

چکیده

این تحقیق با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی همراه با مطالعات میدانی و استفاده از پرسشنامه به تعیین پهنه های مناسب بلندمرتبه سازی در شهر رشت پرداخته و هدف از این تحقیق شناسایی پهنه های دارای قابلیت بلند مرتبه سازی و بررسی پتانسیل ها و محدودیت های بلندمرتبه سازی و تعیین عوامل موثر در پهنه بندی مناطق و نواحی شهری جهت بلند مرتبه سازی و ارائه راهکارهایی جهت کاهش و رفع مشکلات ناشی از فعالیت بلند مرتبه سازی در شهر رشت می باشد. نتایج حاصل از مطالعات میدانی نگارنده نشان می دهد که در دهه های اخیر جمعیت شهر رشت دچار تحولات عمده ای شده است. رشد سریع شهرنشینی و گسترش سطح شهر مشکلات عمده اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی عدیده ای را پدید آورده است، آنچه بیش از همه در شهر رشت تحت تأثیر افزایش جمعیت رخ نموده است، کالبد و ساختار آن است. شهر توسعه افقی یافته است و در اثر ساخت و سازهای جدید اطراف شهر، گسترده و گسترده تر شده و بسیاری از اراضی کشاورزی از بین رفته است. حال آنکه با افزون کردن توسعه در درون خود شهر، بسیاری از مشکلات مربوط به شهر گسترده که ناهمخوان با توسعه پایدار است، می تواند برطرف شود. گسترش عمودی شهر و اعمال تراکم های ساختمانی بالا و مرتفع شدن محدوده منسجم شهر (با توجه به تاکید طرح های فرادست) تلاش هایی هستند که به این منظور در شهر رشت صورت گرفته است. بر این اساس بلندمرتبه سازی باعث جلوگیری از مصرف بی رویه زمین و از بین رفتن اراضی کشاورزی و همچنین کاهش هزینه های احداث بنا (قیمت تمام شده، قیمت زمین و . . .) و کاهش هزینه های زیر ساخت ها می شود. در واقع میزان رضایت از بلند مرتبه سازی بسیار زیاد بوده و دلیل انتخاب شان نسبت به بلند مرتبه سازی و آپارتمان نشینی را درمانیت بیشتر، جلوگیری از هدر رفتن زمین، سبک جدید زندگی بیان نموده و معتقدند که بلند مرتبه سازی در شهر رشت بر اساس اصول و ضوابط برنامه ریزی شهری می باشد. همچنین سابقه و قدمت بلند مرتبه سازی در این شهر را کمتر از ۱۰ سال بیان نموده و بیشترین پهنه های مناسب برای بلند مرتبه سازی را در محدوده مرکز شهر و حاشیه شهرو از جمله مناطقی چون خمسه بازار ، رینگ ۹۰ متری میدان گیل به احمد گوراب و غیره دانسته و نقش مثبت آن را در تغییر کاربری زمین بسیار زیادی دانند. همچنین اظهار داشتند که بلند مرتبه سازی در مراکز شهری مقرون به صرفه بوده و میزان نقش عوامل اقتصادی- ارزش و قیمت زمین را در تعیین پهنه های بلندمرتبه بسیار زیاد دانسته اند. در مجموع یکی از دلایل اصلی بلندمرتبه سازی در شهر رشت را می توان در افزایش جمعیت این شهر در سالهای اخیر دانست و از نظر رعایت اصول و ضوابط شهری باید عنوان نمود که بلندمرتبه سازی در شهر رشت بر اساس اصول و ضوابط شهری انجام نمی گردد.

واژگان کلیدی: پهنه، بلندمرتبه سازی، مناسب، شهر، رشت