

چکیده

به دنبال رشد و توسعه ی شهرها، زمین شهری و برنامه ریزی کاربری اراضی شهری از اهمیت ویژه ای بر -خوردار شد. نقش زمین در تامین رفاه و آسایش عمومی و نیز به عنوان یک ثروت عمومی و از طرف دیگر به لحاظ افزایش جمعیت ضروری است و ضوابط، مقررات و معیارهای آن در راستای منافع عمومی، حفاظت بهینه و در خور پایدار آن، در نظر گرفته می شود. شیوه های دخالت دولت ها در تعیین سیاست های زمین و بازار آن متفاوت است که بیشتر از طریق تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری، مالیات بندی و دخالت مستقیم اعمال می شود.

هدف این تحقیق، بررسی سیاست ها و مصوبه های مراجع رسمی و قانون گذار در خصوص زمین شهری در شهر کوچصفهان و نیز تحلیل نتایج و اثرات آن ها در روند توسعه و گسترش این شهر می باشد که از روش موردی-علی استفاده شده است.

شهر کوچصفهان از جمله شهرهای اقماری شهر رشت است که در فاصله ۱۰ کیلومتری رشت قرار دارد و در حوزه پیرامونی در پیوند با شهرهای رشت، آستانه اشرفیه، خشکبیجار، می باشد و بیش از چندین نقطه روستایی که دارای بافت پیوسته با شهر هستند در حوزه پیرامون آن قرار دارند. اگرچه در گذشته این شهر رشد آنچنانی نداشته است اما امروزه با استفاده از بررسی سیاست ها و قوانین زمین شهری به این نکته پی می بریم که نقش سیاست ها و قوانین در چگونگی رشد و گسترش شهر کوچصفهان، بسیار مهم و حائز اهمیت بوده است. بر حسب نتایج به دست آمده در شهر کوچصفهان از ۵۰۲ هکتار زمین تنها ۳/۷ درصد آن مربوط و در اختیار دولت قرار دارد و با توجه به اینکه زمین عامل مهمی در توسعه ی شهرها می باشد در نتیجه دولت ها و شهرداری ها برای آن مطالعات، برنامه ها و سیاست هایی را در نظر میگیرند که شهر کوچصفهان نیز بر مبنای آن از سال ۱۳۶۹ که دارای طرح هادی گردید و توسعه پیدا کرد و قبل آن توسعه ی این شهری به کندی انجام میشد. از جملی این سیاست های زمین شهری که بعد سال ۱۳۶۹ انجام شده از قبیل تشکیل صندوق مسکن کارکنان آموزش و پرورش با همکاری شهردار کوچصفهان مساحتی به مقدار ۱۰۰۰ متر مربع در خیابان ۱۷ شهریور خریداری و در ماده ۱۴۷ قانون ثبت سند شد و این مقدار زمین را به ۱۰۰ قطعه زمین را تفکیک و بین متقاضیان تقسیم کردند، همچنین در سال ۱۳۹۰ شورای مسکن استان گیلان برای اجرای سیاست هایی برای ایجاد مسکن و از طریق وام های ۲۰ میلیونی بنیاد مسکن برای ساختمان سازها و ایجاد انجمن ساختمان سازی و احداث ۱۳۵ واحد توسط آنان به صورت ویلایی و آپارتمانی ویا احداث پارک بازی کودکان به متراژ ۵۴۰ متر مربع، ساخت و سازهای شرکت تعاونی نیروی دریایی با همکاری شهردار شاد در سال ۱۳۸۷ به مساحت ۲/۵ هکتار که در کمسیون ماده ۵ مطرح گردید و به ۱۰۱ قطعه زمین تقسیم شد و ۲۰۰۰ مترمربع آن برای آموزشی و ۲۶۰۰ متر مربع برای فضای سبز در نظر گرفته شده است که تا کنون ۱۶۲ واحد آن تحویل متقاضیان داده شده است، از سیاست های دیگر انجام شده در این شهر این بوده که کارکنان شهرداری در غالب صندوق مسکن در سال های ۱۳۷۸ و ۱۳۸۲ در خیابان معلم غربی و آیت الله خامنه ای پس از مطرح شدن در کمسیون ماده ۵، بین کارکنان تقسیم شد که در ابتدا فاقد سند بودن که طبق ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ سند دار کردند و نیز زمینی به مساحت ۴۶۰۰ متر واقع در کمربندی توسط شهرداری تحویل مسکن و شهرسازی شد تا به احداث ساختمان های ۱۲۰ واحدی با اجاره به شرط تملیک پردازد. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان رشت نیز در سال ۱۳۸۸ برای متقاضیان مسکن مهر در شهر کوچصفهان زمینی به متراژ ۱۲۰۰۰ مترمربع به شرکت خاور واگذار کرد و توسط شورای اسلامی شهر کوچصفهان پیگیری گردید که طی فراخوان و ثبت نام ۶۰۰ نفر و پرداخت ۲ میلیون تومان، این شرکت به ساخت و ساز ۳۰۸ واحدی مسکن مهر کوچصفهان واقع در غرب کوچصفهان پرداخته است. در آخر سیاست تامین فضاهای آموزشی که از امور مهم در دولت می باشد در راستای آن ملکی به مساحت ۷۰۰۰ متر در خیابان نواب که به ۲۸ قطعه تقسیم و به دلیل نیاز به فضاهای آموزشی از شهرداری گرفته و به نوسازی و ساخت و ساز مدارس پرداخته شده است و یا ایجاد باشگاه های ورزشی به مساحت ۱۰۰۰ متر.

همچنین سیاست هایی برای جلوگیری از رشد پراکنده در این شهر از جمله تشویق برای استفاده از زمین های غیرکشاورزی برای ساختمان سازی و حفظ اراضی کشاورزی و یا تغییر شبکه ی معابر برای جلوگیری از ترفیک و رفاه حال شهروندان، گسترش و توسعه ی این شهر در قسمت های غربی شهر برای جلوگیری از رشد لکه ای و... انجام شده است. این سیاست ها موجب رشد و گسترش شهر کوچصفهان و مانع از رشد نامتوازن آن گردیده اند و همگی این سیاست ها با طرح های جامع در این شهر که در سال ۹۴ انجام شده همخوانی دارد و در راستای یکدیگر می باشند.

به لحاظ اقتصادی و تامین معیشت نیز دهد در کنار فعالیت های مرتبط با بخش کشاورزی، صنعت و ساختمان، کوچصفهان مرکز خدمات بخش بوده و دو بازار هفتگی در روزهای یکشنبه و چهارشنبه در آن برگزار می گردد که بازارهای مذکور یکی از مهمترین

مکانیزم های کشش مازاد اقتصادی حوزه پیرامونی شهر بوده اند که حیات شهر بدان وابسته است و همچنین به خدمت در بخش های خصوصی و دولتی مشغول هستند. که به طور کلی جمعیت فعال این شهر ۳۵/۸ درصد و شاغلین آن ۹۴/۱ درصد می باشد و بیشترین فعالیت ها در بخش خدمات ۵۹/۰۵ درصد است.

واژگان کلیدی: سیاست، زمین، شهر، توسعه ی کالبدی