

۲۷۱۹

سرفای



۱۹۹۰۱

۸۷/۱۰۸۷ ۲۸
۵۸ - ۲۲



دانشگاه تربیت مدرس

دانشکده هنر و معماری

گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی

بررسی نقش نهادهای رسمی زمین شهری در فرایند تامین مسکن شهری با تاکید

بر رویکرد توسعه پایدار

(مطالعه موردی محله ناهارخوران شهر گرگان)

محمد سراوانی

استاد راهنما

دکتر محمدرضا پورجعفر

استاد مشاور

دکتر مجتبی رفیعیان

مهرماه ۱۳۸۵

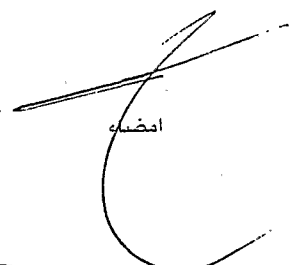

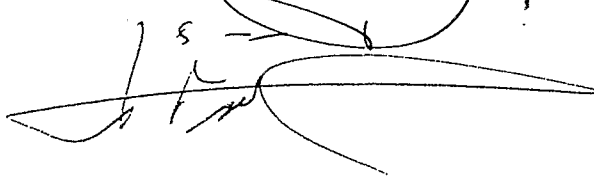
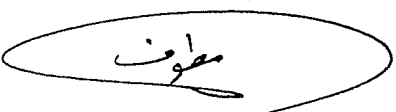

ادوات و لوازم
تعمیرات

۱۳۸۸ / ۱ / ۱۸

۱۰۹۹۰۱

تأییدیه اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیئت داوران نسخه نهایی پایان نامه آقای: محمد سراوانی تحت عنوان: بررسی نقش نهادهای رسمی زمین شهری در فرآیند تامین مسکن شهری با تاکید بر رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی شهر گرگان (ناهارخوران) را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنها برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد می کنند.

اعضای هیات داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه	امضاء
۱- استاد راهنما	دکتر محمد رضا پورجعفر	دانشیار	
۲- استاد مشاور	دکتر مجتبی رفیعیان	استادیار	
۳- نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر علی اکبر تقوایی	استادیار	
۴- استاد ناظر	دکتر شریف مطوف	استادیار	
۵- استاد ناظر	دکتر علی اکبر تقوایی	استادیار	



بسمه تعالی

آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) 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 (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً 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 / رساله دکتری نگارنده در رشته شیرازی است که در سال ۸۵ در دانشکده خرمدری دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی سرکار خانم / جناب آقای دکتر محمد رفیعی مشاوره سرکار خانم / جناب آقای دکتر محمد رفیعی مشاوره سرکار خانم / جناب آقای دکتر محمد رفیعی و مشاوره سرکار خانم / جناب آقای دکتر محمد رفیعی از آن دفاع شده است.

ماده ۳ به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اهدا کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر 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 محمد سرورانی دانشجوی رشته شیرازی مقطع کارشناسی ارشد تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی: محمد سرورانی
تاریخ و امضا:
۱۳۸۷/۸/۱۳

دستورالعمل حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهشهای علمی دانشگاه تربیت مدرس

مقدمه: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیات علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهشهای علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرحهای تحقیقاتی که با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد ذیل را رعایت نمایند:

ماده ۱- حقوق مادی و معنوی پایان‌نامه‌ها / رساله‌های مصوب دانشگاه متعلق به دانشگاه است و هرگونه بهره‌برداری از آن باید با ذکر نام دانشگاه و رعایت آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب دانشگاه باشد.

ماده ۲- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه / رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و استاد راهنما مسئول مکاتبات مقاله باشد. تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه / رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

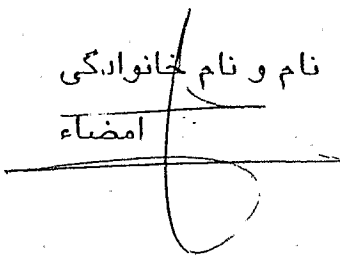
ماده ۳- انتشار کتاب حاصل از نتایج پایان‌نامه / رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با مجوز کتبی صادره از طریق حوزه پژوهشی دانشگاه و بر اساس آئین‌نامه‌های مصوب انجام می‌شود.

ماده ۴- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه / رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق حوزه پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

ماده ۵- این دستورالعمل در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۲۵ در شورای پژوهشی دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا است و هرگونه تخلف از مفاد این دستورالعمل، از طریق مراجع قانونی قابل پیگیری می‌شود.

نام و نام خانوادگی

امضاء



کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر، نسخه برداری، ترجمه، اقتباس و ...

از این پایان نامه برای دانشگاه تربیت مدرس محفوظ است، نقل

مطالب با ذکر ماخذ بلامانع می باشد.

تقدیم به:

«مادر گرامی و همسر مهربانم»

که در تمام مراحل زندگی پشتیبان و یاور من بوده و هستند

«تقدیر و تشکر»

تحقیق حاضر نتیجه همکاریها و مساعدتهای اساتید، کارشناسان، مشاورین، مدیران و دوستان و عزیزانی می باشد که لازم است قدردانی صمیمانه ای از آنان به عمل آید: ابتدا از آقایان دکتر محمدرضا پور جعفر و دکتر مجتبی رفیعیان اساتید مشاور و راهنمای بنده، همچنین آقای دکتر تقوایی که در تمام مراحل تهیه این تحقیق ما را یاری نمودند، کمال تشکر را دارم.

از کارشناسان دفتر فنی استانداری گلستان آقایان مهندس واحدیان، مهندس چراغعلی، مهندس سعدی و مهندس عطالر که اطلاعات و تجربیات جامعی را در رابطه با شهر گرگان در اختیار ما قرار داده اند نیز تقدیر به عمل می آید.

از شهردار محترم وقت گرگان جناب آقای مهندس ایرجی، معاونت امور فنی و عمرانی شهرداری آقای مهندس شاکری، بخش آمار و اطلاعات و ساختمانی آن شهرداری، همچنین مدیران و کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی، اداره کل جهاد کشاورزی، اداره اوقاف، منابع طبیعی، میراث فرهنگی و بنیاد مسکن استان گلستان که در گردآوری و تدوین اطلاعات پایه این تحقیق و انتقال تجربیات ما را یاری نمودند، مراتب تشکر به عمل می آید.

از جناب آقای مهندس سید علیرضا میری مدیر عامل محترم شرکت مهندسین مشاور اترک میر گرگان و تیم کارشناسی آن شرکت خانمها مهندس لشکر بلوکی، مهندس شنائی، مهندس کیوانلو و مهندس خسروی و آقای مهندس مجتبی مالی که ما را در تهیه و تدوین اطلاعات محله ناهارخوران و مطالعات میدانی یاری نمودند، بسیار سپاسگزاریم.

همچنین از زحمات و مساعدتهای خانم سمیه مالی که در بخش تکمیل اطلاعات و تحلیل های خصوصیات اجتماعی و فرهنگی شهر گرگان ما را همراهی نمودند کمال تشکر را داریم.

امید است که این تحقیق به عنوان یک تحقیق کاربردی، بتواند مشکلات عرضه زمین و مسکن شهری را به شکلی اصولی و منطقی، شناسایی و بر اساس نظریه توسعه پایدار شهری راهکارهای مناسب برای حل این معضل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی ارائه نماید.

چکیده

افزایش سریع شهرنشینی و جمعیت شهری مشکل اکثر کشورهای جهان و بخصوص کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران است.

از آنجا که بخش مسکونی شهری، حدود نیمی از مساحت شهرها را در برمیگیرد و به لحاظ کمی و کیفی مهمترین کاربری شهری محسوب میشود، لذا در این تحقیق سعی خواهد شد پس از بررسی نقش نهادهای رسمی زمین شهری در فرایند تامین مسکن شهری، راهکارها و پیشنهادهای سازنده جهت حرکت به سوی توسعه پایدار شهری ارائه نماید.

با توجه به اینکه در بسیاری از شهرهای کشورمان و از جمله گرگان شکل گیری و توسعه نهادهای غیررسمی زمین، یکپارچگی و انسجام شهر را به هم ریخته و با ظهور بازار دوگانه زمین، فضاهای دوگانه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بوجود آورده و در نهایت کارکردهای بهینه شهری را مختل نموده است، به همین دلیل برای اصلاح این توسعه ناپایدار شهری می بایست بازار دوگانه زمین شهری اصلاح شود و برای اصلاح بازار دوگانه زمین شهری راهکارهایی وجود دارد که مناسبترین آن را می توان در دو محور بطور خلاصه ارائه نمود:

الف) اصلاح در ساختار اجرایی و اداری، شامل اصلاحات اداری، تمرکز زدایی، افزایش شفافیت، اصلاح در ساختار بخش عمومی برای عرضه بهینه زمینهای دولتی، حمایت و هدایت بخش خصوصی برای فعالیت رسمی در بازار زمین شهری.

ب) اصلاح در ابزار و شیوه ها که شامل اصلاح مالکیت زمین شهری، برقراری سیستم ثبت زمین، تهیه اطلاعات کامل از وضعیت زمین، اطلاع رسانی دقیق به شهروندان، تهیه نقشه کاربری بهینه اراضی، استفاده از تئوری های جدید و کارآمد شهرسازی و....

امید است تحقیق حاضر بتواند گامی موثر در بهبود عملکرد نهادهای رسمی زمین شهری در جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری بردارد.

واژگان کلیدی

نهادهای رسمی، زمین شهری، مسکن شهری، توسعه پایدار، شهر گرگان.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱.....	مقدمه.....
۲.....	فصل اول: طرح مسأله، اهداف و روش تحقیق.....
۳.....	۱-۱- مقدمه.....
۷.....	۲-۱- طرح مسأله و بیان سوالات اصلی تحقیق.....
۸.....	۳-۱- اهداف و فرضیات تحقیق.....
۸.....	۴-۱- روش تحقیق و ابزار گردآوری اطلاعات.....
۹.....	۵-۱- جامعه آماری، تعداد نمونه و روش نمونه‌گیری.....
۹.....	۶-۱- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات.....
۱۰.....	۷-۱- سابقه و ضرورت انجام تحقیق.....
۱۲.....	فصل دوم: چارچوب نظری و روش تحقیق.....
۱۳.....	۱-۲- مقدمه.....
۱۴.....	۲-۲- تعاریف و مفاهیم.....
۱۴.....	۱-۲-۲- تعریف زمین شهری.....
۱۴.....	۲-۲-۲- ماهیت زمین.....
۱۵.....	۳-۲-۲- ویژگی‌های زمین شهری.....
۱۶.....	۴-۲-۲- اشکال مختلف زمین شهری.....
۱۷.....	۵-۲-۲- جایگاه و اهمیت زمین در اقتصاد شهری.....
۱۸.....	۳-۲-۲- اشکال مالکیت و فرایند عرضه زمین.....
۱۹.....	۴-۲-۲- اثر الگوهای مالکیت بر توسعه و ساختار شهر.....
۲۱.....	۵-۲-۲- عرضه زمین توسط نهادهای رسمی دولتی و مکانیسم عملکردی آن.....
۲۲.....	۶-۲-۲- عرضه زمین در بخش خصوصی و مکانیسم عملکردی آن.....
۲۳.....	۱-۶-۲- بخش رسمی.....
۲۴.....	۲-۶-۲- بخش غیر رسمی.....
۲۵.....	۷-۲-۲- عرضه زمین در سیستم جمعی (تعاونی) و مکانیسم عملکردی آن.....
۲۸.....	۸-۲- رویکرد تئوریک تحلیل زمین شهری.....
۲۸.....	۱-۸-۲- تئوریهای مبتنی بر نظریه های اقتصادی.....
۲۹.....	۱-۸-۲-۱- تئوری عرضه.....

- ۲-۱-۸-۲-تنوری تقاضا..... ۳۰
- ۳-۱-۸-۲-تنوری رانت اقتصادی و ارزش زمین شهری..... ۳۰
- ۴-۱-۸-۲-تنوری رانت گپ..... ۳۲
- ۲-۸-۲-تنوری های مبتنی بر نظریه های اجتماعی..... ۳۳
- ۱-۲-۸-۲-تنوری جابجایی..... ۳۳
- ۲-۲-۸-۲-مدل معامله..... ۳۴
- ۳-۲-۸-۲-مدل تراکم فرهنگی..... ۳۵
- ۴-۲-۸-۲-مدل تایت..... ۳۵
- ۵-۲-۸-۲-نظریه توسعه پایدار..... ۳۷
- ۹-۲-سیاست های زمین شهری در جهان..... ۴۱
- ۱-۹-۲-سیاست های مؤثر بر عرضه زمین شهری و پیامدهای آن..... ۴۳
- ۱-۱-۹-۲-سیاست ملی کردن زمین و پیامدهای آن..... ۴۳
- ۲-۱-۹-۲-سیاست ایجاد بانک زمین و پیامدهای آن..... ۴۳
- ۳-۱-۹-۲-ذخیره سازی زمین به منظور استفاده دولت در آینده..... ۴۴
- ۴-۱-۹-۲-کنترل نحوه استفاده از زمین..... ۴۵
- ۲-۹-۲-سیاست های مؤثر بر تقاضای زمین شهری و پیامدهای آن..... ۴۵
- ۱-۲-۹-۲-سیاست کنترل قیمت زمین..... ۴۵
- ۲-۲-۹-۲-سیاست مالیات بر زمین..... ۴۶
- ۱۰-۲-نتیجه گیری..... ۴۷
- ۱۱-۲-شاخصهای زمین شهری بر اساس نظریه توسعه پایدار..... ۴۸
- فصل سوم:..... ۵۱
- الف- روند تحول زمین شهری در ایران..... ۵۱
- مقدمه..... ۵۲
- ۱-۳- اشکال مالکیت و عرضه زمین شهری در ایران..... ۵۲
- ۱-۱-۳- مالکیت خصوصی بر زمین..... ۵۲
- ۲-۱-۳- مالکیت دولتی زمین در ایران..... ۵۴
- ۳-۱-۳- وقف و نظام مالکیت زمین وقفی در ایران..... ۵۵
- ۲-۳- سیاستگذاری عرضه زمین شهری در ایران و تحول آن..... ۵۶
- ۱-۲-۳- سیاست زمین شهری قبل از سال ۱۳۴۵..... ۵۹
- ۲-۲-۳- سیاست زمین شهری بین سالهای ۱۳۴۵-۵۷..... ۶۰
- ۳-۲-۳- سیاست زمین شهری بعد از انقلاب اسلامی سال ۱۳۵۷..... ۶۱
- ۴-۲-۳- جمع بندی و ارزیابی سیاست های زمین شهری در ایران..... ۶۴

۶۷	ب- فرآیند عرضه زمین شهری در گرگان
۶۸	مقدمه
۶۸	۳-۳- بررسی ویژگی‌های جغرافیایی و آب و هوایی شهر گرگان
۶۸	۳-۳-۱- موقعیت جغرافیایی شهر گرگان
۶۹	۳-۳-۲- اقلیم
۶۹	۳-۳-۳- بارندگی
۶۹	۳-۳-۴- باد
۷۰	۳-۳-۵- خاک
۷۰	۳-۳-۶- پوشش گیاهی
۷۰	۳-۴- سابقه تمدن و سکونت در دشت گرگان
۷۱	۳-۴-۱- سابقه تاریخی پیدایش شهر گرگان
۷۱	۳-۴-۲- نحوه گسترش شهر گرگان
۷۴	۳-۴-۳- موانع و امکانات توسعه بخش مسکونی شهر
۷۶	۳-۵- ویژگی‌های جمعیتی شهر گرگان
۷۶	۳-۶- ویژگی‌های اجتماعی شهر گرگان
۷۷	۳-۷- ویژگی‌های اقتصادی شهر گرگان
۷۸	۳-۸- ویژگی‌های کالبدی شهر گرگان
۸۱	۳-۸-۱- بافت شهر گرگان
۸۲	۳-۸-۲- خطوط ارتباطی و تسهیلات شهری
۸۴	۳-۹- مالکیت زمین شهری در شهر گرگان
۸۴	۳-۱۰- تقاضای زمین شهری در شهر گرگان
۸۶	۳-۱۱- عرضه زمین شهری در شهر گرگان
۸۶	۳-۱۱-۱- عرضه زمین شهری توسط بخش دولتی
۸۶	۳-۱۱-۱-۱- فرایند عرضه زمین توسط سازمان مسکن و شهرسازی
۸۷	۳-۱۱-۱-۲- فرایند عرضه زمین توسط اداره کل منابع طبیعی
۸۹	۳-۱۱-۱-۳- فرایند عرضه زمین توسط اداره کل جهاد کشاورزی
۹۰	۳-۱۱-۱-۴- فرایند عرضه زمین توسط اداره اوقاف و آستان قدس رضوی
۹۴	۳-۱۱-۲- عرضه زمین شهری توسط بخش خصوصی
۹۵	۳-۱۱-۲-۱- عرضه زمین در بخش رسمی
۹۸	۳-۱۱-۲-۲- عرضه زمین در بخش غیر رسمی
۱۰۰	ج- مطالعه محله ناهارخوران به عنوان نمونه مورد بررسی
۱۰۱	مقدمه
۱۰۲	۳-۱۲- موقعیت جغرافیایی محله ناهارخوران

- ۱۰۴.....۱۳-۳-جمعیت محله ناهارخوران.....
- ۱۰۴.....۱۴-۳- بررسی وضعیت زمین شهری محله ناهارخوران بر اساس شاخصهای توسعه پایدار.....
- ۱۰۵.....۱-۱۴-۳-شاخص اول: توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی متقاضیان.....
- ۱۰۷.....۲-۱۴-۳- شاخص دوم: اندازه قطعات زمین شهری.....
- ۱۰۸.....۳-۱۴-۳-شاخص سوم: نوع بازار زمین شهری.....
- ۱۰۹.....۴-۱۴-۳- شاخص چهارم: توجه به پتانسیلها و محدودیتهای طبیعی منطقه.....
- ۱۱۰.....۵-۱۴-۳- شاخص پنجم: وجود کاربریهای خدماتی مورد نیاز بخش مسکن.....
- ۱۱۳.....۱۵-۳- جمع بندی، نتیجه گیری.....
- ۱۱۵.....فصل چهارم: پاسخ به سوالات، بررسی فرضیات و ارائه راهکارهای پیشنهادی.....
- ۱۱۶.....مقدمه.....
- ۱۱۷.....۱-۴- فرضیه اول.....
- ۱۱۹.....۲-۴- فرضیه دوم.....
- ۱۲۳.....۳-۴- سوال اول.....
- ۱۲۵.....۴-۴- سوال دوم.....
- ۱۲۷.....۱-۴-۴-شاخص اول: توجه به وضعیت اقتصادی - اجتماعی متقاضیان.....
- ۱۲۷.....۲-۴-۴- شاخص دوم: اندازه قطعات زمین شهری.....
- ۱۲۷.....۳-۴-۴-شاخص سوم: نوع بازار زمین شهری.....
- ۱۲۸.....۴-۴-۴- شاخص چهارم: توجه به پتانسیلها و محدودیتهای طبیعی منطقه.....
- ۱۲۹.....۵-۴-۴- شاخص پنجم: وجود کاربریهای خدماتی مورد نیاز بخش مسکونی.....
- ۱۳۰.....۵-۴- ارائه پیشنهاد.....
- ۱۳۰.....۱-۵-۴- نقش دولت، نهادهای دولتی و ادارات ذیربط.....
- ۱۳۵.....۲-۵-۴- نقش تعاونیهای زمین.....
- ۱۳۶.....۳-۵-۴- نقش بخش خصوصی رسمی.....
- ۱۳۸.....فهرست منابع.....
- ۱۴۱.....چکیده انگلیسی.....

فهرست جداول

عنوان جدول	صفحه
جدول (۱-۱) تحول جمعیت شهر گرگان در طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۹	۵
جدول (۱-۲) مراحل مختلف و هزینه‌های احتمالی انتقال زمین خام به کاربری مسکونی	۲۴
جدول (۱-۳) موانع و امکانات توسعه بخش مسکونی شهر گرگان	۷۴
جدول (۲-۳) خلاصه تحولات جمعیت و خانوار شهر گرگان طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۷۵	۷۶
جدول (۳-۳) وضعیت اقتصادی شهر گرگان	۷۸
جدول (۴-۳) بررسی تغییرات سطوح مسکونی و جمعیت شهر گرگان در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۵۳	۸۵
جدول (۵-۳) سطح کل زمین واگذار شده توسط سازمان زمین شهری و سطح مورد نیاز	۸۵
جدول (۶-۳) اراضی تحت تملک اداره اوقاف یا دارای اسناد وقفی به تفکیک محله	۹۱
جدول (۷-۳) عرضه زمین در بخش رسمی بازار زمین شهری گرگان	۹۶
جدول (۸-۳) محاسبه تعداد واحدهای مسکونی موجود در محله ناهارخوران	۱۰۴
جدول (۹-۳) طبقه بندی اجتماعی-اقتصادی مناطق دوگانه شهر گرگان و محله ناهارخوران	۱۰۵
جدول (۱۰-۳) وضعیت اجتماعی، اقتصادی خانواده‌های ساکن در مناطق و محله	۱۰۵
جدول (۱۱-۳) وضعیت سطح تحصیلات سرپرستان خانوارهای ساکن در مناطق نمونه	۱۰۶
جدول (۱۲-۳) نوع فعالیت ساکنین مناطق مورد بررسی	۱۰۶
جدول (۱۳-۳) قطعات زمین مسکونی در اختیار خانوارها بر حسب میانگین قیمت، وسعت و اندازه مطلوب	۱۰۸
جدول (۱۴-۳) قطعات زمین مسکونی در اختیار خانوارها بر حسب نحوه تصرف بازار مورد مراجعه	۱۰۸
جدول (۱۵-۳) تعداد دفعات معامله زمین مسکونی بر حسب مناطق	۱۰۹
جدول (۱۶-۳) مساحت و سرانه کاربریهای مختلف شهری به تفکیک شهر گرگان و محله ناهارخوران	۱۱۲
جدول (۱۷-۳) عملکرد نهادهای رسمی زمین شهری در قالب شاخصهای توسعه پایدار در محله ناهارخوران	۱۱۴
جدول (۱-۴) عملکرد بازار زمین و مسکن شهری گرگان در فاصله سالهای ۱۳۷۵-۱۳۶۵	۱۱۹

فهرست نمودارها

صفحه	عنوان نمودار
۳۱.....	نمودار (۱-۲) طرح مارکسیستی بیان رانت.....
۵۰.....	نمودار (۲-۲) شاخصهای زمین شهری بر اساس نظریه توسعه پایدار.....
۸۷.....	نمودار (۱-۳) مراحل واگذاری زمین شهری توسط سازمان مسکن و شهرسازی.....
۸۹.....	نمودار (۲-۳) مراحل واگذاری زمین شهری توسط اداره کل منابع طبیعی.....
۹۰.....	نمودار (۳-۳) مراحل واگذاری زمین شهری توسط اداره امور اراضی.....
۹۴.....	نمودار (۴-۳) مراحل واگذاری زمین شهری توسط اداره اوقاف و آستان قدس رضوی.....
۹۷.....	نمودار (۵-۳) مراحل دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری.....
۹۸.....	نمودار (۶-۳) مراحل صدور پایانکار ساختمانی از شهرداری.....
۹۹.....	نمودار (۷-۳) فرایند و مراحل انتقال زمین در بخش غیر رسمی.....
۱۱۸.....	نمودار (۱-۴) بازار زمین شهری و نظام عرضه و تقاضای آن در شهز گرگان.....
۱۲۲.....	نمودار (۲-۴) مدل متغیرهای دخیل در شکل گیری بازار غیررسمی زمین در توسعه ناپایدار شهری.....

فهرست نقشه ها

صفحه	عنوان نقشه
۷۳	نقشه (۱-۳) مراحل رشد تاریخی شهر گرگان
۷۵	نقشه (۲-۳) محدودیتها و امکانات توسعه شهر گرگان
۷۹	نقشه (۳-۳) حریم و محدوده شهر گرگان
۸۰	نقشه (۴-۳) منطقه بندی شهر گرگان
۸۳	نقشه (۵-۳) شبکه معابر شهر گرگان
۹۲	نقشه (۶-۳) پراکندگی اراضی اوقافی شهر گرگان
۱۰۳	نقشه (۷-۳) موقعیت جغرافیایی محله ناهارخوران در شهر گرگان
۱۱۱	نقشه (۸-۳) کاربری وضع موجود محله ناهارخوران

مقدمه

کشور ایران را می توان از جمله کشورهای دانست که در دهه های اخیر با بحران رشد جمعیت و به ویژه رشد فزاینده شهرنشینی روبرو بوده است. رفع کمبودهای مسکن و پاسخگویی به نیازهای مختلف سکونتی، گسترش کالبدی شهرها را بدنبال داشته است. توسعه شهری آنگونه توسعه ای است که مسکن آن منطبق بر نیازهای مختلف انسان بوده و تاسیسات و تجهیزات شهری نیز در حدی تامین شود که نیازهای اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی وی را پاسخگو باشد.

رشد فوق العاده شهرها بدنبال افزایش رو به تزاید جمعیت شهری پدیده ای جهانی بوده، اما ابعاد آن در کشورهای در حال توسعه وسیعتر است. در حالیکه انتظار می رود بیش از نیمی از جمعیت جهان در آغاز قرن جدید شهر نشین شده باشند، سهم جمعیت شهرنشین در کشورهای جهان سوم بیش از $\frac{2}{3}$ میلیارد نفر است. بنابراین بی سبب نیست که سازمان ملل بزرگترین معضل کشورهای جهان سوم در فرآیند شهری شدن را گرانی زمین شهری و عدم دسترسی اقشار متوسط و ضعیف به مسکن میدانند و در این بین دولت نقش مهم و کلیدی در تامین زمین شهری برای ساکنین دارد.

بدین منظور در این تحقیق سعی خواهد شد که عملکرد دولت و سایر نهادهای دولتی مرتبط با زمین شهری در شهر گرگان مورد بررسی قرار گرفته و فرایند و مشکلات موجود در این بخش، شناسایی و در نهایت بر اساس رویکرد توسعه پایدار، راهکارهایی برای بهبود وضعیت زمین شهری ارائه میگردد .

این تحقیق مشتمل بر چهار فصل میباشد . در فصل اول اهداف، فرضیات، مساله و روش تحقیق مطرح میشود . در فصل دوم مبانی و چارچوب نظری مربوط به زمین شهری، ارائه و شاخصهای زمین شهری بر پایه نظریه توسعه پایدار، استخراج میگردد. فصل سوم که از سه بخش تشکیل شده است، ابتدا وضعیت و تحولات زمین شهری در کل کشور را مطالعه و سپس عملکرد بازار زمین شهری شهر گرگان بررسی گردیده و در نهایت بر اساس شاخصهای بدست آمده وضعیت زمین شهری محله ناهارخوران به عنوان نمونه مورد مطالعه تحلیل میشود. در فصل چهارم نیز به سوالات اصلی تحقیق پاسخ داده شده و فرضیات، اثبات یا رد میگرددند و در انتها راهکارها و پیشنهادهای برای بهبود وضعیت بازار زمین شهری به منظور حرکت به سوی شهر پایدار ارائه میشود.

فصل اول

طرح مساله، اهداف و روش تحقيق

۱-۱- مقدمه

رشد فوق العاده شهرها و افزایش جمعیت شهری، به عنوان یکی از پدیده های بارز تحول در الگوی سکونتگاهی و نظام اسکان بشر، طی سالهای گذشته شتاب بیشتری به خود گرفته که حاصل آن، اشکال جدید شهری و نواحی متر و پلین بزرگ در کشورهای جهان است. [Habitat, 1996.p 11-12]

واقعیت این است که بسیاری از شهرهای جهان در جوار مرغوب ترین زمینهای کشاورزی قرار دارند. این زمینها که برای تأمین مواد غذایی جمعیت رو به تزاید بکار گرفته می شوند، در معرض تبدیل به کاربریهای شهری هستند. این پدیده در کشورهای جهان سوم وضوح بیشتری دارد. درصد تحول زمین کشاورزی به کاربری شهری در برخی از شهرهای آسیا و آمریکای مرکزی گویای این مطلب است.

بررسی روند گذشته تحولات جمعیتی کشور از یکسو، نشانگر رشد سریع جمعیت و از سوی نشانگر تغییر الگوی سکونت و افزایش نرخ جمعیت شهرنشین است. بر اساس نتایج تفضیلی سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن سالهای ۶۵-۱۳۵۵ و ۷۵-۱۳۶۵، بترتیب ۷/۱۵ و ۶/۱ میلیون نفر بر جمعیت کشورمان اضافه شده و شمار جمعیت در سال ۱۳۷۵ به بیش از ۶۰ میلیون نفر رسیده است.

این گسترش فزاینده شهرنشینی شهری بیش از هر چیز، نیازمند وجود زمین مناسب برای کاربری مسکونی شهری است. طبق ارقام موجود در دهه گذشته ۳۰ تا ۳۵ میلیون متر مربع از زمینهای شهری در داخل و خارج شهرها به زیر ساخت و سازها رفته، در حالیکه تولید مسکن و تامین و گسترش زیرساختهای شهری پاسخگوی همه نیازهای جدید و کمبودهای موجود نبوده است و پیش بینی می شود برای تأمین همه نیازها و رفع کمبودهای موجود در یک دوره ۲۰ ساله حداقل بین ۴۵ تا ۵۰ میلیون متر مربع زمین شهری با قابلیتهای متفاوت نیاز باشند. [ibid.p6]

حال سوال این است که با توجه به ماهیت تولید ناپذیری زمین و محدودیت دسترسی به آن در زمان و مکان از یکسو و نیاز فزاینده به آن در نواحی شهری از سوی دیگر آیا از زمین عرضه شده برای تأمین مسکن شهری استفاده و بهره برداری مطلوب بعمل می آید یا خیر؟

محققین دفتر امور عمران شهری و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی (دفتر تحقیق عمران شهری و مسکن ۱۳۶۷) در واقع بر این نکته تأکید دارند که طی سالهای گذشته، علیرغم در دسترس بودن «زمین شهری» بنا

به علل مختلف نظیر مشکلات حقوقی، اداری، عدم آماده بودن فیزیکی زمین، سیاستهای مقطعی و بعضاً ناپخته دولت، بورس بازی زمین، احتکار و سایر مسائل مشابه، امکان عرضه و واگذاری زمین شهری متناسب با تقاضای مسکن را فراهم نکرده و در نتیجه تقاضا هر روز متراکم‌تر شده و گرانی و کمیابی زمین قابل عرضه را باعث گشته است.

ظهور و وجود مشکلات فوق‌الذکر در عرصه توسعه شهری، باعث گشته تا محققین، برنامه‌ریزان و مسئولین دولتی بر نقش نهادهای رسمی در عرصه، توسعه، نظارت، کنترل و دخالت مستقیم در بازار زمین شهری تأکید ورزند. دولت در طی دهه‌های گذشته هم در عرصه سیاست‌گذاری و هم دخالت، نقش ایفا نموده است. ارزیابی دفتر امور عمران شهری و مسکن و شهرسازی در این بعد نیز تأکید دارد که علیرغم فعالیتهای دولت و دستگاههای ذیربط در امر توسعه زمین شهری، نه تنها توفیق قابل ملاحظه‌ای در بهینه‌سازی نظام عرضه و تقاضای شهری حاصل نشده بلکه بعضاً بر چالشهای موجود نیز افزوده است.

بدین ترتیب، وجود نارساییهای فوق در عرصه زمین شهری، الگوهای رشد و توسعه شهری را مخدوش، توازن شهری در عرصه‌های اقتصادی - اجتماعی و کالبدی را مختل، بی‌عدالتی در فضای شهری را تشدید، کیفیت کل محیط زیست شهری را تقلیل و توسعه هماهنگ شهری را دچار نقصان کرده است. با توجه به مطالب فوق، اعم مسائل موجود در شهر گرگان و محله ناهار خوران، بررسی و بیان می‌شود.

شهر گرگان، مرکز استان جدید التاسیس گلستان است. طبق بررسیهای مندرج در گزارش طرح کالبد ملی نظام شبکه شهری کشور، شهر گرگان بزرگترین شهر استان و مرکز ثقل اقتصادی، اجتماعی و خدماتی آن بشمار می‌رود. بدین لحاظ این شهر طی دهه‌های گذشته همانند سایر نقاط شهری کشور جاذب جمعیت و در معرض گسترش بی‌رویه فضای شهری بوده است. این شهر که بر بستری حاصلخیز و مستعد به لحاظ فعالیتهای زراعی و کشاورزی بنا شده با لحاظ جمعیتی شهر گرگان از سال ۱۱۸۹ تا سال ۱۳۰۷ افزایش چشمگیری در تعداد جمعیت نداشته اما از سال ۱۳۱۳ تا سال ۱۳۷۵ همواره بر جمعیت آن افزوده گشته است. بر این اساس جمعیت این شهر از ۲۰۰۰ نفر در سال ۱۲۰۴ و در طی ۱۳۱ سال به ۵۱۱۸۱ نفر در سال ۱۳۳۵ و با ۳۶۸۵۲ نفر افزایش به ۸۸۰۳۳ نفر در سال ۱۳۵۵ رسید. جمعیت این شهر طی سالهای ۶۵-۱۳۵۵ و ۷۵-۱۳۶۵ بترتیب با ۵۱۳۸۴ و ۴۹۲۹۳ نفر افزایش به رقم ۱۸۸۷۱۰ نفر در سال ۱۳۷۵ بالغ گشت. بدین ترتیب رشد سالانه جمعیت شهر گرگان بین سالهای ۷۵-۱۳۵۵، ۹/۳ درصد برآورد شده است. (جدول ۱-۱)