



بهمن هادیلی^۱
جمال مهرزاد^۲

نقش زمین و مسکن در توسعه فضایی - کالبدی شهر تبریز

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۷/۰۴/۰۷ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۷/۱۱/۲۰

چکیده

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی در تمام دوران حیات انسان، از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف بوده و می باشد. مشکل مسکن را در ایران می توان با بالا رفتن سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره بها برای آنها، مخصوصاً در سطح شهرها احساس نمود. شهر تبریز همانند سایر شهرهای بزرگ کشور از مسائل مختلفی همچون تمرکز بسیار بالای جمعیت، گرانی قیمت زمین و مسکن و افزایش اجاره بها رنج می برد که نه تنها شهر را برای تامین مسکن اقشار میانی و کم درآمد جامعه با مشکل مواجه نموده، بلکه ساخت و سازهای جدید در زمین‌های اطراف و مجموعه سازی‌های مختلف در داخل و خارج شهر در توسعه و رشد کالبدی - فضایی شهر به طور چشم‌گیر تاثیرگذار شده اند. بنابراین، بکارگیری

E-mail: bhadili@tabri.ac.ir

۱- استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز.

E-mail: Jm -mehrza@yahoo.com

۲- دپارتمان هنر دانشگاه نبی اکرم (ص) تبریز.

سیاست‌های مناسب مسکن در شهر تبریز جهت رفع کمبودهای فعلی و برآورد نیازهای آینده امری ضروری بوده و از جایگاه بالایی برخوردار می‌باشد.

توسعه فضایی و کالبدی کلانشهرها، تحت تاثیر بازار زمین و مسکن بوده است. طی پنجاه سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت، بازار زمین، مسکن و ساختار فضایی شهر را به شدت تغییر داده است. تعداد ساختمان‌های مسکونی نوساز و یا در حال احداث تابع عواملی چون، قیمت زمین، زیربنا و اجاره بها می‌باشد. ساختمان‌های مسکونی سه طبقه یا بیشتر، عمدتاً در فضاهایی از شهرها متمرکز شده‌اند که قیمت زمین، مسکن و اجاره بها بیشتر بوده است. شاخص‌های فضایی - کالبدی شهرها به تبع تغییر در قیمت زمین، زیر بنا و اجاره بها و واحدهای مسکونی تغییر کرده است.

کلید واژه‌ها

اقتصاد شهری، توسعه فضایی و کالبدی شهر، زمین و مسکن، شهر تبریز.

مقدمه

طی دهه‌های اخیر، در جریان رشد شتابان شهری، ناحیه‌ای شهری در منطقه شمال غرب کشور به مرکزیت کلانشهر تبریز پدیدار شد و به همراه عوامل کلیدی تعیین کننده تقاضا در بخش مسکن، مسائلی همانند تمرکز بالای جمعیت، سرمایه گذاری‌ها و گرانی قیمت زمین و مسکن را به وجود آورده است. (Wissen and Rima^۳: ۱۹۹۱). اعمال سیاست‌ها و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی ساختار فضایی - کالبدی شهر را متحول نموده و در میان شهرهای منطقه تبریز با جمعیتی بیش از یک میلیون و چهار هزار نفر محوریت بخشیده است. نقش بازار زمین و مسکن به عنوان عاملی موثر در تغییر ساختار فضایی و کالبدی شهرها بی گمان یکی از مواردی است که می‌بایست بدان پرداخته شود.

روش تحقیق

شیوه تحقیق در برنامه ریزی و مدیریت شهری به معنای تبیین حرکت در جهت رسیدن به حقایق مربوط به ساخت و توسعه شهر است (مطوف، ۱۳۶۷، ص ۴۱). در این پژوهش از هر دو تکنیک جمع آوری اطلاعات، یعنی تکنیک گردآوری مستقیم و تکنیک غیر مستقیم گردآوری اطلاعات (اسناد و مدارک) استفاده گردیده است. جهت تحلیل و بررسی هر چه عمیق‌تر موضوع پژوهش، شش ناحیه از ۴۷ ناحیه تقسیمات طرح جامع جدید شهر تبریز انتخاب شده است. به طور عمده ناحیه‌هایی انتخاب شدند که در مجموع هر کدام به نوعی یکی از چهار همگونی اجتماعی (تیپ‌های یک، دو، سه و چهار)، بافت‌های هفت گانه شهر را در خود داشته باشند. از طرفی، نواحی انتخابی بخش قابل توجهی از سطح مادرشهر تبریز را در برمی گیرند که بررسی و مطالعه آنها ساختار فضایی شهر را ترسیم می کند. نواحی انتخابی تحقیق به شرح زیر است:

ناحیه (۲ - ۱) با همگونی اجتماعی تیپ یک، با بافت طراحی شده - شرق شهر

ناحیه ۶ با همگونی اجتماعی تیپ دو، با بافت تاریخی - بخش مرکزی شهر

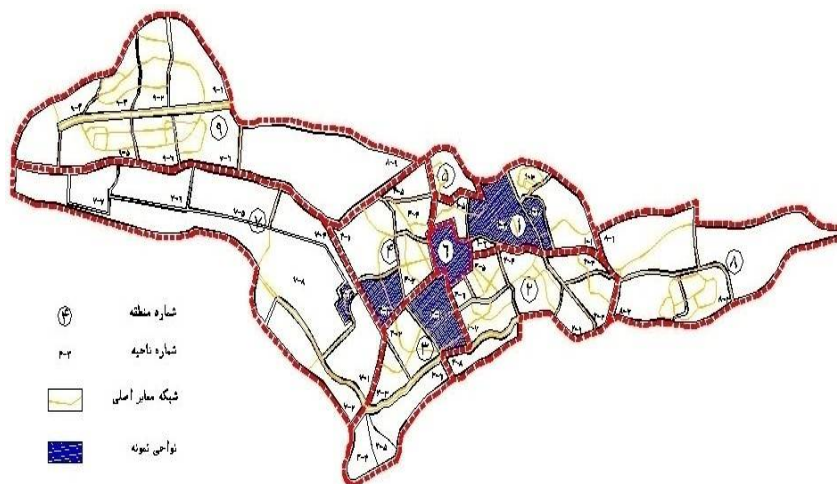
ناحیه (۴ - ۱) با همگونی اجتماعی تیپ چهار، با بافت حاشیه‌ای (خودرو) و بافت سنتی نو بنیاد شمال شرق شهر

ناحیه (۱ - ۳) با همگونی اجتماعی تیپ ۳، با بافت سنتی - جنوب بخش مرکزی شهر

ناحیه (۲ - ۴) با همگونی اجتماعی تیپ ۲، با بافت مجموعه سازی - غرب شهر

ناحیه (۳ - ۷) با همگونی اجتماعی تیپ ۳، با بافت روستایی - غرب شهر

نواحی انتخابی بخش قابل توجهی از سطح کلانشهر تبریز را شامل می شوند (شکل شماره ۱).



شکل شماره ۱: نواحی انتخابی طرح جامع تبریز جهت پژوهش
 ماخذ: عرصه، ۱۳۷۴، طرح جامع تبریز

طرح مساله و تحلیل یافته‌ها

۱. سیاست‌های مسکن در کلانشهرها (کلانشهر تبریز)

توسعه فضایی - کالبدی شهرها و بویژه شهر تبریز تحت تاثیر اقتصاد شهری (بازار زمین و مسکن) بوده است. جهت آزمودن این موضوع، شش شاخص شامل «اندازه زمین تفکیکی، گرایش به بلند مرتبه سازی، کثرت بناهای بسیار مقاوم، کثرت بناهای با نمای ساختمانی، رونق ساخت و ساز و تراکم ساختمانی بالا» پایه سنجش بوده است. بر اساس همین شاخص‌ها، قیمت زمین، زیربنا و اجاره بهای واحد مسکونی در فضاهای مختلف شهری متفاوت است، به طوری که تغییرات قیمت بین بافت‌های مختلف شهر از جمله طراحی شده و حاشیه‌ای به ده برابر می‌رسد. به پیروی از روند تغییر قیمت، وضعیت کالبدی در بافت‌ها نیز به طور متناظر تغییر می‌کند.

عمده‌ترین سیاست‌های کشور که با هدف تامین مسکن برای اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده، عبارتند از: سیاست آماده سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه سازی، کوچک سازی، آپارتمان سازی و سیاست مسکن استیجاری (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۳۴). این سیاست‌ها اکثراً جهت حل معضل مسکن در شهرهای کشور، بخصوص شهرهای بزرگ اتخاذ شده که شامل کلانشهر تبریز نیز شامل شده است. وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی امر تهیه مسکن و به تبع آن سازمان مسکن و شهرسازی استان به عنوان متولی آن در سطح استان، سیاست‌هایی را به شرح زیر اتخاذ نموده است:

الف: عدم واگذاری زمین به صورت انفرادی در شهرهای بزرگ و واگذاری واحدهای مسکونی آپارتمانی برای متقاضیان (بافت بهستان، ۱۳۷۴: ۶۳).

ب: سیاست آماده سازی زمین: آماده سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است که از سال ۱۳۶۴ در جامعه ایران معمول گردیده است. یعنی هر آنچه را که در طرح‌های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده، در آماده سازی زمین به مرحله اجرا در می آید. این اجرا آمیزه‌ای از قواعد تدوین شده پیشین و آنچه که از لحاظ شهرسازی، مهندسی ساختمان و معماری برای مناسب‌تر شدن محیط مسکونی می باشد. در این میان، مسائل اقلیمی و معیشتی در چگونگی این آمیختگی نقش دارند (شیعه، ۱۳۷۶: ۹۷). آماده سازی زمین شامل تسطیح و پروفیل کردن کلیه معابر تا سطح بستر جاگذاری جداول و کانال‌های دفع آب سطحی، تفکیک قطعات، مشخص کردن کلیه مختصات هندسی معابر و قطعات، تعیین رقم بر و کف قطعات و جمع آوری و دفع آب‌های سطحی است (زیاری، ۱۳۷۸: ۱۰۹). بررسی و شناخت موانع موجود جهت تفکیک قطعات، نحوه قرارگیری قطعه زمین در پروژه، وضعیت و چگونگی تامین تجهیزات و تاسیسات، وضعیت شبکه آبرسانی، جمع آوری و دفع فاضلاب و... (هاگ: ۱۹۹۵: ۱۰۴).

ج: سیاست آپارتمان سازی: شهر تبریز به لحاظ محدودیت‌های گسترش افقی شهر، شاید بیش از شهرهای دیگر شاهد رشد روزافزون مجتمع‌های آپارتمانی است. از این رو، مجتمع‌های

آپارتمانی متنوعی در این شهر وجود دارند که با روش‌های ساخت مختلف، سایت‌های متنوع و امکانات و تجهیزات گوناگونی ساخته شده‌اند. برخی از این مجتمع‌های مسکونی برای اقبال کم درآمد بنا شده‌اند که از مشخصات کلی آنها می‌توان تراکم ساختمانی و جمعیتی زیاد را در سایت ملاحظه نمود. واحدهای مذکور عموماً با کمبود خدمات شهری و رفاهی مواجه می‌باشند (مهندسان مشاور فن و هنر، ۱۳۶۷: ۷۳). بررسی ویژگی‌های اجتماعی شهر تبریز در قبال نیازهای سکونتی در آن نشان می‌دهد که رشد جمعیت شهر طی سال‌های قبل از ۱۳۶۵ سریع‌تر از خانه‌سازی صورت گرفته، لذا میزان کمبود مسکن در سال‌های یاد شده شدت داشته است. چنین کمبودی، بخش دولتی و خصوصی را هر چه بیشتر به طرف آپارتمان‌سازی سوق داده است (هادیلی، ۱۳۶۶: ۷). بسیاری از مجتمع‌های آپارتمانی که در شهر تبریز در سال‌های اخیر ساخته شده‌اند، به وسیله تعاونی‌های مسکن ادارات دولتی و یا شرکت‌های خصوصی و کارخانجات جهت اسکان کارکنان خود به وجود آمده‌اند. در سال‌های اخیر، مساله آپارتمان‌سازی در شهر تبریز از رونق بیشتری برخوردار بوده است. روی آوردن شهر تبریز به مساله آپارتمان‌سازی به دلایل مختلفی بوده که از جمله آنها می‌توان محدودیت‌های طبیعی و فیزیکی شهر و وضعیت اقتصادی آن، واحدهای آپارتمانی ارزان‌تر که از واحدهای مسکونی مستقل می‌باشند، اشاره نمود. بر این اساس، تعداد ۱۳ پروژه آپارتمانی از ابتدای سال ۱۳۷۳ تا پایان سه ماهه اول سال ۱۳۷۸ در محدوده شهر تبریز اجرا شده است. مساحت کل پروژه‌های فوق ۰/۶۲ هکتار می‌باشد. پروژه تعاونی مسکن تراکتورسازی واقع در کوی لاله با وسعت ۱۲ هکتار و پروژه «شرکت سرمایه‌گذاری» واقع در شهرک زعفرانیه ۲ با ۰/۷۳ هکتار به ترتیب بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین پروژه‌های آپارتمانی محسوب می‌شوند. در این پروژه‌ها جمعاً احداث ۵۴۱۶ واحد آپارتمانی در قالب ۴۶۰ بلوک در نظر گرفته شده است. میانگین تعداد واحدهای آپارتمانی هر پروژه ۴۱۶/۶ واحد و میانگین تعداد بلوک‌ها نیز ۳۵/۳۸ بلوک می‌باشد. میانگین زیر بنای مفید هر واحد مسکونی در کلیه پروژه‌های مذکور ۶۹/۲۲ مترمربع بوده است (خوب‌آیند، ۱۳۷۹: ۱۱۴ - ۱۱۲).

۲. اقتصاد مسکن در کلانشهرها (نوع مالکیت، عرضه، تقاضا، عملکرد بازار)

- مالکیت و نحوه تصرف:

بررسی وضعیت مالکیت و نحوه تصرف واحدهای مسکونی خانوارهای کلانشهر تبریز بیانگر آن است که طی چهار سرشماری گذشته سهم مالکیت شخصی از ۶۹/۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۷۳/۷ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است. سهم مذکور در سالهای ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ بالاترین رقم را (حدود ۸۰ درصد) به خود اختصاص است. طی همین دوره، سهم واحدهای اجاره‌ای و رهنی از ۲۲/۸ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۱۴/۵ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش داشته و در عوض سهم واحدهای مسکونی مجانی یا در برابر خدمت با ۳/۷ درصد افزایش از ۶/۵ به ۱۰/۲ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است. به طور کلی سهم افزایش واحد مسکونی ملکی و مجانی طی سی سال ۷۵ - ۱۳۴۵ با تقریب ۰/۲ درصد یکسان بوده است (الاجگردی، ۱۳۷۶: ۱۵۲).

- عرضه و تقاضای مسکن:

الف) تقاضای مسکن: تقاضای بالقوه برای مسکن به معنای رفع کمبودهای فعلی است. این کمبودها تراکم خانوار در واحدهای مسکونی، عمر بنا (خارج نمودن بناهای فرسوده)، ناشی از مصالح به کار رفته در بنا (خارج نمودن بناهای بی دوام)، کیفیت بنا (سطح و موقعیت) و اجرای طرح‌های شهری خواهد بود (عرضه، جلد ۱۱، ۱۳۷۴: ۲۹۳). بر اساس نتایج به دست آمده، بافت‌های حاشیه‌ای که اکثر واحدهای مسکونی آنها در اراضی پرشیب و یا سطوح بسیار اندک ساخته شده اند، با متوسط کمیت و کیفیت مسکن در سطح شهر فاصله دارند. در کل، تقاضای بالقوه مسکن (واحدهای مسکونی) برابر ۹۱۰۰۰ واحد محاسبه شده که فاصله قابل توجهی با نیازهای آتی دارد. جهت برآورد نیازهای واقع از روش «مبتنی بر نیاز» استفاده به عمل آمده و احتیاجات کلی مسکن برای سال ۱۳۸۵ محاسبه شده است. با احتساب مجموع «تعداد خانوارهای افزایش یافته با رشد ۱/۲ درصد»، تعداد جایگزین‌های لازم برای واحدهای مستهلک با نرخ ۱/۲ درصد و «تعداد واحدهای لازم برای رفع کمبودهای فعلی»، رقم ۲۰۵۴۹۵ واحد مسکونی را نشان می‌دهد که با فرض حفظ تراکم ۱/۲ خانوار در واحد مسکونی (سال

۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۵)، مقدار فوق به ۱۷۱۲۴۵ واحد مسکونی کاهش می‌یابد (همان: ۱۵۷ - ۱۵۳).

ب) تولید مسکن: تولید مسکن در شهر تبریز طی چهل سال ۱۳۸۰ - ۱۳۴۱ از روند یکسانی برخوردار نبوده است. دوره‌های پنج ساله ۱۳۵۰ - ۱۳۴۶ و ۱۳۶۰ - ۱۳۵۶ تولید واحدهای مسکونی افزایش چشمگیری داشته، به طوری که نسبت به دوره‌های قبلی به بیش از دو برابر می‌رسد. از سال ۱۳۶۱ تا ۱۳۷۰ احداث واحدهای سکونتی رو به کاهش می‌گذارد و در دوره‌های ۷۵ - ۱۳۷۱ و ۸۰ - ۱۳۷۵ روند صعودی پیدا می‌کند. اوج تخریب واحدهای ساختمانی نیز در دوره ۶۰ - ۱۳۵۶ اتفاق افتاده، ضمن کاهش میزان تخریب در دوره‌های بعد، از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۰ ارقام مربوطه با افزایش همراه بوده است (مرکز آمار ایران، ۷۱-۱۳۸۱: ۵۴). مقایسه آمار پروانه‌های ساختمانی سال‌های بین ۷۵ - ۱۳۷۱ با نتایج سرشماری عمومی ۱۳۷۵، عدم کنترل دقیق کامل شهرداری تبریز را نسبت به فعالیت‌های خانه سازی نشان می‌دهد. طی دوره یاد شده جمعاً ۳۳۵۲۴ واحد مسکونی در شهر بنا گردیده، در حالی که، شهرداری تبریز تنها برای ۲۳۵۲۷ واحد مسکونی در قالب ۱۷۱۴۲ مورد پروانه ساختمانی صادر کرده است (جدول شماره: ۱). به عبارت دیگر، یک چهارم از کل واحدهای مسکونی ساخته شده در شهر تبریز در دوره ۷۵ - ۱۳۷۱ به صورت غیر قانونی احداث گردیده است. از بررسی آمار پروانه‌های صادر شده شهر تبریز در طی دوره، ۹۶/۴ درصد به ساختمان‌های مسکونی، ۱/۸ درصد به ساختمان‌های مسکونی - تجاری و ۲ درصد به تجاری، آموزشی، بهداشتی، اداری و غیره اختصاص داشته است (همان، ص ۱۵۹). طی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۱، در مجموع تعداد ۲۹۶۸۷ فقره پروانه ساختمانی با انواع کاربری‌های شهری صادر شده که سهم واحدهای مسکونی از آن پروانه‌ها برابر ۸۱۷۵۲ واحد بوده است. یعنی از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۱ به طور متوسط هر سال مجوز ساخت ۷۴۳۲ واحد مسکونی صادر شده است. بررسی آمار پروانه‌های صادر شده نشان می‌دهد که در شهر تبریز مانند بیشتر نقاط کشور در سال ۱۳۷۲ به همراه کاهش قیمت زمین و رشد ناچیز قیمت مسکن، ساخت و ساز و تولید مسکن کاهش

داشته است. از سال ۱۳۷۳ به همراه بالا رفتن قیمت مسکن میزان تولید مسکن نیز افزایش یافت. در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۷۶ تا حدودی با رکود نسبی تولید در مقایسه با سال‌های قبل مواجه بودیم. متوسط زیربنای مسکن در سال‌های مورد بررسی در نوسان بوده و تا حدودی از تغییرات قیمت‌ها تبعیت کرده است. مساحت هر واحد مسکونی در شهر تبریز در طول این سال‌ها به طور متوسط حدود ۱۲۶ مترمربع بوده است. تحولات ساخت و ساز در طبقات نیز حاکی از گرایش به سوی کاهش ساخت و سازهای یک طبقه و افزایش واحدهای دو طبقه و آپارتمانی است.

ج) مصرف زمین: جهت تعیین روند مصرف زمین مسکونی می‌توان از داده‌های آماری و برداشت‌های طرح‌های جامع و تفصیلی تبریز طی سال‌های ۱۳۴۵ (طرح جامع اول)، ۱۳۵۴ (طرح تفصیلی اول)، ۱۳۶۸ (طرح جامع دوم) و ۱۳۸۴ (نتایج اولیه طرح تفصیلی دوم) استناد نمود. اما نظر به این که در استخراج سطح مسکونی سال ۱۳۶۸ از نقشه‌های پایه با مقیاس کوچک (۱/۲۰۰۰۰) استفاده به عمل آمده، لذا رقم ۴۶۱۳/۹ هکتار زمین‌های مسکونی آن سال (طرح جامع مصوب ۱۳۷۴) با خطا همراه می‌باشد. طبق مطالعات انجام یافته سطح مسکونی از ۱۳۸۱/۸۴ هکتار در سال ۱۳۴۵ به ۱۶۵۳/۶ هکتار در سال ۱۳۵۴ و به ۳۵۳۴/۱ هکتار در ۱۳۸۲ افزایش پیدا کرده است. با محاسبه تقریبی تعداد واحدهای مسکونی در سال‌های فوق از نتایج آمارگیری عمومی روشن می‌گردد، متوسط سطح زمین برای هر واحد مسکونی در سال ۱۳۴۵ برابر ۲۲۳/۶۷ مترمربع، در سال ۱۳۵۴ برابر ۱۷۶/۸ مترمربع و در سال ۱۳۸۴ برابر ۲۳۲/۸ مترمربع بوده است. این روند نشان می‌دهد که عرصه زمین مسکونی که در سال‌های قبل از انقلاب، روند نزولی داشته، با افزایش محدوده‌ها و به خصوص عرصه زمین توسط سازمان زمین شهری، به شدت افزایش پیدا کرده است. این عمل باعث شده تا به شدت سطح شهر توسعه یافته و عملاً تمامی بستر طبیعی شهر اشغال شود (الاجگردی، ۱۳۷۶: ۱۶۰).

جدول شماره ۱: وضعیت تولید مسکن در شهر تبریز به تفکیک دوره‌های پنج ساله (۸۰ - ۱۳۴۱)

تخریب واحد مسکونی نسبت به تولید (درصد)	تخریب (واحد مسکونی)	نسبت واحدهای مسکونی احداثی به واحدهای موجود (درصد)	جمع کل مسکن در پایان دوره (واحد مسکونی)	تولید مسکن (واحد مسکونی)	دوره
-	-	۲۰/۳	۶۱۷۷۹	۱۰۴۱۶	(۱۳۴۱ - ۱۳۴۵)
۱۱/۸	۲۴۸۲	۳۳/۹	۸۰۲۳۰	۲۰۹۳۳	(۱۳۴۶ - ۱۳۵۰)
۱۵/۵	۳۲۱۴	۲۵/۷	۶۷۶۷۳	۲۰۶۵۷	(۱۳۵۱ - ۱۳۵۵)
۱۴/۶	۸۶۰۱	۶۰	۱۴۷۷۷۲	۵۸۷۰۰	(۱۳۵۶ - ۱۳۶۰)
۱۸	۶۲۸۲	۲۳/۶	۱۷۶۴۲۹	۳۴۹۳۹	(۱۳۶۱ - ۱۳۶۵)
۱۹/۷	۵۷۶۲	۱۶/۵	۱۹۹۹۰۷	۲۹۲۴۰	(۱۳۶۶ - ۱۳۷۰)
۱۸/۳	۶۱۳۵	۱۶/۷	۲۲۷۲۹۶	۳۳۵۲۴	(۱۳۷۱ - ۱۳۷۵)
۱۷/۷	۶۷۵۸	۱۶/۹	۲۵۸۸۳۶	۳۸۲۹۸	(۱۳۷۶ - ۱۳۸۰)

ماخذ: شهرداری تبریز، برداشت میدانی

- عملکرد بازار مسکن:

الف) قیمت زمین: قیمت متوسط زمین در شهر تبریز در سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۱ رشد بی سابقه‌ای داشته است. در سال ۱۳۷۱ قیمت یک مترمربع زمین در این شهر به طور متوسط ۱۷۷ هزار ریال بود که این رقم در سال ۱۳۸۱ ۷/۷ برابر شده است. به طور میانگین، متوسط رشد قیمت زمین در این مدت ۲۲/۶۹ درصد بوده است (جدول شماره ۲).

جدول شماره ۲: متوسط قیمت یک مترمربع زمین، زیربنای مسکونی، اجاره بهای پرداختی - سالهای (۸۱ - ۱۳۷۱) در تبریز

سال	۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۶۴	۱۳۶۳	۱۳۶۲	۱۳۶۱	قیمت
زمین (هزار ریال)	۱۷۶	۱۶۲	۲۰۱	۲۴۷	۳۷۸	۴۵۴	۵۰۱	۵۷۴	۶۵۱	۹۳۲	۱۳۶۹	
زیربنا (هزارریال)	۲۳۱	۲۳۳	۲۸۹	۳۷۰	۵۸۳	۶۶۳	۷۴۲	۸۳۱	۹۱۵	۱۲۰۴	۱۶۷۱	
اجاره بها (ریال)	۱۱۲	۱۲۵	۱۵۰	۱۹۲	۲۵۵	۳۱۱	۳۷۱	۴۵۷	۵۱۷۷	۶۴۰۴	۸۲۴۱	

ماخذ: شهرداری تبریز، برداشت میدانی

ب) قیمت مسکن: قیمت‌ها در بازار معاملاتی مسکن نیز در شهر تبریز بین سال‌های مورد بررسی، رشد روزافزون داشته است و تا حد زیادی این افزایش با روند نوسانات قیمت زمین مشابه بوده است. متوسط قیمت یک مترمربع مسکن از ۲۳۱ هزار ریال در سال ۱۳۷۱ به حدود ۲۱۶۷۱ هزار ریال در سال ۱۳۸۱ رسید. یعنی نزدیک به ۹۳/۸۱ برابر شد. نرخ رشد متوسط سالانه در این مدت برابر ۵۷/۵ درصد بوده است و تحولات قیمت‌ها در بازار مسکن بین سال‌های یاد شده اگرچه با نوسانات همراه بوده ولی همواره دارای روند افزایش داشته است و متوسط نرخ رشد قیمت مسکن در سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۱ برابر ۲۲/۸ درصد است که کمتر از میزان نرخ رشد متوسط سالانه قیمت کالا و خدمات مصرفی با رشد میانگین ۲۴/۴ درصد است. این روند در سال ۱۳۷۵ دگرگون شده و در این سال، رشد قیمت مسکن ۵۷/۵ درصد بر رشد کالاها و خدمات مصرفی ۲۵/۴ درصد فزونی گرفته است که بخش اعظمی از این تغییرات را می‌توان ناشی از تورم کلی (حدود ۴۸ درصد) در سال ۱۳۷۴ دانست که با تاخیر یک تا دو ساله در بخش مسکن بازتاب یافته است (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳: مقایسه قیمت مسکن و قیمت کالا و خدمات مصرفی در شهر تبریز، بین سال‌های ۸۱-۱۳۷۱

(به هزار ریال) - ارقام

سال عنوان	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	متوسط رشد سالانه (درصد)
میانگین قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در تبریز	۲۳۱	۲۳۳	۲۸۹	۳۷۰	۵۸۳	۶۶۳	۷۴۲	۸۳۱	۹۱۵	۱۲۰۴	۱۶۷۱	-
نرخ رشد قیمت واحد مسکونی (درصد)	-	۰/۴	۲۴/۰۳	۲۸/۰۲	۵۷/۵	۱۳/۷	۱۱/۹	۱۲/۰	۱۰/۱	۳۱/۶	۳۸/۸	۲۲/۸
شاخص بهای قیمت کالا و خدمات مصرفی در تبریز	۱۵۳	۱۸۸/۴	۲۵۱	۳۷۲/۷	۴۶۷/۶	۵۴۷/۸	۶۶۱/۷	۷۹۰/۵	۸۷۲/۶	-	۱۰۹۱/۸	-
نرخ رشد قیمت کالاها و خدمات مصرفی در تبریز (درصد)	-	۲۳/۱	۳۳/۲	۴۸/۴	۲۵/۴	۱۷/۱	۲۰/۷	۱۹/۴	۱۰/۳	-	-	۲۴/۴

ماخذ: شهرداری تبریز، برداشت میدانی

ج) اجاره بهای مسکن: اجاره بها در شهر تبریز مانند قیمت زمین و مسکن، در سال‌های اخیر افزایش زیادی داشته است. در فاصله سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۱ متوسط رشد اجاره بهای واحدهای مسکونی حدود ۲۲/۱ درصد بوده است. (جدول شماره ۴)

جدول شماره ۴: درصد نرخ رشد قیمت یک مترمربع زمین، زیر بنای مسکونی، اجاره بهای پرداختی ماهانه در

شهر تبریز در سال‌های (۸۱ - ۱۳۷۱)

سال نرخ (درصد)	۷۱-۷۲	۷۲-۷۳	۷۳-۷۴	۷۴-۷۵	۷۵-۷۶	۷۶-۷۷	۷۷-۷۸	۷۸-۷۹	۷۹-۸۱	۸۱-۸۲	متوسط رشد قیمت
زمین	-۸	۲۴/۱	۲۲/۹	۵۳/۰	۲۰/۱	۱۰/۴	۱۴/۶	۱۳/۴	۴۳/۱	۴۶/۸	۲۲/۷
زیربنا	۰/۹	۲۴/۰	۲۸/۰	۵۶/۶	۱۳/۷	۱۱/۹	۱۲	۱۰/۲	۳۱/۵	۳۸/۷	۲۱/۹
اجاره بها	۱۱/۶	۲۰/۴	۲۱/۵	۳۲/۹	۲۱/۹	۱۹/۴	۲۳	۱۲/۲	۲۳/۷	۲۸/۶	۲۲/۱

ماخذ: جدول شماره ۳

۳. تحول در تیپولوژی مسکن

افزایش قیمت زمین علی رغم عرضه نسبتاً وسیع همراه با تورم همه جانبه، شیوه سکونت، زندگی در واحدهای مسکونی با عرصه مشاع یا آپارتمان سازی را رواج داده است (الاجگردی، ۱۳۷۶: ۱۶۱). تعداد ۲۹۸۴۱ فقره پروانه ساختمانی (اعم از مسکونی و غیر مسکونی) صادر شده توسط شهرداری در سال‌های ۸۱ - ۱۳۷۱ شامل ۸۱۷۵۲ واحد مسکونی بوده است. به عبارت دیگر، به ازای هر قطعه زمین ۲/۷۴ واحد مسکونی ساخته شده است. روند افزایش تعداد طبقات ساختمان‌ها نیز به تبع گرایش به این شیوه سکونتی می باشد. با توجه به گرایش نسبت به طبقات بیشتر از سال ۱۳۷۶ به بعد شروع شده و با یک روند صعودی در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ به بالاترین درصد رسیده است. در حد فاصل سال‌های ۱۳۷۲ الی ۱۳۷۶ سهم ساختمان‌های هر طبقه روبه فزونی گذاشته سپس با نزول تدریجی درصد این نوع واحدها در سال‌های اخیر، روند سریع صعود به نفع ساختمان‌های سه طبقه بوده است. به طور کلی، ساخت ساختمان‌های چند طبقه نسبت به ساختمان‌های یک طبقه چه اندازه قوی‌تر عمل نموده است. از طرف دیگر، میزان سطح ساخته شده (زیربنا) نسبت به عرصه افزایش یافته، به طوری که مطابق پروانه‌های صادره در سال‌های ۸۱-۱۳۷۱، متوسط عرصه ساختمان‌ها ۳۰۲/۸ مترمربع و متوسط زیر بنا ۳۹۶/۳ مترمربع یا ۱۳۰/۸ درصد سطح عرصه است. بررسی پروانه‌های ساختمانی صادر شده، طی سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۷۶ نشان می دهد که حدود ۹۰ درصد از پروانه‌ها مسکونی، چهار درصد مسکونی و کارگاه و بقیه، بناهای تجاری، صنعتی، آموزشی، بهداشتی و سایر بوده است. از لحاظ توزیع از سال ۱۳۷۶ به بعد، درصد پروانه‌های بازرگانی (تجاری) روند صعودی پیموده و سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ به بالاترین سطح در طول شش سال آماری رسیده است.

۴. سیاست‌ها و عملکرد شهرداری‌های کشور (شهرداری تبریز) در قبال توسعه فضایی شهر
 اعمال سیاست تراکم فروشی در کلانشهر تبریز با بالا رفتن قیمت زمین، از دهه ۷۵ - ۱۳۶۵
 متداول گردید. شهرداری تبریز تا سال ۱۳۷۴ طبق دستورالعمل طرح جامع قدیم و طرح
 تفصیلی آن اقدام می نمود. با ابلاغ طرح جامع جدید در سال ۱۳۷۴، تراکم‌های پیشنهادی طرح،
 بویژه تراکم پایه که محدودیت زیاد داشت، مبنای کار قرار گرفت. بر اساس طرح جامع
 مصوب ۱۳۷۴ تراکم پایه عمدتاً به صورت دو طبقه تعریف شده‌اند و افزایش طبقات بنا
 مشمول عوارض بیشتری می شوند. محدودیت در ساخت و سازها و تمایل بیشتر مردم به
 احداث طبقات ساختمانی موجب گردید شورای شهر بر حسب لایحه پیشنهادی شهرداری
 تبریز، مصوبه‌ای را در همان سال در ارتباط با افزایش دو درصد تراکم پایه تصویب نماید و بر
 همین اساس، محدودیت تراکم ساختمانی را محدود به رعایت حق و حقوق استفاده کنندگان
 مجاور تشخیص دهد. این تراکم‌ها، بر حسب تراکم پایه، تراکم مجاز و تراکم مازاد بر مجاز
 تعریف شده‌اند که تراکم پایه شامل ۱۲۰ درصد عرصه مسکونی را می شود. تراکم‌های
 ساختمانی مجاز به ترتیب شامل تراکم زیاد (۲۵۰ درصد)، تراکم متوسط (۲۰۰ درصد) و تراکم
 کم (۱۵۰ درصد) می شود که شهرداری با اخذ عوارض نسبت به صدور مجوز پروانه ساخت
 اقدام می نماید. ولی رعایت مازاد بر تراکم مجاز با رعایت مجاوران مازاد بر تراکم مجاز ۵
 برابر ارزش منطقه‌ای (ارزش دارایی)، مازاد بر آن یا برابر اخذ می شود.
 اجرای سیاست تراکم فروشی در کلانشهر تبریز، تدوین یک سری ضوابط بلند مرتبه سازی نه
 چندان جامع را به همراه داشته که طی صدور پروانه ساختمانی اعمال می گردد. در ضوابط یاد
 شده عرض گذر، جنوبی یا شمالی بودن قطعه زمین نقش اساس در تعیین طبقات و ارتفاع
 ساختمانی مسکونی (با تراکم بالا) را دارند. تامین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی
 است و به هیچ وجه کسری پارکینگ اخذ نمی شود. حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌های واقع در
 قطعات جنوبی برابر عرض معبر به اضافه عمق حیاط واحدهای شمالی خواهد بود و میزان نهایی
 طبقات در کمسیون توافقات تعیین می گردد. به طور مثال، اگر قطعه زمین جنوبی در کنار خیابان
 ۱۲ متری واقع شود که طول قطعه شمالی (عقبی) آن ۲۵ متر باشد، حداکثر تعداد طبقات با

احتساب $22 = (25 \times 40) / 12 +$ متر ارتفاع، معادل ۷ طبقه خواهد بود. لذا هر چه عرض معبر بیشتر و ابعاد قطعات شمالی بزرگ‌تر باشد، ارتفاع ساختمان‌های جنوبی می‌تواند بلندتر طرح شود. در قطعات شمالی به علت سایه اندازی به قطعه پستی در همان بلوک معمولاً یک پیلوت و سه طبقه با عقب روی $3/30$ متری ارائه می‌گردد. برای جلوگیری از اشرف تراس‌های شمالی به داخل حیاط و ساختمان‌های شمالی‌تر، سقف شیب دار سازه‌ای مجوز داده می‌شود تا هیچ‌گونه استفاده به عنوان حیاط خلوت صورت نگیرد. مقطع پلکانی واحدهای شمالی به صورت مقطع سقف شیب دار با زاویه 45 درجه با شیب 100 درصد به سمت شمال خواهند بود (مولوی، $1383: 22$). مطابق ضوابط بلند مرتبه سازی شهرداری تبریز، کنترل ارتفاع ساختمان‌ها صرفاً در ارتباط با سایه اندازی بر اساس زاویه 45 درجه می‌باشد. این در حالی است که زاویه بحرانی در اول دی ماه برای شهر تبریز در حدود 28 درجه محاسبه شده است. در نتیجه ماه‌های سرد سال (آذر، دی و بهمن) طبقه همکف و بخشی از طبقه اول ساختمان‌های شمالی همواره در سایه ساختمان‌های جنوبی قرار می‌گیرند. اشتیاق شهرداری به کسب درآمدهای هرچه بیشتر، موجب شده فروش تراکم در طبقات بالاتر ادامه یابد. به تبع بناهای جدید الاحداث، سیمای حجمی شهر شکل نامعقولی به خود گرفت، به این معنی که تحت زاویه 45 درجه و با فرض ارتفاع هر طبقه $3/3$ متر، بازاء هر $3/3$ متر عقب نشینی از حد شمالی می‌توان یک طبقه بیشتر نیز احداث کرد. لذا در ساختمان‌هایی که دارای طول نسبتاً بیشتری باشند، گاه شاهد سه طبقه پلکانی در جبهه شمالی هستیم (شکل شماره ۲).

در نهایت، کنترل کیفیت طراحی ساختمان‌ها به عنوان یکی از اهداف اساسی کنترل کاربری زمین مسکونی زیر سؤال رفته، پیامدهای ناشی از تراکم فروشی به صورت زیر نمایان شدند: (Breese & Whiteman: 1953: 115):

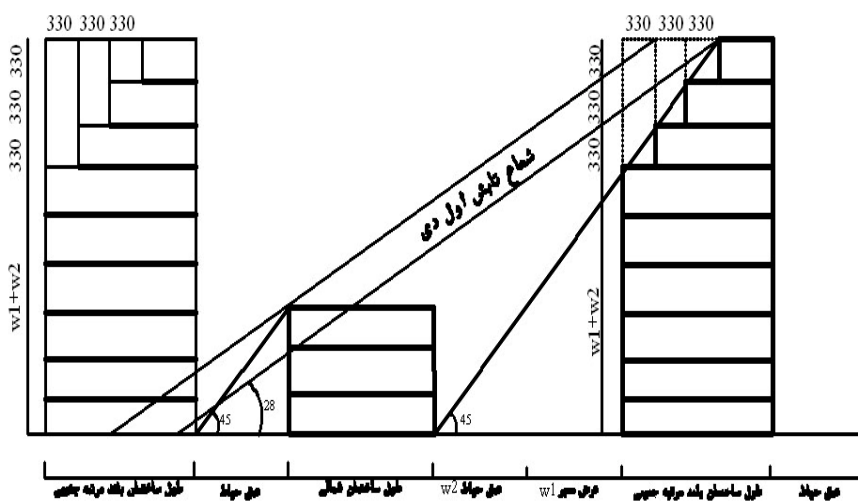
(۱) در هم ریختن سازمان فضایی - کالبدی شهر

(۲) ظهور بناهای مرتفع در درون بافت‌های مسکونی از جمله محله و زیر محله

(۳) آشفته شدن حریم امن واحدهای مسکونی ساکنان اصلی بافت‌های موجود

(۴) ایجاد سایه‌ای طولانی و دائمی در منطقه سردسیر تبریز

- ۵) انسداد دید و منظر واحدها و ایجاد اشرافیت ساختمان، نسبت به همدیگر
 ۶) عدم کفایت تاسیسات زیر بنایی
 ۷) ناکافی بودن شبکه معابر شهر و ایجاد گره‌ای ترافیکی
 ۸) فقدان پارکینگ عمومی و عدم گنجایش پارکینگ حاشیه معابر (قبلی، ص ۲۳).



شکل شماره ۲: سیمای حجمی بناهای جدیدالاحداث (طبقات پلکانی)

مدیریت شهرهای بزرگ از جمله شهرداری تبریز جهت برون رفت از این مشکلات حداقل دو راهکار را برای تامین منابع مالی باید مورد توجه قرار دهند:
 اول: تاکید بر اخذ و بهنگام نمودن منابع درآمدی مرسوم شهرداری‌ها از جمله مربوط به تفکیک زمین و صدور پروانه، نوسازی، کسب و پیشه، سکونت و بنزین و مواد نفتی که در صورت برخورد واقع بینانه علاوه بر تامین درآمد نقش کنترلی در فضای شهری خواهند داشت.
 دوم: محدودیت اعمال حقوق مالکانه بر زمین، به نفع مصالح عمومی، از پیش شرط‌های درک مقتضیات زندگی امروز است. با اعمال این محدودیت، بهره برداری از زمین، منوط به منابع

عمومی شده و ارزش افزوده ناشی از فعالیت شهری به کل شهروندان بر می گردد (قربانی، ۱۳۸۳: ص ۹۰).

بحث و نتیجه گیری

توسعه فضایی و کالبدی کلانشهر تبریز، تحت تاثیر بازار زمین و مسکن بوده است. طی پنجاه سال گذشته، رشد فزاینده جمعیت، بازار زمین، مسکن و ساختار فضایی شهر را به شدت تغییر داده است. تعداد ساختمان‌های مسکونی نوساز و یا در حال احداث تابع عواملی چون قیمت زمین، زیربنا و اجاره بها می باشد. ساختمان‌های مسکونی سه طبقه یا بیشتر عمدتاً در فضاهایی از شهر تراکم شده‌اند که قیمت زمین، مسکن و اجاره بها بیشتر بوده است. شاخص‌های فضایی - کالبدی شهر به تبع تغییر در قیمت زمین، زیر بنا و اجاره بها و واحدهای مسکونی تغییر می کنند.

شکل گیری کالبدی و سیمای عمومی شهر، علاوه بر شکل گیری بناهای ساخته شده در آن، تحت تاثیر طرح‌های موضوعی، موضعی و کمسیون ماده پنج قرار داشته است. با ایجاد دو شهرک مسکونی خارج از محدوده طرح جامع، الگوی توسعه و جهات فیزیکی شهر و ...، تغییر یافته و نظام فضایی و کالبدی شهر برهم خورده است (مهرزاد، ۱۳۸۲: ص ۱۷۳). عرضه زمین مسکونی در سال‌های قبل از انقلاب روند نزولی و بعد از انقلاب روند صعودی داشته است. سهم مالکیت شخصی واحدهای مسکونی افزایش و سهم واحدهای اجاره‌ای و رهنی، کاهش چشمگیری یافته است. اجرای سیاست تراکم فروشی در کلانشهر تبریز، سیمای حجمی شهر را شکل نامعقولی بخشیده، موجب در هم ریختن سازمان فضایی - کالبدی شهر، ظهور بناهای مرتفع در درون بافت‌های مسکونی، آشفته شدن حریم امن واحدهای مسکونی ساکنان بافت‌های موجود، ایجاد سایه‌های طولانی و دائمی در منطقه سردسیر تبریز، انسداد دید و منظر واحدها و ایجاد اشرافیت ساختمان‌ها نسبت به همدیگر، عدم کفایت تاسیسات زیر بنایی، ناکافی بودن شبکه معابر شهر و ایجاد گره‌های ترافیکی، فقدان پارکینگ عمومی و عدم گنجایش پارکینگ حاشیه معابر و غیره شده است.

منابع:

۱. آمار پروانه‌های صادره توسط شهرداری تبریز (۱۳۸۳)، «معاونت شهرسازی شهرداری تبریز».
۲. ال‌جگردی، ا. (۱۳۷۶)، «مسکن بهینه (نمونه موردی: شهر تبریز)»، پایان نامه کارشناسی ارشد، تبریز: دانشکده علوم انسانی - اجتماعی دانشگاه تبریز.
۳. بافت بهستان، مهندسان مشاور معماری و شهرسازی (۱۳۷۴)، «طرح انبوه سازی مجتمع مسکونی بعثت کوی ولیعصر»، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
۴. پورمحمدی، م. ر. (۱۳۷۹)، «برنامه ریزی مسکن»، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
۵. خوب آیند، س. (۱۳۷۹)، «روش‌های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری ایران - نمونه موردی تبریز»، پایان نامه کارشناسی ارشد، تبریز: دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
۶. زیاری، ک. (۱۳۷۸)، «برنامه ریزی شهرهای جدید»، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهی (سمت)، چاپ اول.
۷. شیعه، ا. (۱۳۷۶)، «مبانی برنامه ریزی شهری»، تهران: دانشگاه علم و صنعت.
۸. عرصه، مهندسان مشاور معماری و شهرسازی (۱۳۶۸)، «طرح جامع تبریز، ساخت اجتماعی شهر تبریز»، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، جلد ۱۱.
۹. فن و هنر، مهندسان مشاور معماری و شهرسازی (۱۳۶۷)، «گزارش آماده سازی اراضی زعفرانیه» (۲)، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
۱۰. قربانی، ر. (۱۳۸۳)، «تراکم و ساماندهی فضاهای شهری» (مورد تبریز)، پایان نامه دکتری، تبریز: دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.

۱۱. مرکز آمار ایران (با همکاری سازمان ملی زمین و مسکن)، «نتایج آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهرهای منتخب»، تهران: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۱.
۱۲. مطوف، ش. (۱۳۶۷)، «ارزیابی بازسازی شهر هویزه»، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران.
۱۳. مولوی، ع. (۱۳۸۳)، «عجایب معماری حاصل از فروش الزامی تراکم»، تبریز: فصلنامه پیام/ارک، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان شرقی، سال دوم، شماره ۱۱۰.
۱۴. مهرزاد، ج. (۱۳۸۲)، «ارزیابی عملکرد طرح جامع تبریز در اهداف و راهبردها». پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی نجف آباد اصفهان.
۱۵. هادیلی، ب. (۱۳۶۶)، «گزارش مرحله طرح تفصیلی آماده سازی اراضی کوی دانشگاه تبریز»، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
16. Breese, G. and D. E. Whiteman (1953), *«An approach to urban planning»*, Princeton, N. J: Princeton University Press.
17. Hugh, B. et al. (1995), *«Land use movement patterns, sustainable settlements»*, University of West of England.
18. Wissen, L. and A. Rima, (1991), *«Modelling urban housing market dynamics»*, B. V. Amsterdam: Elsevier Science Publishers.