکدیگرند، وقفی می باشند (محمدی، ۱۳۸۸). علی رغم گستردگی و شمول فعالیت های وقفی در جامعه تا کنون بحث جدی در زمینه های مهمی چون نقش وقف در شکل گیری فضاهای شهری و همچنین تاثیر ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه و گسترش موقوفات صورت نگرفته است.

شاخص‌ها مجموعه‌ای از اطلاعاتی هستند که شرایط جامعه اعم از شهری و روستایی را نشان می‌دهند. منظور از شاخص‌های مسکن، اطلاعات مناسب عملی درباره جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسئله مسکن است. شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشد. در بخش مسکن، شاخص‌های بسیار زیادی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل هستند که عمدتاً در قالب دو نوع شاخص‌های کمی و کیفی صورت می‌گیرد (عزیزی، ۱۳۷۵، ۱۱۲). موسسه بین‌المللی توسعه پایدار تعریف جامعتری را از شاخص ارائه می‌دهد: شاخص پدیده را کمی و آن را ساده می‌کند و به ما در درک واقعیت‌های پیچیده کمک می‌کند. شاخص‌ها، ترکیبی از داده خام و پردازش شده هستند، اما می‌توان برای تشکیل دادن اندکس‌های پیچیده باز هم آن‌ها را ترکیب کرد.

شاخص‌های مسکن به سیاست‌گذاران کلان بخش مسکن کمک می‌کنند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده به دست آورند و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی اتخاذ نمایند. از این رو این شاخص‌ها از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف هستند و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن محسوب می‌شوند.

در این مطالعه محدوده‌ای در عبدالله آباد ضیابری رشت به عنوان یک محدوده مورد مطالعه فرسوده و کم تراکم در حال نوسازی که از دو بخش زمین‌های وقفی و غیر وقفی تشکیل شده است، جهت ارزیابی تاثیر نوع مالکیت زمین (وقفی یا غیر وقفی بودن) بر الگوی شاخص‌های کالبدی مسکن، انتخاب شده است. در این مقاله فرضیه تحقیق بر این موضوع استوار است که وقفی بودن زمین ساختمان‌های مسکونی بر شاخص‌های فیزیکی ساختمان‌های مسکونی در محدوده مورد مطالعه (عبدالله آباد ضیابری رشت) موثر می‌باشد و مقاله در پی بررسی چرایی این موضوع و ارائه راهکارهای لازم خواهد بود.

از آنجا که در این تحقیق از پایه به ارزیابی شاخص های کالبدی مسکن در عبدالله آباد ضیابری شهر رشت می پردازیم، لذا روش مطالعه توصیفی - تحلیلی به عنوان روش اصلی کار مد نظر خواهد بود؛ بدین علت که انجام این تحقیق منجر به تبیین نقش زمین بر شاخص های کالبدی مسکن در محدوده مورد مطالعه می شود، می توان آن را از نوع کاربردی دانست.

مبانی نظری

وقف در لغت به معنی ایستادن، درنگ، سکون، و اقامت کردن به کار رفته و در اصطلاح به حبس عین مال، ملک و مستغلات آن، و جاری ساختن منافع آن در راه خدا گفته می شود. جمع این واژه اوقاف است. به مال و زمین وقف شده، موقوفه گفته می شود. طبق ماده ۵۵ قانون مدنی کشور، وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود. «هرگونه نقل و انتقال مانند خرید و فروش، رهن، جابجایی، میراث گذاردن، و بخشیدن مال وقفی ممنوع است».

از نظر کالبدی نقش وقف را می توان در ایجاد و احداث خردترین عناصر کالبدی شهر نظیر مساجد، مدارس، حمام ها، آب انبارها، سقاخانه ها، روشنایی معابر و بازارچه ها تا شکل گیری و تولید کلان ترین فضاهای شهری نظیر بازارها و مجموعه های وقفی مشاهده و پی گیری کرد. از بسیاری آثار و تک بناهای شاخص و مهم شهری که بگذریم، در تاریخ شهرسازی ایرانی - اسلامی به مجموعه های کالبدی پیوسته و همبسته ای در مقیاس های مختلف شهری، از مقیاس یک مرکز محدود تا مقیاس مرکز شهر و یا شهر بر می خوریم که سنت وقف در شکل گیری آنها نقش اساسی داشته است (محمدی، ۱۳۸۸).

زمین شهری به لحاظ کمیاب بودن، تجدید ناپذیر بودن، گران قیمت بودن و نیازمندی به سرمایه گذاری، قابل توجه برای تبدیل اراضی بایر به اراضی شهری، کالایی بسیار ارزشمند محسوب می شود. بر این اساس نحوه استفاده از این کالا و مقدار استفاده از آن نیز موضوع مهمی است. هر چه افراد بیشتری از این واحد کالا استفاده کنند، به

منزله استفاده بهینه تر است (آیینی، ۱۳۸۶: ۱۸). در مقیاس گسترده، زمین به عنوان یک منبع در نظر گرفته می شود و کاربری زمین به معنی کاربری منابع است؛ لیکن در مقیاس شهر تاکید بیشتر روی توان استفاده از رویه زمین جهت استقرار فعالیت های گوناگون است (بحرینی، ۱۳۸۶: ۱۸۰). زمین به عنوان عامل مهم و در بسیاری موارد عاملی تعیین کننده در مسکن است و در بازار آزاد، بالاترین نسبت را در این میان، کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می دهد. عامل زمین نقش کلیدی در موفقیت یا شکست برنامه ها و طرح های توسعه شهری دارد، به طوری که سهم عمده ای از توفیق در تامین مسکن، ایجاد زیرساخت ها، تجهیزات و به طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی تام به تامین به موقع و کافی زمین دارند.

در بازار زمین و مسکن ایران سهم ارزش زمین در ارزش بازاری ساختمان (در بحث ما مسکن) بسیار بالاست. از این رو مالکیت و مالکان زمین در فرآیند سرمایه گذاری، تولید، ایجاد ارزش افزوده، اشتغال، توزیع فضاهای مسکونی، رفاه و خدمات شهری ایفای نقش می کنند که این دانسته یا ندانسته می تواند بسیار مهم و تعیین کننده باشد (رئیس دانا، ۱۳۸۸). افزایش سهم بهای زمین در احداث ساختمان، باعث افزایش سرمایه گذاری اولیه برای احداث بنا و در نتیجه کاهش نقدینگی طی دوره ساخت می شود. با کنترل بازار زمین می توان از انبوه سازی حمایت کرد و این تنها با حضور مؤثر دولت محقق خواهد شد. به این دلیل که بخش خصوصی منافع شخصی را در نظر گرفته و قاعدتاً به دنبال سود حداکثر است، ولی بخش دولتی برای تامین منافع ملی حضور پیدا می کند. دولت می تواند با مداخله کارآمد در بازار زمین و یا به عبارت بهتر با مدیریت بازار زمین همانند بسیاری از کشورهای موفق در حل بحران مسکن، به عنوان یکی از ابزارهای مناسب برای توسعه انبوه سازی مسکن مؤثر باشد (دهقان، ۱۳۸۴).

چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین شهری همواره متأثر از فشار گروه های اجتماعی اعم از مالکین اراضی بزرگ و یا گروه های اجتماعی دیگر است. از آنجا که همواره بین منافع خصوصی و منافع عامه تضادی آشکار وجود داشته که

بسیاری از موانع توسعه شهری را بر خلاف منافع عمومی جهت می داده است، به همین دلیل مالکیت خصوصی بر اراضی شهری در منشور آتن مورد انتقاد و حمله قرار گرفت (شکرگزار، ۱۳۸۵، ۷۲).

زمین‌های وقفی (شامل سازمان اوقاف و سایر وقفی‌های خاص) را می‌توان در رده‌ی بزرگ زمین‌داری به حساب آورد. زمین‌های وقفی (وقف عام) معمولاً اجاره‌ای‌اند و مالکان ساختمان‌هایی که بر روی آن‌ها بنا می‌شود در واقع تنها مالک اعیان‌اند و نه عرصه. تبدیل این ساختمان‌ها به ساختمان‌های جدید و بلندمرتبه مستلزم پرداخت عوارض به اوقاف و تبدیل قرارداد اجاره به قرارداد جدید است. با این وصف، همیشه این زمین‌ها بسیار ارزان‌تر از سایر زمین‌های مشابه‌اند. مطالعات در مورد اراضی وقفی نشان می‌دهد که در جایی که قیمت زمین مثلاً متر مربعی ۵۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان است (مانند نعمت آباد در جنوب غرب تهران، کنار جاده ساوه) اجاره‌ی زمین وقفی سالانه به ۶۰ تا ۱۲۰ هزار تومان می‌رسد. اگر عنصر روان‌شناختی مالکیت زمین در کار نباشد، این زمین‌ها می‌توانند به کاهش بهای مسکن کمک زیادی کنند (رئیس‌دانا، ۱۳۸۸).

ولی علی‌رغم دامنه‌ی نسبتاً وسیع فعالیت‌های اوقافی، هم اکنون موقوفات کشور درگیر مسائل و مشکلات فراوانی هستند که بر عملکرد و کارآیی بهینه‌ی آنها تأثیر منفی گذارده است. با آگاهی و درک صحیح از این مسائل و مشکلات می‌توان راهبردها و راه‌حل‌های مناسبی جهت رفع آنها ارائه داد. عدم آشنایی شهرسازان به امور اوقافی و نقش مؤثر موقوفات در توسعه‌ی فرهنگی و اجتماعی جامعه موجب شده که آنها به املاک و اراضی موقوفه‌ی شهری به چشم یک ثروت عمومی نگاه کنند و در تعیین کاربری برای آنها عموماً کاربری‌های غیرانتفاعی در نظر بگیرند (محمدی، ۱۳۸۸).

تصویر بخش مسکن به استناد طرح جامع مسکن برای سال ۱۴۰۴ به شرح جدول یک است. بر اساس سند چشم‌انداز مسکن، هر خانوار ایرانی یک مسکن مستقل خواهد داشت و ۸۰ درصد خانوارها در مسکن ملکی خود ساکن می‌شوند.

وضعیت کلی مسکن در شهر رشت

شهر رشت که مرکز استان گیلان می‌باشد در ۴۹ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه عرض شمالی واقع شده و با مساحت ۱۳۶ کیلومتر مربع در زمینی مسطح و هموار به ارتفاع ۵ متر از سطح آب‌های آزاد قرار دارد و دارای جمعیتی بیش از ۵۶۰۰۰۰ نفر است. روند شکل‌گیری آن ابتدا از هسته‌ای اولیه، در بین رودخانه‌های گوهر رود و زر جوب با کمی تمایل به شرق آغاز شده و در بین دو رودخانه گسترش یافته است. با گسترش سریع و در بعضی موارد، بدون برنامه شهرنشینی در شهر رشت، این شهر با انواع مختلفی از ساخت و سازها روبرو شد. بسیاری از اراضی اطراف شهر که طی دوره‌های مختلف وارد محدوده شهر شده‌اند، کاربری کشاورزی داشته‌اند که به تدریج کاربری‌های خود را از زمین‌های کشاورزی به اراضی آماده‌سازی تغییر داده و اطراف شهر شکل گرفته‌اند. تقاضا برای زمین و مسکن در این نقاط، با توجه به مهاجرت فراوان به شهر در طول دوره‌های مختلف و به طور کلی رشد جمعیت شهر، مدام با افزایش روبرو بود. این امر باعث شد تا این اراضی در طول زمان، با ساخت و ساز و تفکیک غیر مجاز اراضی، تبدیل به محدوده‌های حاشیه‌ای شوند. البته تهیه طرح جامع و تعیین محدوده‌های شهری برای آن‌ها که باعث گرانی اراضی داخل محدوده شهر شد، در توسعه ساخت و سازهای بدون برنامه، خارج از محدوده بی‌تاثیر نبوده است. این گونه محدوده‌ها یا کاملاً به صورت محدوده‌های حاشیه نشین و مساله دار بروز کرده‌اند یا به صورت محدوده‌های ارگانیک در ادامه محدوده پهنه اول شکل گرفته‌اند (طرح جامع رشت، ۱۳۸۵).

خصوصیات عمومی محدوده مورد مطالعه: عبدالله آباد ضیابری

پیدایش عبدالله آباد ضیابری و محدوده‌های مجاور آن در شهر رشت به دهه ۱۳۴۰- ۱۳۵۰ باز می‌گردد. شکل زیر وضعیت کلی محدوده مورد مطالعه را در شهر رشت نشان می‌دهد.



شکل ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه محدوده مورد مطالعه در شهر رشت
(منبع: نگارندگان، بر اساس طرح جامع رشت، ۱۳۸۵).

سطح اشغال زمین و تراکم ساختمانی

به طور متوسط هر ساختمان در طبقه همکف حدود $87/42$ متر مربع از سطح زمین را اشغال می کند که حدود ۷۸ درصد سطح زمین هر ساختمان را در بر می گیرد. تراکم ساختمانی در محدوده مورد مطالعه طبق مطالعات انجام شده شامل دو بخش می شود. در نیمه غربی محدوده مورد مطالعه تراکم 150% و در سمت شرقی، تراکم 50% را شاهد هستیم. در حقیقت محدوده مورد مطالعه در زمره بخش های کم تراکم شهری از حیث تراکم ساختمانی محسوب می شود. نقشه زیر پهنه بندی تراکم ساختمانی در شهر رشت در سال ۱۳۸۵ را نشان می دهد.

مقایسه قیمت واحد مسکونی

الگوی قیمت زمین شهری، عامل اصلی و معیار اساسی تعیین مکان کاربری زمین است. شاخص قیمت زمین اولین بار در سال ۱۳۴۶ برآورد گردید. روش محاسبه این شاخص بر مبنای خرید و فروش زمین بود، لذا تهیه آن در سال ۱۳۵۹ که مصادف بود با تصویب قانون ممنوعیت خرید و فروش زمین شهری، متوقف شد. هر نوع کاربری از لحاظ اقتصادی و سرمایه گذاری برآیند قیمت زمین و وضعیت آن از نظر آماده سازی و

مخارج آبادانی است که با روش تحلیل هزینه - منفعت مشخص می شود (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۲). بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران، ارزش زمین سالانه حدود ۲۹/۴ درصد و قیمت زیربنای مسکونی حدود ۲۳/۶۰ درصد افزایش می یابد. رشد اجاره بها کمتر از رشد نرخ فروش واحد های مسکونی افزایش می یابد. با توجه به اینکه درآمد سالانه خانوارهای گیلانی حدود ۳۲/۹۷۶ میلیون ریال برآورد شده است، در سال ۱۳۸۲ قیمت یک واحد مسکونی صد متری در رشت ۷/۲ برابر درآمد سالانه یک خانوار گیلانی بوده است. در حالی که ارزش زمین با تراکم متوسط ۱۱۰ درصد حدود ۴/۸ برابر برآورد شده است.

در مورد محدوده مورد مطالعه پس از بررسی های انجام شده مشخص شد که قسمتی از زمین محدوده مورد بررسی وقفی بوده و از نظر احیا و ساخت و ساز مجدد مشکل دار می باشد. از آنجا که دخل و تصرف در آن مجاز نیست قیمت پایین در نقل و انتقالات ملک وجود دارد. نرخ اجاره برای این بخش حدود یک میلیون ریال برای هر واحد مسکونی (که اغلب فرسوده و با عمر بالا و تک واحدی می باشند) برآورد شده است. در زمین های بیرون از قسمت وقفی که سنددار می باشند و نقل و انتقال آن مجاز بوده، برای مناطق مجاور خیابان اصلی برای هر متر ارزش زمین و بنا حدود ده میلیون ریال و برای مناطق پس کرانه حدود هفت میلیون ریال برآورد شده است. گفتنی است در این بخش اجاره بهای یک واحد آپارتمانی متوسط ۷۵ متری حدود ۱۵۰۰ هزار ریال با مبلغ ودیعه حدود ۱۰۰-۵۰ میلیون ریال می باشد.

مقایسه وضعیت شاخص ها در دو بخش وقفی و غیر وقفی محدوده

پس از مطالعه و بررسی تحلیلی شاخص ها در سطح محلی و مقایسه آن با آمار موجود شهر رشت و مناطق فرادست، در اینجا نوبت به آن می رسد که جمع بندی کلی و مقایسه وضعیت شاخص ها صورت گیرد. در واقع این مرحله پیش فرض هایی را برای برنامه به دست خواهد داد. به طور اجمالی وضعیت شاخص های کالبدی و فیزیکی در

محدوده وقفی را می توان به این صورت توصیف نمود که، از نظر کیفیت، جنس مصالح، قدمت بنا، اتاق در واحد، تعداد واحد در ساختمان، تعداد طبقات، قیمت مسکن و زمین آن، همه در زیر سطح شاخص های شهری و کشوری قرار دارند که این مسئله وضعیت نامناسب کالبدی محدوده مورد مطالعه را می رساند.

وقفی بودن بخش اعظمی از زمین های موجود سبب شده تا امکان نوسازی ساختمان ها در این بخش از محدوده مورد مطالعه وجود نداشته باشد. در حال حاضر الگوی غالب مسکن در بخش وقفی الگوی تک واحدی - یک طبقه می باشد. از نظر جغرافیایی، موقعیت محدوده مورد مطالعه در سطح شهر مطلوب ارزیابی شده و توانایی بارگذاری جمعیتی و رشد و توسعه درون زا را دارا می باشد. خاک محلی هم برای بارگذاری بیشتر جهت ساخت و ساز مناسب ارزیابی شده است (طرح جامع رشت، ۱۳۸۵). اما لازم است که محدودیت های مربوط به حریم رودخانه در طرح ها لحاظ گردد.

جمع بندی و نتیجه گیری

با توجه به رشد جمعیت در شهر و موقعیت مناسب محدوده مورد مطالعه و دسترسی به مرکز شهر لزوم رشد و نوسازی آن روز به روز احساس می شود. با توجه به محدود بودن محدوده مورد مطالعه از چهار جهت، مطلوب خواهد بود توسعه محدوده مورد مطالعه در ارتفاع صورت پذیرد. در نتیجه آپارتمان سازی در محل گسترش یافته و الگوی تک واحدی به چند واحدی بدل خواهد شد. فرسوده بودن ساختمان ها در درجه اول سبب کاهش امنیت آن ها می گردد. این امر خصوصاً با توجه به مجاورت گسل شهری مورد توجه است. در عین حال که در مساکن فرسوده امکان وقوع آتش سوزی افزایش می یابد. مساکن حاشیه رودخانه نیز به دلیل عدم رعایت ضوابط ساخت و ساز در حریم، در معرض بلایایی نظیر طغیان رودخانه، قرار دارند.

منابع

- ۱- آیینی، محمد (۱۳۸۶) ارتقای بهره وری زمین شهری، ره آورد بهسازی و نوسازی محدوده مورد مطالعه های فرسوده شهری، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن شماره ۳۹ صص ۱۸-۲۶
- ۲- بحرینی، حسین. (۱۳۸۶). فرایند طراحی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۳- تبریزی، آیدین (۱۳۸۸) تعریف و مفهوم مسکن. روزنامه رسالت. شماره ۶۹۳۹ ص ۱۸.
- ۴- دهقان، میثم (۱۳۸۴) بررسی وضعیت انبوه سازی در ایران. مجله الکترونیکی ویستا.
- ۵- رضایی، (۱۳۷۴) مقاله مسکن و زندگی نگاهی به ابعاد اجتماعی فرهنگی و روانی مسکن در ایران،
- ۶- مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران (جلد دوم)، صص ۲۳۱-۲۲۱
- ۷- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی. تهران: منشی، چاپ اول.
- ۸- رییس دانا، فریبرز (۱۳۸۸) بازار زمین و خانه سازی در ایران. سایت خبری آفتاب.
- ۹- سعید نیا، احمد (۱۳۷۸) کتاب سبز (کاربری زمین شهری). تهران: سازمان شهرداری های کشور.
- ۱۰- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵). توسعه مسکن شهری در ایران، رشت، حق شناس، چاپ اول.
- ۱۱- طرح جامع رشت (۱۳۸۵) مشاور طرح و کاوش با همکاری مهندسين مشاور پارسو ماش.
- ۱۲- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۵) تحلیل برنامه های مسکن در ایران تنگناها و معیارها. مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران. تهران، چاپ اول، صص ۱۰۸-۱۲۰
- ۱۳- محمدی، محمود (۱۳۸۸). تحلیل نقش متقابل وقف و شهرسازی. دسترسی از سایت فارس نیوز.
- ۱۴- نوایی، عبدالحسن و احمدی، نزهت (۱۳۸۱). ساختار نهاد وقف در عصر صفوی، فصلنامه علمی- پژوهشی علوم انسانی دانشگاه الزهراء، شماره ۴۳، صص ۲۱-۴۲
- ۱۵- هاشم زاده همایونی، مهرداد (۱۳۷۹). زمین شهری کالا یا ثروت همگانی، مجموعه مقالات توسعه شهری، تهران مرکز مطالعات شهرسازی و معماری ایران، چاپ اول.