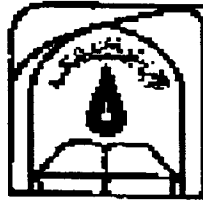


۱۳۸۰



دانشگاه تربیت مدرس

دانشکده علوم انسانی

جهت دریافت دانشنامه کارشناسی ارشد
در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

برنامه ریزی مسکن

تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین

علی اینانلو

استاد راهنما:

دکتر زهرا احمدی پور

استاد مشاور:

دکتر حسین شکویی

زمستان ۱۳۸۰


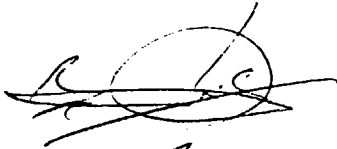


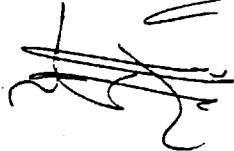
۴/۵۸۰

رئیس هیأت مدیره آمار علمی ایران
سیدمهر آرزو

بسمه تعالی

تاییدیه اعضای هیأت داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضاء هیأت داوران نسخه نهایی پایان نامه آقای علی اینانلو، تحت عنوان: «برنامه ریزی مسکن. تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین» را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد می کنند.

اعضاء هیأت داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنما	دکتر زهرا احمدی پور	استادیار	
۲- استاد مشاور	دکتر حسین شکویی	استاد	
۳- استاد ممتحن	دکتر اکبر پرهیزکار	استادیار	
۴- استاد ممتحن	دکتر اصغر نظریان	استاد	
۵- نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر اکبر پرهیزکار	استادیار	

رئیس هیأت داوران
دکتر اکبر پرهیزکار

بسمه تعالی

آیین نامه چاپ پایان نامه های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس مبین بخشی از فعالیتهای علمی-پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱ در صورت اقدام به چاپ پایان نامه خود، مراتب را به طور کتبی به دفتر نشر آثار علمی دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲ در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه)، عبارت ذیل را چاپ کند:

کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری است که در اسفند ۱۳۸۰ در دانشکده علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی سرکار خانم دکتر زهرا احمدی پور و مشاور آقای دکتر حسین شکویی از آن دفاع شده است.

ماده ۳ به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در نوبت چاپ) را به مرکز نشر آثار علمی دانشگاه اهدا کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر دانشگاه در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴ در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵ دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به دانشگاه حق می دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶ اینجانب علی اینانلو دانشجوی رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی علی اینانلو
تاریخ و امضا اسفند ۱۳۸۰

اینانلو
۱۳۸۰/۱۲/۲۲

تقدیم به :

« روح پاک پدرم ، که نام و یادش تا ابد با

من خواهد بود

« مادر مهربان و دلسوزم

« برادران و خواهران عزیز و بزرگوارم

و

همه آنانی که مرا درس « چگونه زیستن »

آموختند.



از افتخارات دانشمندی
مستقیم

تشکر و قدردانی

سپاس خداوند را که به ما توانایی علم آموزی و دانش پژوهی عنایت فرمود. درود بر پیامبران و پیشوایان دینی و ایمانی که به حق، اولین راهیان وادی حق و حقیقت بودند.

برخود لازم می دانم از کسانی که در به ثمر رسیدن این تحقیق بنده را راهنما و مشوق بودند، تقدیر و تشکر کنم. سپاس و تشکر خود را از سرکار خانم دکتر زهرا احمدی پور به خاطر هدایت و راهنمایی مستقیم این پایان نامه اعلام داشته و صادقانه منت دار اخلاق پسندیده و دانش فراوان ایشان هستم. از آقای دکتر حسین شکویی - استاد تواضع و فروتنی - به عنوان استاد مشاور و به خاطر زحمات گوناگون در زمینه راهنمایی و در اختیار قرار دادن مآخذ مناسب تقدیر و تشکر می کنم.

وظیفه خود می دانم، مراتب سپاس و احترام خویش را از اساتید محترم، آقایان: دکتر پرهیزکار، دکتر حافظ نیا، دکتر فرج زاده، دکتر عسگری، دکتر شایان، دکتر زنجانی، دکتر لشکری، دکتر یمانی و سایر اساتیدی که در دوران تحصیل از محضر درسشان استفاده نمودم، اظهار نمایم.

از برادر گرامیم محمد تقی و خانواده محترمشان که در تمامی مراحل تحصیل و نیز در طول نگارش این پایان نامه همواره مشوق و حامی این حقیر بودند سپاسگذاری نموده و در برابر فروتنی و منش انسانی شان سر تعظیم فرود می آورم.

از برادر عزیزم محمد علی که در ترجمه برخی متون انگلیسی و نیز امرگردآوری پرسشنامه ها مرا یاری کردند، تقدیر و تشکر نموده و شایان امتنانشان خواهم بود. از پسرعموی بزرگوارم جناب آقای حسین اینانلو به پاس راهنمایی و ارایه دیدگاههای رایج در زمینه موضوع مورد پژوهش، از آقای دکتر مهدی طاهرخانی و آقای سامانی در اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان قزوین، از آقای دکتر داریوش فامیلی ریاست محترم شورای شهر قزوین، از آقایان: مهندس مصطفی ظاهری و مهندس رهبری در شهرداری قزوین، از آقای امین زاده در استانداری قزوین، از معاونت و کارکنان محترم شهرداری منطقه ۳ قزوین، از کارکنان محترم سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان قزوین، از آقای علی علوی در آزمایشگاه جغرافیا و خانم و الا فرکارشناس محترم گروه جغرافیای دانشگاه تربیت مدرس سپاسگذاری کرده خود را مدیون زحمات این عزیزان می دانم.

با ابراز ستوده ترین سپاسهای قلبی از محبتهای بی دریغ و همکاریهای بی شائبه دوستان بزرگواری که در طول انجام این تحقیق همواره زحمات فراوانی را بر دوش آنها گذاشتم؛ از جمله:

خانم مهدیه زنگی آبادی، آقایان: محمد حسین اینانلو، دکتر قدرت ترابی، دکتر عطا غفاری، علیرضا چنار، عباس پوراسکندر، مهندس افشین صمصامی و بهزاد کاغذی.

چکیده

یکی از جلوه های زندگی صنعتی رشد فزاینده شهرنشینی بوده که مشکلات عدیده ای از جمله کمبود مسکن را ایجاد و تشدید نموده است. سکونت تعداد فزاینده ای از مردم در زاغه ها و حاشیه شهرها به خصوص شهرهای کشورهای در حال توسعه یکی از نشانه های وسعت و حدت مسکن شهری است. ایران نیز به عنوان یک کشور در حال گذار از اقتصاد کشاورزی و جامعه سنتی به اقتصاد صنعتی و جامعه شهری از دهه ۱۳۴۰ شاهد پیدایش مشکلات شهری به خصوص در بخش مسکن بوده است. در شرایط کشور ما، میزان تولید و عرضه مسکن کمتر از تقاضای آن است. به طوریکه کمبود مسکن، گرانی زمین و اجاره بها و... مشکلات اساسی سکونت در مراکز شهری کشورمان نظیر شهر قزوین و به خصوص منطقه شمال شهر قزوین (منطقه ۳) می باشد. چرا که شهر قزوین طی سالهای اخیر همواره جزء سه شهر اول کشور بوده که با مشکل کمبود و گرانی مسکن مواجه می باشد.

مسلماً پیدایش مشکل مسکن در منطقه شمال شهر قزوین ناشی از عوامل عدیده ای است که به صورت یک مجموعه سیستماتیک مشکل فوق را به وجود آورده اند. حل مشکل مسکن در این منطقه از شهر شناخت همه جانبه عوامل و اصلاح آنها را می طلبد.

بدین منظور در این پژوهش برای بررسی راهکارهای رفع مشکل مسکن در منطقه شمال شهر قزوین که به نظر می رسد بتوان آنها را در دو محور مهاجرت و نوع کاربری اراضی طبقه بندی کرد، دو فرضیه مورد بررسی قرار گرفته که فرضیه دوم به چهار فرضیه فرعی تقسیم شده است.

فرضیه ها با استفاده از داده های گرد آوری شده از طریق یکصد (۱۰۰) پرسشنامه توسط خانوارهای ساکن در منطقه و با استفاده از نرم افزار SPSS و تکنیک های آماری ضریب همبستگی پیرسون و آزمون کای دو (Chi-square) مورد بررسی قرار گرفته و نتایج زیر حاصل شد:

- با وجود رابطه مثبت بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن (نداشتن مسکن ملکی) در محدوده مورد مطالعه و مهاجرت، شدت این رابطه در حدی نیست که در سطح اطمینان ۹۵٪ رابطه معنی دار بین دو متغیر تأیید گردد.
- در سطح اطمینان ۹۵٪ بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و کاربری مسکونی به دلیل فقدان رابطه، این فرضیه تأیید نمی گردد.
- در سطح اطمینان ۹۵٪ بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و کاربری تجاری - خدماتی به دلیل فقدان رابطه، این فرضیه تأیید نمی گردد.
- در سطح اطمینان ۹۵٪ رابطه مثبت و معنی دار بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و کاربری درمانی - بهداشتی تأیید می گردد.
- در سطح اطمینان ۹۵٪ رابطه مثبت و معنی دار بین عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در محدوده مورد مطالعه و کاربری آموزشی تأیید می گردد.

واژگان کلیدی:

برنامه ریزی - مسکن - عرضه - تقاضا - اجاره بها.

فهرست نقشه ها

عنوان	صفحه
نقشه ۱-۳) موقعیت استان قزوین در کشور	۶۳
نقشه طبیعی استان قزوین	۶۴
نقشه تقسیمات سیاسی استان قزوین	۶۷
نقشه ۲-۳) موقعیت شهر قزوین	۷۷
نقشه ۳-۳) موقعیت شهرستان قزوین در استان	۷۸
نقشه ۴-۳) موقعیت شهر قزوین در استان	۷۹
نقشه طرح تفصیلی شهری قزوین	۱۱۲
نقشه تقسیمات شهری	۱۱۳
نقشه ۵-۳) مناطق شهری قزوین	۱۱۴
نقشه ۶-۳) مسیر مهاجرت به استان قزوین	۱۱۷
نقشه ۷-۳) مسیر مهاجرت از شهرستانهای استان	۱۱۸
نقشه ۸-۳) مسیر مهاجرت در داخل استان	۱۱۹
نقشه ۹-۳) مسیر مهاجرت درون شهری	۱۲۰
نقشه ۱۰-۳) مسیر مهاجرت درون شهری	۱۲۱
نقشه کاربری اراضی منطقه شمال شهر قزوین	۱۲۵
نقشه کاربری مسکونی منطقه شمال شهر قزوین	۱۲۹

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱) مقدمه.....	۲
۲-۱) تعریف مسأله و بیان سوال های اصلی تحقیق.....	۳
۳-۱) فرضیه های تحقیق.....	۶
۴-۱) سابقه تحقیق.....	۶
۵-۱) ضرورت و اهداف تحقیق.....	۷
۶-۱) قلمرو تحقیق.....	۷
الف) قلمرو موضوعی.....	۷
ب) قلمرو مکانی.....	۷
ج) قلمور زمانی.....	۷
۷-۱) روش انجام تحقیق.....	۸
۸-۱) محدودیتها و مشکلات تحقیق.....	۸
۹-۱) تعریف واژگان کلیدی.....	۹

فصل دوم: ادبیات تحقیق

۱-۲) مقدمه (مفهوم مسکن).....	۱۱
۱-۱-۲) موقعیت و مشکلات مسکن.....	۱۲
۲-۲) برنامه ریزی مسکن.....	۱۳
۱-۲-۲) تعریف برنامه ریزی مسکن.....	۱۴

عنوان	صفحه
۱-۱-۱-۲) فواید برنامه ریزی مسکن.....	۱۵
الف) ارضای احتیاجات اجتماعی انسان.....	۱۵
ب) مسأله برابریهای انسانی.....	۱۵
ج) تأثیربرکاربریهای آموزشی و تجاری.....	۱۶
د) تأثیربر برنامه های اشتغال.....	۱۶
۲-۱-۲-۲) اهداف کلی برنامه ریزی مسکن.....	۱۶
۲-۲-۲-۳) اهداف جزئی برنامه ریزی مسکن.....	۱۷
الف) اهداف کمی.....	۱۷
ب) اهداف کیفی.....	۱۷
ج) اهداف مربوط به تقاضا.....	۱۷
د) اهداف مربوط به عرضه.....	۱۷
۴-۱-۲-۲) پیامدهای برنامه ریزی مسکن.....	۱۷
۵-۱-۲-۲) مراحل برنامه ریزی مسکن.....	۱۸
۶-۱-۲-۲) فرایند برنامه ریزی مسکن.....	۱۹
۷-۱-۲-۲) روشها و مدل‌های مورد استفاده در برنامه ریزی مسکن.....	۲۰
۲-۲-۲) عرضه و تقاضای مسکن.....	۳۰
۱-۲-۲-۲) عرضه مسکن.....	۳۰
۲-۲-۲-۲) عوامل موثر بر عرضه مسکن.....	۳۰
۳-۲-۲-۲) تقاضای مسکن.....	۳۰
۴-۲-۲-۲) عوامل موثر بر تقاضای مسکن.....	۳۱

عنوان	صفحه
۵-۲-۲-۲ تحلیل عرضه و تقاضای مسکن.....	۳۴
۶-۲-۲-۲ ارتباط بین عرضه و تقاضای مسکن با برنامه ریزی مسکن	۳۶
۳-۲-۲ مهاجرت.....	۳۸
۱-۳-۲-۲ دسته بندی مهاجرت.....	۴۱
۲-۳-۲-۲ پیامدهای مهاجرت از روستا به شهر.....	۴۲
الف) اثر بر روی کانونهای مهاجرفرست.....	۴۲
ب) اثر بر روی کانونهای مهاجرپذیر.....	۴۲
۳-۳-۲-۲ ارتباط بین مهاجرت و برنامه ریزی مسکن.....	۴۳
۴-۲-۲ کاربری اراضی.....	۴۴
۱-۴-۲-۲ مفهوم کاربری اراضی.....	۴۵
۲-۴-۲-۲ فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین.....	۴۷
۳-۴-۲-۲ طبقه بندی کاربریهای شهری.....	۵۱
۴-۴-۲-۲ معیارهای مکانی کاربری زمین.....	۵۱
الف) ماتریس سازگاری.....	۵۲
ب) ماتریس مطلوبیت.....	۵۲
ج) ماتریس ظرفیت.....	۵۲
د) ماتریس وابستگی.....	۵۲
۵-۴-۲-۲ مشخصات مکانی کاربری زمین.....	۵۵
۶-۴-۲-۲ مشخصات کاربری مسکونی.....	۵۵
الف) مسکن مستقل «ویلايي».....	۵۵

عنوان	صفحه
ب) خانه های نیمه مستقل.....	۵۶
ج) خانه های آپارتمانی.....	۵۶
د) مجتمعهای مسکونی.....	۵۶
هـ) برج.....	۵۷
۷-۴-۲-۲) معیارهای کاربری مسکونی.....	۵۷
۸-۴-۲-۲) ارتباط بین کاربری اراضی و برنامه ریزی مسکن.....	۵۸
۵-۲-۲) نتیجه گیری.....	۶۰

فصل سوم: ویژگیهای طبیعی و انسانی استان و شهر قزوین

۱-۳) معرفی اجمالی استان قزوین.....	۶۳
۱-۱-۳) موقعیت جغرافیایی.....	۶۳
۲-۱-۳) وضعیت توپوگرافی.....	۶۳
۳-۱-۳) آب و هوا.....	۶۵
۴-۱-۳) منابع آب.....	۶۶
۲-۳) تقسیمات سیاسی.....	۶۷
۳-۳) جمعیت استان.....	۶۷
۱-۳-۳) تعداد جمعیت و خانوار در آخرین سرشماری.....	۶۷
۲-۳-۳) نرخ رشد جمعیت.....	۶۷
۳-۳-۳) سهم استان از جمعیت کل کشور.....	۶۸
۴-۳-۳) توزیع جمعیت به خانواردر نقاط شهری و روستایی استان به میزان شهرنشینی.....	۷۰

عنوان	صفحه
سواد، نیروی انسانی و اشتغال (۴-۳)	۷۰
نرخ باسوادی جمعیت ۶ ساله و بالاتر در مقایسه با کل کشور (۱-۴-۳)	
به تفکیک شهر و روستا	۷۰
جمعیت فعال (۲-۴-۳)	۷۳
جمعیت شاغل استان (۳-۴-۳)	۷۴
ویژگیها و قابلیت‌های اقتصادی استان (۵-۳)	۷۵
معرفی اجمالی شهرستان و شهر قزوین (۶-۳)	۷۶
آب و هوای قزوین (۱-۶-۳)	۷۶
تقسیمات سیاسی شهرستان قزوین (۲-۶-۳)	۷۶
جمعیت (۷-۳)	۷۶
تغییرات جمعیت (۱-۷-۳)	۸۰
وضع خانوار (۲-۷-۳)	۸۱
توزیع جنسی جمعیت (۳-۷-۳)	۸۲
بعد خانوار (۴-۷-۳)	۸۴
رشد جمعیت شهر (۵-۷-۳)	۸۴
مهاجرت (۶-۷-۳)	۸۴
مذهب (۷-۷-۳)	۹۱
بررسی پیش بینی نسبی جمعیت شهر (۸-۷-۳)	۹۲
پیش بینی جمعیت (۹-۷-۳)	۹۲
کاربری اراضی (۸-۳)	۹۴

۹۴.....	کاربریهای اساسی شهر (۱-۸-۳)
۹۵.....	کاربری مسکونی (۱-۱-۸-۳)
۹۵.....	کاربریهای تجاری_خدماتی (۲-۱-۸-۳)
۹۵.....	کاربری درمانی_بهداشتی (۳-۱-۸-۳)
۹۶.....	کاربری آموزشی (۴-۱-۸-۳)
۹۶.....	کاربری مذهبی (۵-۱-۸-۳)
۹۷.....	کاربری فرهنگی (۶-۱-۸-۳)
۹۷.....	کاربری ورزشی (۷-۱-۸-۳)
۹۷.....	کاربری پارک و فضای سبز (۸-۱-۸-۳)
۹۸.....	کاربری پارکینگ (۹-۱-۸-۳)
۹۸.....	کاربریهای تاسیسات و تجهیزات عمومی (۱۰-۱-۸-۳)
۹۸.....	کاربریهای کارگاهی و انبار (۱۱-۱-۸-۳)
۹۸.....	کاربری حمل و نقل و شبکه دسترسی (۱۲-۱-۸-۳)
۱۰۲.....	مسکن (۹-۳)
۱۰۶.....	اقتصاد و اشتغال (۱۰-۳)
۱۰۶.....	نسبت بار تکفل در شهر قزوین (۱۱-۳)
۱۰۷.....	روند اقتصادی آینده شهر (۱۲-۳)
۱۰۷.....	وضعیت فضایی_کالبدی شهر قزوین (۱۳-۳)
۱۰۷.....	تاریخ و روند شکل گیری (۱-۱۳-۳)
۱۰۸.....	محدودیتهای توسعه کالبدی (۲-۱۳-۳)

عنوان	صفحه
الف) محدودیتهای توپوگرافیک.....	۱۰۸
ب) باغات و اراضی کشاورزی.....	۱۰۹
ج) رودخانه های شهر.....	۱۰۹
د) کانال آبرسانی طالقان	۱۰۹
ه) خطوط انتقال برق فشار قوی.....	۱۱۰
و) پادگان لشکر ۱۶ زرهی.....	۱۱۰
ز) آزاد راه تهران - قزوین - زنجان	۱۱۰
۳-۱۳-۳) مشخصات کالبدی شهر قزوین براساس طرح جامع و تفصیلی.....	۱۱۰
۳-۱۴) حوزه های اجتماعی شهر.....	۱۱۲
۳-۱۵) روند مهاجرت در منطقه شمال شهر قزوین.....	۱۱۶
۳-۱۶) کاربری اراضی در منطقه شمال شهر قزوین.....	۱۲۳
۳-۱۷) وضع خانوار در شمال شهر قزوین.....	۱۲۸
۳-۱۸) مسکن در منطقه شمال شهر.....	۱۲۸
۳-۱۸-۱) کیفیت ابنیه.....	۱۳۱
۳-۱۸-۲) تسهیلات زیربنایی.....	۱۳۱
۳-۱۸-۳) مالکیت واحدهای مسکونی.....	۱۳۲
۳-۱۹) تحولات قیمت زمین، مسکن و اجاره بها در شمال شهر قزوین.....	۱۳۴
۳-۱۹-۱) قیمت زمین.....	۱۳۴
۳-۱۹-۲) قیمت مسکن.....	۱۳۶
۳-۱۹-۳) اجاره بها.....	۱۳۷