

نقش سیاست های زمین شهری در توسعه ی کالبدی شهر کوچصفهان

930317514 *93,

1395-6-31

به دنبال رشد و توسعه ی شهرها، زمین شهری و برنامه ریزی کاربری اراضی شهری از اهمیت ویژه ای برخوردار 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 شهر، 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 10 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 502 هکتار زمین تنها 7/3 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 1369 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 1369 انجام شده از قبیل تشکیل صندوق مسکن کارکنان آموزش و پرورش با همکاری شهردار کوچصفهان مساحتی به مقدار 1000 متر مربع در خیابان 17 شهریور خریداری و در ماده 147 قانون ثبت سند شد و این مقدار زمین را به 100 قطعه زمین را تفکیک و بین متقاضیان تقسیم کردند، همچنین در سال 1390 شورای مسکن استان گیلان برای اجرای سیاست هایی برای ایجاد مسکن و از طریق وام های 20 میلیونی بنیاد مسکن برای ساختمان سازها و ایجاد انجمن ساختمان سازی و احداث 135 واحد توسط آنان به صورت ویلابی و آپارتمانی و یا احداث پارک بازی کودکان به متر از 540 متر مربع، ساخت و سازهای شرکت تعاونی نیروی دریایی با همکاری شهردار شاد در سال 1387 به مساحت 5/2 هکتار که در کمیسیون ماده 5 مطرح گردید و به 101 قطعه زمین تقسیم شد و 2000 متر مربع آن برای آموزشی و 2600 متر مربع برای فضای سبز در نظر گرفته شده است که تا

کنون 162 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 1378 و 1382 در خیابان معلم غربی و آیت الله خامنه ای پس از مطرح شدن در کمیسیون ماده 5، بین کارکنان تقسیم شد که در ابتدا فاقد سند بودن که طبق ماده 147 و 148 سند دار کردند و نیز زمینی به مساحت 4600 متر واقع در کمربندی توسط شهرداری تحویل مسکن و شهرسازی شد تا به احداث ساختمان های 120 واحدی با اجاره به شرط تملیک پردازد. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان رشت نیز در سال 1388 برای متقاضیان مسکن مهر در شهر کوچصفهان زمینی به متراژ 12000 متر مربع به شرکت خاور واگذار کرد و توسط شورای اسلامی شهر کوچصفهان پیگیری گردید که طی فراخوان و ثبت نام 600 نفر و پرداخت 2 میلیون تومان، این شرکت به ساخت و ساز 308 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 7000 متر در خیابان نواب که به 28 قطعه تقسیم و به دلیل نیاز به فضاهای آموزشی از شهرداری گرفته و به نوسازی و ساخت و ساز مدارس پرداخته شده است و با ایجاد باشگاه های ورزشی به مساحت 1000 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 ترافیک 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 94 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 8/35 درصد و شاغلین آن 1/94 درصد می باشد و بیشترین فعالیت ها در بخش خدمات 05/59 درصد است.

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

[Islamic Azad University, Rasht Branch - Thesis Database](#)
[دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت - سامانه بانک اطلاعات پایان نامه ها](#)