

مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی

سال اول، شماره اول، تابستان ۱۳۹۰

تاریخ وصول: ۱۳۸۹/۷/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۸۹/۱۲/۲۱

صص: ۸۰-۶۱

بررسی محدودیت فضایی اراضی مسکونی در شهر قشم و برنامه‌ریزی‌های آتی جهت تامین آن

حمیدرضا عامری سیاهویی*، ابراهیم رستم گورانی** و مریم بیرانوندزاده***^۱

* استادیار گروه مهندسی معماری دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس

** مدرس دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس

*** مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد

چکیده

دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است. امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی - اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی شهری نیز بسیار وسیع و غنی‌تر شده است. از آنجا که کاربری مسکونی حدود ۴۰ الی ۶۰ درصد انواع کاربری‌ها را در ایران و شهرهای کشورهای جهان به خود اختصاص می‌دهد، برنامه‌ریزی جهت تهیه آن از ضروریات در شهرهای ساحلی از جمله شهر قشم است. این شهر بواسطه ایجاد منطقه آزاد تجاری، جمعیت آن بصورت قابل توجهی افزایش یافته است بنحوی که جمعیت آن در سال ۱۳۵۵۶ به ۲۵۳۲۰ در سال ۸۵ رسیده است و میزان خانوارها در این دوره ۶۰۹۱ افزایش یافته است که ضرورت توجه به بحث زمین و تامین آن جهت اسکان جمعیت شهر قشم در دوره‌های آینده احساس می‌شود. با توجه به اینکه شهر قشم از جهات مختلف دارای محدودیت فضایی - طبیعی و همچنین محدودیت فضایی - انسانی است، ضرورت برنامه‌ریزی در این شهر بیشتر از شهرهای دیگر احساس می‌شود. این مقاله با هدف بررسی محدودیت

فضایی - مسکونی در شهر قشم و برنامه ریزیهای جهت بهبود این وضعیت با استفاده از گروه نما (روشی جهت برآورد تهیه میزان نیاز زمین) تهیه شده است. روش به کار گرفته شده در این پژوهش توصیفی-تحلیلی و کمی است. نتایج این تحقیق بیانگر این مطلب است که با توجه به بررسی‌های جمعیتی در شهر قشم تا افق ۱۴۰۵ (میزان جمعیت شهر در افق ۱۴۰۵، ۵۰۹۰۰ نفر) و همچنین تعداد خانوارها تا افق ۱۴۰۵ به ۱۲۶۶۲ خانوار خواهد رسید. میزان نیاز به اراضی مسکونی تا افق ۱۴۰۵ در این شهر به زمینی معادل ۵۲/۸ هکتار نیاز خواهد بود که این مقدار باید به مرور در دوره‌های مختلف تهیه شود.

واژه‌های کلیدی: کاربری اراضی، اراضی مسکونی، گروه نما، شهر قشم،

مقدمه

زمین از نظر ارزش و نقش اجتماعی در آسایش، امنیت، زیبایی، رفاه و کیفیت زندگی بشری تأثیری اساسی دارد (زیاری، ۱۳۸۱). به همین دلیل دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شود (مهدی زاده، ۱۳۷۹). زمین مهم‌ترین عنصر تشکیل دهنده محیط فیزیکی و بستر فعالیت‌های شهری است و همیشه به عنوان اساسی برای شکل شهر مورد توجه برنامه ریزان بوده است. امروزه زمین و کاربری اراضی از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از اهرم‌های توسعه پایدار شهری به شمار می‌آید (حسین زاده و ملکی، ۱۳۸۴).

اهمیت زمین، شاید از امتیازات وسیعی که مالکیت زمین برای افراد جامعه در بر دارد، نشأت می‌گیرد، زیرا زمین پایگاه نهایی و عرصه تمام فعالیت‌های بشر است و مالکیت و کنترل آن در بسیاری جوامع به عنوان یک منبع قدرت به حساب می‌آید، به همین سبب کسی که زمین را تحت کنترل دارد می‌تواند به طرق مختلف نوع کاربری زمین، جهات گسترش و

در نهایت توسعه فضایی شهری را دیکته کند (مولازاده، ۱۳۸۰). به طور کلی می‌توان گفت که شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و غیره است. از جمله با رشد مناسبات سرمایه داری در شهرها، اقتصاد زمین و اضافه ارزش ناشی از آن، به دلیل محدودیت عرضه زمین و تقاضای روزافزون آن، به یکی از عرصه‌های مهم ثروت اندوزی و تشدید نابرابری اجتماعی در شهرها بدل شده که به نوبه خود به مشکلات برنامه‌ریزی و طراحی افزوده است (زیاری، ۱۳۸۱: ۴).

بخوبی که تجارب جهانی نشان می‌دهد، موفقیت در عرصه برنامه ریزی کاربری زمین جهت کاربری‌های مختلف و بویژه کاربری مسکونی به همکاری و هماهنگی دو دسته عوامل بستگی دارد که عبارتند از:

الف) وجود قوانین و سیاستهای کلان مناسب در زمینه نحوه استفاده از زمین.

ب) استفاده از روشهای کارآمد در تهیه و اجرای طرح‌های شهری و برنامه کاربری زمین (Brehany, 1994:14).

به طور کلی دو نگاه متفاوت را می‌توان در ارتباط با مقوله مسکن ردیابی نمود: یک نگاه آن را همچون فضای سکونت نیروی کار می‌بیند که در این حالت جمعیت ساکن، افزون بر فضای سکونت و با توجه به ارزش‌های زندگی جمعی به انواع خدمات رفاهی وابسته به فعالیت مسکونی نیاز دارد.

نگاه دیگر از زاویه ای متفاوت، تغییر و توسعه زمین شهری را وسیله ای برای انباشت سرمایه می‌بیند و به این ترتیب فضای سکونت به عنوان کالای مصرفی مطرح می‌گردد (عبدی دانشپور، ۱۳۸۱: ۵).

در بین کاربری‌های شهری، فضاهای مسکونی بیشترین سهم را به خود اختصاص می‌دهد و سایر کاربری‌ها مکمل کاربری مسکونی به حساب می‌آید. کاربری مسکونی به طور متوسط حدود ۴۰ الی ۶۰ درصد از انواع کاربری‌ها را در ایران و شهرهای کشورهای جهان به خود اختصاص می‌دهد (زیاری، ۱۳۸۱) و در طرح‌های جامع شهری در رأس امور شهری قرار دارد و بخش زیادی از توسعه فیزیکی هر شهر از گسترش سریع و رشد کاربری مسکونی است (ملکی و دلیر، ۱۳۸۴). از جنبه اقتصاد خرد، مسکن عموماً گران‌ترین کالایی است که هر خانواده در طول دوران زندگی خود خریداری می‌کند و از این جهت نوعی پشتوانه عظیم اقتصادی نیز برای خانوارها محسوب می‌شود. همچنین مسکن سهم عمده ای از هزینه‌های خانوار را چه به صورت اجاره و چه به صورت باز پرداخت وام خرید مسکن تشکیل می‌دهد (سرای، ۱۳۸۳: ۵).

تحولات زندگی شهری جمعیت شهری کشورهای مختلف را تحت تاثیر قرار داده است که در این میان مسکن شهری نیز متأثر از این تحولات می‌باشد. تغییر در ابعاد خانوار و گرایش به کوچک شدن آنها، منسوخ گشتن فرمهای سنتی معیشتی، گسستن افراد مزدوج از والدین خود از نقطه نظر خانه و مسکن از جمله تحولاتی است که در نظام معیشت مردم به وجود آمده است. این تغییرات به اضافه بالا رفتن توقعات مردم از زندگی در شکل زیستن، آنهم در خانه‌های مستقل، نیاز به مسکن را افزایش داده است (وارثی، ۱۳۸۴: ۴۶).

بررسی وضعیت اراضی مسکونی در شهر قشم نشان می‌دهد که تا قبل از احداث منطقه آزاد قشم (۱۳۶۹)، قیمت زمین و مسکن در این شهر رشدی را به همراه نداشته و همچون شهرهای دیگر دچار رشد پلکانی نبوده است. اما بحث نیاز زمین و توسعه اراضی مسکونی در این شهر از زمانی گسترش یافت که نیاز با رونق یافتن منطقه آزاد قشم، میزان مهاجرتها به این شهر افزایش یافت. این دلیل همراه با محدودیت جغرافیایی شهر قشم دست به دست هم داده تا مشکلات آماده سازی اراضی مسکونی را در شهر قشم بوجود آورد. هم اکنون در جنوب غربی این شهر طرح‌های مسکن در حال اجراست که با مشکلاتی روبروست.

بیان مساله

در فرآیند رشد و توسعه شهرها، زمین به عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری اهمیتی بیش از پیش دارد. در این خصوص به جرأت می‌توان گفت که زمین ملموس‌ترین و مهم‌ترین عامل در طراحی و

برنامه‌ریزی برای توسعه شهرها است. امروزه زمین شهری بستر اصلی کلیه تصمیماتی است که مقوله شهرسازی و توسعه شهرها را موجودیت می‌بخشد و کلیه ایده‌ها و آرمان‌های شهرسازی بر روی آن معنا و مفهوم پیدا می‌کند. در رابطه با مسکن، زمین به عنوان عامل مهم و در بسیاری موارد عاملی تعیین‌کننده در مسکن است و در بازار آزاد، بالاترین نسبت را در بین کلیه عوامل مسکن به خود اختصاص می‌دهد. عامل زمین نقش کلیدی در موفقیت یا شکست برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری دارد، به طوری که سهم عمده‌ای از توفیق در تأمین مسکن، ایجاد زیرساخت‌ها، تجهیزات و به طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی تام به تأمین به موقع و کافی زمین دارند. از آنجا که استفاده بهینه از زمین و حفظ محیط زیست از اهداف اصلی توسعه پایدار محسوب می‌شود، زمینی که برای ایجاد مسکن در نظر گرفته می‌شود (تا حد امکان) باید زمینی باشد که ضمن دارا بودن وضعیت فیزیکی مناسب (از جمله شیب مناسب، پستی و بلندی اندک، استحکام کافی و...)، در محدوده زمین‌های کشاورزی و زمین‌های با پوشش گیاهی گسترده قرار نداشته باشد. نکته مهم دیگر در مورد زمین، قیمت آن می‌باشد. زمین مورد نیاز برای ایجاد مسکن باید قیمت مناسبی داشته باشد. متأسفانه امروزه سهم زمین در قیمت مسکن در سطح شهرها گاهی تا چند برابر هزینه ساختمان می‌رسد (عابدین دُرکوش، ۱۳۶۴). در این موارد هزینه‌ای که می‌تواند صرف ساخت مسکنی بهتر شود برای زمین هزینه می‌شود.

مسکن، خردترین و کوچکترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور

فضایی کارکرد حیاتی سکونت انسانی در ایفای نقش‌های اساسی وی می‌باشد (رهنمایی، ۱۳۸۲) و از جمله مهمترین مسایلی است که انسانها همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مساله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند (اهری، ۱۳۶۷). مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایط شان، گرفتار ساخته است، در حالی که در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. در کشور ما نیز مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تأمین آن هم‌ردیف با تأمین غذا و پوشاک به شمار آمده است (غازی، ۱۳۷۴: ۹۳).

با توجه به جمعیت فعلی قشم (سرشماری ۱۳۸۵) که ۲۵۳۲۰ نفر و تعداد ۶۰۹۱ خانوار بوده است، در افق ۱۴۰۵ این میزان با توجه به بررسی‌های جمعیتی که صورت پذیرفته است به حدود ۵۰ هزار نفر خواهد رسید یعنی این میزان تا این افق تقریباً دو برابر خواهد شد. میزان خانوار نیز به بیش از ۱۲ هزار خانوار خواهد رسید. این میزان به همراه مهاجرت‌هایی که با توسعه شهر قشم به این شهر صورت خواهد پذیرفت نیاز به مسکن و مهم‌تر از آن اراضی مسکونی را اجتناب ناپذیر می‌سازد. این امر باعث شده جهت نیاز به اراضی مسکونی در این شهر بررسی‌ها و فعالیت‌هایی صورت گیرد.

اهمیت و ضرورت تحقیق

تحولات اجتماعی و اقتصادی در چند دهه اخیر در شهر قشم زمینه‌هایی را برای ایجاد اشتغال و جذب جمعیت فراهم نمود، بخوبی که با ایجاد مراکز

تجاری و رشد بخش خدمات، این شهر پذیرای مهاجران بی شماری بین سالهای ۱۳۸۵-۱۳۶۵ گردید. با اندکی توجه به آمارهای سالهای ۶۵ تا ۸۵ در شهر قشم متوجه این نکته خواهیم شد که جمعیت این شهر از ۹۶۸۲ در سال ۶۵ به ۲۵۳۲۰ نفر در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است و در همین مدت نرخ رشد از ۳/۳ به ۶/۴ درصد افزایش یافته است.

این تغییرات و تحولات در بستر کالبد این شهر اتفاق افتاده و خواهد افتاد. با توجه به محدودیت گسترش فضایی شهر قشم در جهات شمال، شرق و جنوب و توسعه کم آن در غرب و جنوب غرب، ضرورت توجه به بحث توسعه فضایی انواع کاربری‌ها و مهمتر از آن کاربری اراضی مسکونی بیش از پیش احساس می‌شود.

۱-۳- اهداف تحقیق

با توجه به مشکلات و مسایلی که در بالا شرح آن رفت، این تحقیق در پی رسیدن به اهداف زیر است:

۱- بررسی محدودیت فضایی توسعه اراضی مسکونی در شهر قشم.

۲- برآورد نیاز به کاربری اراضی مسکونی در جهت رفع محدودیت فضایی در شهر قشم تا افق ۱۴۰۵.

۳- ارائه استراتژی‌ها و راهکارهایی جهت رفع مشکلات محدودیت فضایی اراضی مسکونی در شهر قشم.

۱-۴- پیشینه تحقیق

بخش زمین از ابتدا از مهمترین عوامل تورم شدید و بحران‌های پیش روی بخش مسکن بوده است. قبل

از دهه ۵۰ با توجه به خصوصی بودن مالکیت زمین، سعی دولت در مهار افزایش قیمت زمین، جلوگیری از احتکار و واسطه‌گری با شکست روبه رشد و قیمت زمین از دهه ۵۰ به بعد، به صورت پلکانی بالا رفت (رفیعی، ۱۳۷۱: ۸). بعد از آن نیز تا چند سال بازار زمین با رکود مواجه شد و بعد از آن نیز تا سال ۱۳۶۴، دولت سهم اصلی را در عرضه زمین به عهده گرفت. (واگذاریهای گسترده اوایل دهه ۶۰) از سال ۱۳۶۶ به بعد نیز پیوسته شاخص بهای زمین رشد شدیدی داشته که علت غالب آن بورس‌بازی و واسطه‌گری در بخش زمین و مسکن بوده است. طی سالهای ۶۸ تا ۸۰ نرخ رشد قیمت زمین تقریباً ۲ برابر نرخ رشد بهای آپارتمان در شهر تهران بوده به نحوی که قیمت زمین طی این دوره ۲۲/۵ برابر و قیمت آپارتمان ۱۱/۵ برابر شده است. امروزه متوسط سهم زمین در ایران در قیمت نهایی مسکن ۴۰ تا ۵۰ درصد است که حکایت از عدم برنامه‌ریزی اصولی و بی‌ثباتی در بازار زمین و کنترل آن دارد. بر همین اساس، پس از ملی شدن اراضی کشور، مدیریت زمین‌های شهری در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار داده شد. قریب به سه دهه از فعالیت این سازمان با دو رویکرد در واگذاری زمین‌های دولتی گذشته است. واگذاری زمین «ارزان قیمت» (براساس این رویکرد در ابتدای انقلاب زمین‌ها به اشخاص و طی دهه گذشته به انبوه سازان به نرخ نازلی واگذار می‌شد)، و واگذاری زمین به «قیمت بازار» (مکانیزم تعیین قیمت براساس بازار تعیین می‌شود). بررسی عملکرد ناشی از اجرای دو سیاست فوق نشان می‌دهد که سیاست فروش زمین‌های دولتی به هر دو صورت مذکور، سیاستی شکست خورده و ناکارآمد

است و منجر به عدم تخصیص بهینه زمین‌های شهری دولتی شده است. معیار «سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن» که به عنوان شاخصی جهت سنجش سیاست‌های فوق است، به خوبی گواه مطلب است. طی دهه‌های اجرای سیاست فوق، نه تنها شاخص فوق کاهش نداشته بلکه با افزایش نیز مواجه بوده است (احمدی، ۱۳۷۴: ۱۳). متوسط این شاخص در ایران ۴۰ تا ۵۰ درصد است که این سهم در کشورهای موفق در بخش مسکن ۲۰ درصد است. بالا بودن سهم مذکور و عدم وجود مکانیزم‌های لازم جهت کنترل بازار مذکور، منجر به رشد سریع بورس بازی و دلالی در دوره‌های رونق می‌شود و خود به عامل اصلی ضد تولید مسکن تبدیل می‌شود. این امر بدین معنی است که از توان سرمایه‌گذاری تولید مسکن در طول دوره رونق کاسته شده و بر توان دلالتان زمین افزوده می‌شود. بنابراین به نظر می‌رسد دولت می‌بایست از سیاست فروش زمین‌های خود چه به صورت ارزان و چه به قیمت بازار، خودداری کرده و همانند بسیاری از کشورهای موفق در این بخش، سیاست خرید و ذخیره‌سازی زمین‌های غیر دولتی را در دستور کار خود قرار دهد و با در اختیار قرار دادن عرصه زمین‌های خود برای ساخت مسکن از همبستگی شدید بین زمین و مسکن در اثر فشار تقاضا بر مسکن بکاهد و از انتقال نقدینگی بخش مذکور در دوران رونق به بازار زمین جلوگیری کرده که منجر به افزایش تولید مسکن و افزایش عرضه متناسب با نیاز به بازار می‌شود. تحقق فرض مذکور منجر به ایجاد بازاری پایدار با رونقی مستمر در بخش ساختمان می‌شود. در این میان، همواره دولت در بازاری می‌تواند مداخله موثری داشته باشد که

اهرمهای استراتژیک موثر در بازار مذکور را داشته باشد. اکثر زمین‌های شهری به خصوص در داخل شهرهای بزرگ متعلق به بخش‌های غیر دولتی است. بنابراین دولت منابع قابل قبول زمین در این شهرها جهت کنترل بازار مذکور را در اختیار ندارد. تاکنون برنامه‌ریزان این بخش نتوانسته‌اند مدل‌های جامع و مناسبی در جهت کنترل بازار زمین شهری ارائه دهند. عموم مداخله دولت بنابر ضرورت پیشبرد پروژه‌های عمرانی، تملک اجباری اراضی شهری است. روش مذکور که روشی سنتی در توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است منجر به افزایش قیمت در مناطق اطراف منطقه پروژه می‌شود. خریداری زمین توسط دولت منجر به افزایش نقدینگی ساکنان منطقه شده که بیشترین هزینه‌ها در بخش مسکن وارد شده و افزایش تقاضا را در پی خواهد داشت که این افزایش تقاضا البته منجر به افزایش قیمت مسکن می‌شود (زرافشان، ۱۳۸۳: ۳۸). مدل مفهومی مناسبی که می‌توان از آن در شرایط کنونی اقتصاد کشور به خوبی بهره برد، استفاده از مدل مفهومی «دوباره تنظیم زمین» است. قریب به صد سال است که کشورهای مختلفی در جهان از این ایده برای نوسازی و تامین زمین مورد نیاز زیر ساخت‌های شهری خود استفاده می‌کنند. آلمان، کره، ژاپن، استرالیا، ترکیه از پیشگامان استفاده از این روش در جهان بوده‌اند (Hall, 1992: 22). براساس روش فوق دولت می‌تواند به باز تولید زمین مورد نیاز خود در شهرهای بزرگ و کلان شهرها دست یابد و از طریق آن به کنترل بازار زمین و مسکن بپردازد. راهکاری که دولت به تازگی جهت رفع معضل زمین و کمبود مسکن در پیش گرفته، واگذاریهای زمین‌هایی ۹۹ ساله تحت عنوان

۱-۶- محدوده مورد مطالعه

جزیره قشم در محدوده سیاسی استان هرمزگان واقع شده و دارای مختصات ۲۶ درجه و ۳۲ دقیقه الی ۲۷ درجه و ۱ دقیقه عرض شمالی و ۵۵ درجه و ۱۶ دقیقه الی ۵۶ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و در دهانه تنگه هرمز قرار گرفته است. (انوار، ۱۳۸۴: ۴۵).

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش شهر قشم می‌باشد. این شهر از توابع شهرستان قشم و استان هرمزگان می‌باشد. شهرستان قشم بجز شهر قشم که در شرقی‌ترین بخش جزیره قشم قرار دارد دارای سه شهر به نامهای هرمز، سوزا و درگهان است. این شهرستان دارای سه بخش مرکزی، هرمز و سوزا است. در جدول (۱) تقسیمات شهرستان قشم آورده شده است (نور بخش، ۱۳۶۹، ص ۵۵). شهر قشم در آخرین سرشماری که در سال ۱۳۸۵ انجام شد دارای ۶۰۹۱ خانوار و ۲۵۳۲۰ نفر جمعیت بوده است. این شهر از نظر تقسیمات کشوری جزو استان هرمزگان و یکی از شهرهای شهرستان قشم می‌باشد (سالنامه آماری هرمزگان، ۱۳۸۵: ۸۶).

مسکن مهر می‌باشد که امید این می‌رود با اجرایی شدن این طرح مشکل زمین و مسکن در کشور تا حدودی بهبود یابد.

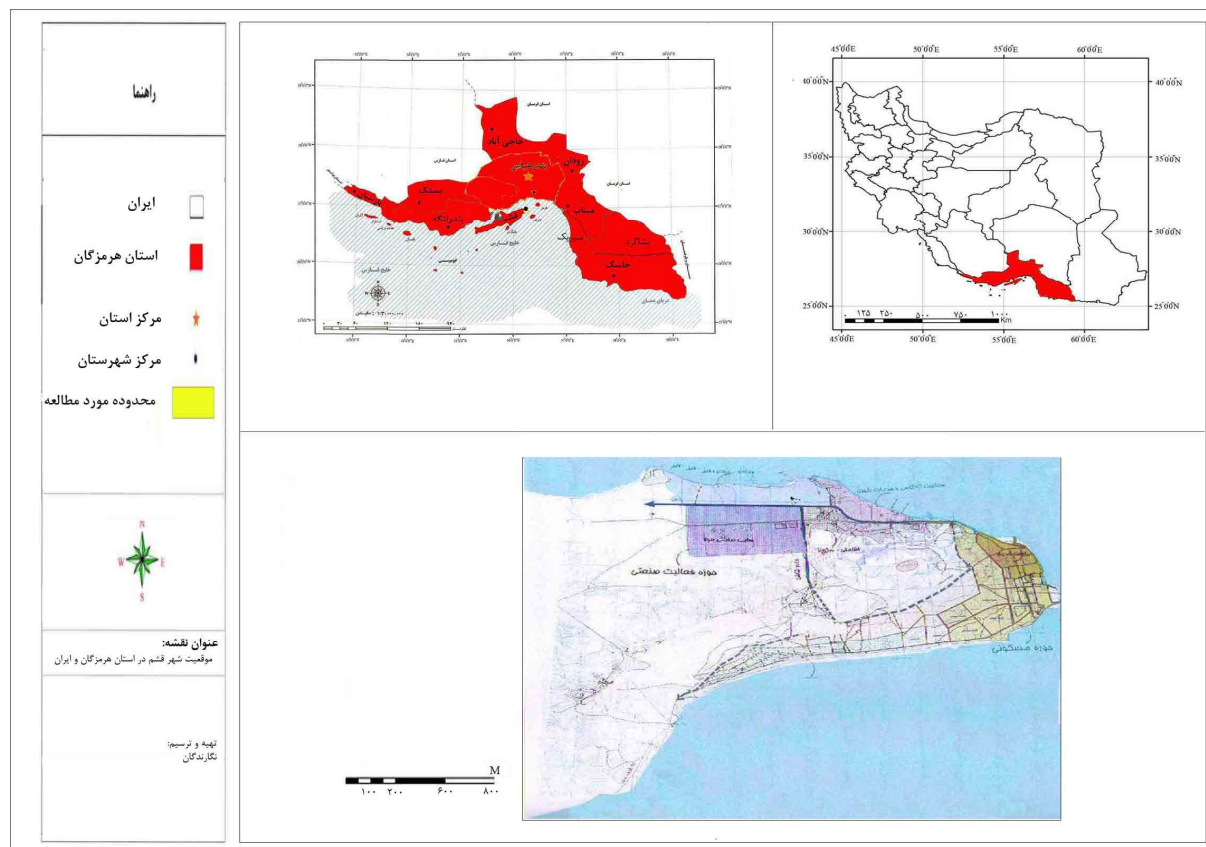
۱-۵- مواد و روش

روش به کار گرفته در این پژوهش توصیفی و تحلیلی - کمی می‌باشد. ابتدا داده‌های آماری مربوط به شهر قشم در دوره‌های سرشماری مورد بررسی استخراج شده، سپس با استفاده از فرمولهای جمعیتی و تکنیک برآورد زمین مسکونی به تجزیه و تحلیل و برآورد زمین مورد نیاز جهت تامین مسکن در شهر قشم پرداخته شد. در این پژوهش جهت پیش بینی‌های جمعیتی تا افق ۱۴۰۵ از نرم افزار (People) استفاده شده است که با کمک این نرم افزار به فاصله زمانی ۵ ساله جمعیت آن پیش بینی شده است. همچنین جهت بررسی و برآورد زمین مورد نیاز در شهر قشم از تکنیک گروه نما، تراکم متوسط ساختمانی، سرانه مسکونی و تراکم خالص استفاده شده است جهت تعیین عامل توسعه فیزیکی شهر قشم از روش هلدن استفاده شده است.

جدول ۱: تقسیمات سیاسی شهرستان قشم و جمعیت آن (۱۳۸۵)

نام بخش	جمعیت	نام شهر	جمعیت
بخش شهاب	۳۰۱۱۲	سوزا	۴۴۸۰
بخش هرمز	۵۶۹۹	هرمز	۵۶۹۹
بخش مرکزی	۶۸۰۷۰	قشم	۲۵۳۲۰
		درگهان	۷۹۹۶

منبع : سالنامه آماری استان هرمزگان، ۱۳۸۵: ۹



نقشه (۱): موقعیت شهر قشم در استان هرمزگان و ایران

بحث و نتایج

شهر قشم بواسطه موقعیت تجاری و استفاده از حمل و نقل آبی توانسته طی چند سال اخیر جایگاه خود را در استان هرمزگان بهبود بخشد بخوبی که بر اساس بررسی‌های انجام شده در وضعیت شبکه شهری در استان هرمزگان، این شهر طی دوره ۷۵ تا ۸۵ از رتبه پنجم به رتبه چهارم ارتقا یافته است. بی شک وجود منطقه آزاد تجاری در این رشد بی تاثیر نبوده است (امیدوار، رستم گورانی و بیرانوند زاده، ۱۳۸۹).

مهمترین بحثی که در ارتباط با توسعه فضایی شهر قشم در آینده مطرح می شود محدودیت اراضی و

بویژه اراضی مسکونی در این شهر است که این می تواند توسعه این شهر را با چالش‌هایی در آینده روبرو سازد. تکمیل ظرفیت بافت قدیم شهر همچنین عدم توسعه کافی فضاهای بافت جدید شهر و بویژه مجتمع‌های مسکونی و از همه مهمتر محدودیت اراضی در این شهر از مشکلات عمده شهر قشم می توان نام برد. با توجه به این مورد در این تحقیق به بررسی این معضل و ارایه راهکارهایی جهت حل آن پرداخته شده است.

برآورد جمعیت شهر قشم

جهت بررسی و وضعیت مسکن و اراضی موجود و مورد نیاز در آینده نیاز به بررسی و آگاهی صحیح از وضعیت جمعیت است. بدین جهت با توجه به جمعیت پایه این شهر در سال ۱۳۸۵ که رقمی معادل ۲۵۳۲۰ نفر است، جمعیت را به فاصله ۵ سال تا افق ۱۴۰۵ با استفاده از نرم افزار جمعیتی people پیش بینی شده است.

براساس اطلاعات T.F.R، امید به زندگی، مهاجرت و نرخ رشد جمعیت و همچنین اطلاعات پایه ای سال ۱۳۸۵ جمعیت شهر قشم برای دوره‌های مختلف از سال ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۵ به صورت دوره‌های ۵ ساله پیش بینی گردید. جمعیت این شهر از ۲۵۳۲۰ در سال ۱۳۸۵ به ۵۰۹۰۰ نفر در سال ۱۴۰۵ پیش بینی گردید. در جدول (۲) پیش بینی جمعیت در دوره‌های ۵ ساله آورده شده است.

جدول ۲: جمعیت و تعداد خانوار شهر قشم به تفکیک دوره ۵ ساله تا افق ۱۴۰۵

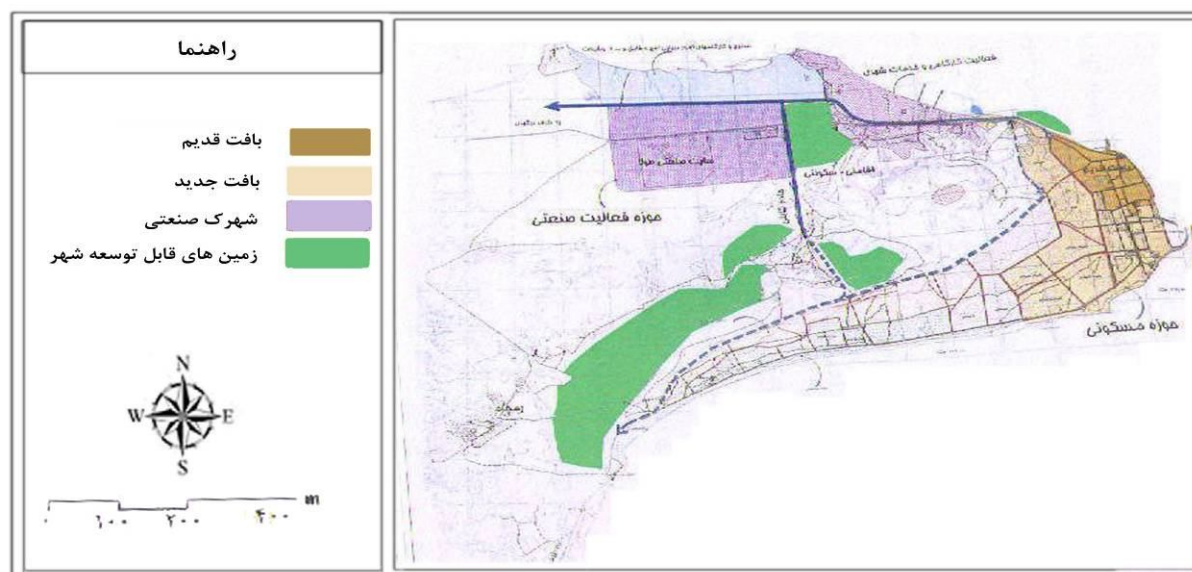
سال	جمعیت	بعد خانوار	تعداد خانوار
۱۳۸۵	۲۵۳۲۰	۴/۱۵	۶۰۹۱
۱۳۹۰	۳۲۲۰۰	۴/۱۱	۷۸۳۵
۱۳۹۵	۳۹۶۰۰	۴/۰۸	۹۷۰۶
۱۴۰۰	۴۶۹۰۰	۴/۰۵	۱۱۵۸۰
۱۴۰۵	۵۰۹۰۰	۴/۰۲	۱۲۶۶۲

منبع: زیاری، رستم گورانی و بیرانوندزاده (۱۳۸۸)

۲-۲- جهات مورد استفاده جهت توسعه فضایی اراضی در شهر قشم

شهرستان قشم دارای وسعت ۱۷۳۰ کیلومتر مربع است. شهر قشم که شرقی ترین نقطه جزیره قشم می باشد از جهات شمال، شرق و جنوب به دریا راه دارد و از سمت غرب با ناهمواری و همچنین شهرک صنعتی طولوا محاط شده است. بنابراین مهمترین جهات توسعه شهر جنوب غرب و همچنین بافت قدیم این شهر است که در آن بافتهای کهن وجود دارد و ضرورت افزایش تعداد طبقات در این بافت وجود دارد. همچنین در جنوب غرب این شهر شهرکهای مسکونی نریمان، سام

زال، بوستان، گلستان، بهارستان، سیستان و دیگر شهرکها که درمجموع ۸ شهرک وجود دارد. همانطور که در نقشه ۲ نشان داده شده است. بیشترین محدوده مورد استفاده در جهت توسعه فضایی اراضی در این شهر، اراضی شهرکهای مسکونی در غرب قشم، اراضی واقع در محدوده روستای طولوا در غرب شهر قشم هستند.



نقشه ۲: جهات توسعه فضایی جهت رفع محدودیت اراضی در شهر قشم

گروه نما در میان این گروهها می شود (زیاری، ۱۳۸۱: ۱۳۱). در این تقسیم بندی مثلاً بناهای با مساحت کمتر از ۵۰ متر، ۵۰ تا ۹۹ متر، ۱۰۰ تا ۱۴۹ متر و غیره وجود دارند که در مرحله دوم درصد واحدهای مسکونی هر گروه محاسبه شده و هر گروه از واحدهای مسکونی که دارای بالاترین درصد از کل مسکن شهر را به خود اختصاص دهد به عنوان گروه نما انتخاب می شود. جهت یافتن گروه نما از روش زیر استفاده می شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۰۹):

$$M_0 = L_0 + \frac{(F_0 - F_{-1})}{(F_0 - F_{-1}) + (F_0 - F_{+1})} xi$$

M_0 = نمای مساحت واحدهای مسکونی
 L_0 = کرانه پایین گروه نما
 F_0 = فراوانی در گروه نما
 F_{-1} = فراوانی در گروه پیش از نما
 F_{+1} = فراوانی در گروه بعد از نما
 i = فاصله طبقات (گروهها)

برآورد نیاز به زمین برای تأمین مسکن برای شهر قشم

با استفاده از روشهای زیر می توان زمین مورد نیاز برای تأمین مسکن را پیش بینی کرد (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۰۸):

- ۱- روش استفاده از گروه نما.
- ۲- روش استفاده از سرانه مسکونی و تراکم خالص.
- ۳- روش برآورد مساحت واحدهای مسکونی از دیدگاه فرهنگی.

برای پیش بینی زمین جهت تأمین مسکن در شهر قشم در ۲۰ سال آینده در این تحقیق از روش گروه نما، تراکم متوسط ساختمانی و سرانه مسکونی و تراکم خالص استفاده شده است.

روش استفاده از گروه نما

در این روش جهت تأمین واحدهای مسکونی در شهر قشم در ابتدا با استفاده از جدول گروهبندی زمینهای مسکونی شهر از نظر مساحت اقدام به تعیین

تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز $\times$ مساحت نما =
زمین مورد نیاز

پس از بدست آوردن نما مساحت آن را بر تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در هر دوره ضرب می‌کنیم تا مقدار زمین مورد نیاز برای تأمین واحدهای مسکونی در شهر قشم بدست آید. به عبارت دیگر:

جدول ۳: واحدهای مسکونی معمولی بر حسب مساحت زیربنا در شهر قشم

شهر قشم	جمع مسکونی	۵۰ متر و کمتر	۱۰۰-۵۱	۱۵۰-۱۰۱	۲۰۰-۱۵۱	۲۵۰-۲۰۱	۳۰۰-۲۵۱	۳۰۱ و بیشتر
جمع	۵۴۰۳	۶۰۰	۳۱۳۸	۹۳۰	۵۲۷	۹۹	۵۹	۴۰
درصد	۱۰۰	۱۱/۱	۵۸/۱	۱۷/۲	۹/۷	۱/۹	۱/۱	۰/۷

منبع: مرکز آمار ایران

دوره نیاز به زمینی معادل ۱۴/۵ هکتار خواهند داشت که باید در این دوره توسط منطقه آزاد قشم ایجاد شود.

- برآورد زمین جهت تأمین مسکن در دوره ۱۴۰۰-۱۳۹۵

بر اساس اطلاعات استخراج شده، میزان جمعیت شهر قشم در این دوره به ۴۶۹۰۰ نفر خواهد رسید و تعداد خانوار در این شهر به ۱۱۵۸۰ افزایش پیدا خواهد کرد. میزان نیاز به واحد مسکونی در این دوره در شهر قشم حدود ۱۹۴۸ واحد مسکونی خواهد بود. این میزان اضافه بر موجودی مسکن در سالهای گذشته می‌تواند نیاز ساکنان را نسبت به واحد مسکونی بر طرف کند. جهت ساخت و ساز این تعداد واحد مسکونی در این دوره به زمینی معادل ۱۵ هکتار نیاز خواهد بود که باید این مقدار باید در این دوره تهیه شود.

- برآورد زمین جهت تأمین مسکن در دوره ۱۴۰۵-۱۴۰۰

- برآورد زمین جهت تأمین مسکن در دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۵

با استفاده از روش گروه نما در برآورد میزان زمین مورد نیاز برای دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۵ با توجه به آنکه میزان نیاز به واحد مسکونی در حدود ۱۷۴۶ واحد مسکونی اضافه بر تعداد موجود در سال ۱۳۸۵ برای جمعیتی معادل ۳۲۲۰۰ نفر و تعداد خانوار ۷۸۳۵ خواهد بود. میزان نیاز به زمین حدود ۱۳/۵ هکتار خواهد بود.

- برآورد زمین جهت تأمین مسکن در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۰

شهر قشم در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۰ جمعیت معادل ۳۹۶۰۰ نفر خواهد داشت و همچنین تعداد خانوار در این دوره به ۹۷۰۶ خانوار خواهد رسید. این تعداد خانوار در این دوره نیاز به حدود ۱۸۸۲ واحد مسکونی اضافه بر موجود از سالهای گذشته خواهند داشت با این وجود این تعداد واحد مسکونی در این

خواهد بود که این مقدار باید به مرور در دوره‌های مختلف تهیه شود.

روش استفاده از تراکم متوسط ساختمانی

در این روش، برای محاسبه میزان زمین مورد نیاز از رابطه بین قیمت و تراکم استفاده می‌شود، ابتدا گرایش متوسط به تراکم از طریق رابطه زیر به دست می‌آید سپس با ضرب آن در بعد خانوار مساحت زمین مورد نیاز برای شهر به دست می‌آید (یزدانی و الیاسی، ۱۳۸۰: ۱۵۹).

جمعیت شهر قشم در این دوره به رقمی معادل ۵۰۹۰۰ نفر افزایش خواهد یافت و میزان خانوار در این دوره نیز به ۱۲۶۶۲ خانوار خواهد رسید. براساس این افزایش خانوار در این دوره شهر قشم به حدود ۱۲۶۱ واحد مسکونی جدید در این دوره نیاز خواهد داشت و این نیاز ناشی از ایجاد واحد مسکونی، به زمینی معادل ۹/۴ هکتار نیاز خواهد داشت. با توجه به این امر میزان کل نیاز واحد مسکونی در این شهر در دوره ۱۴۰۵-۱۳۸۵ برابر با ۶۸۳۷ واحد مسکونی خواهد بود که به زمینی معادل ۵۲/۸ هکتار نیاز

$$100 * \frac{\text{قیمت زمین}}{\text{تراکم متوسط ساختمانی}} = \frac{3}{2} * \frac{\text{قیمت زمین}}{\text{تراکم متوسط ساختمانی}}$$

$$\text{هزار متر مربع} = 928.5 = \frac{3}{2} * \frac{13000000}{2100000} * 100 = \text{تراکم متوسط ساختمانی بافت قدیم شهر}$$

$$\text{هزار متر مربع} = 60 = \frac{3}{2} * \frac{1000000}{2500000} * 100 = \text{تراکم متوسط ساختمانی بافت جدید شهر}$$

$$\text{هزار متر مربع} = 112.5 = \frac{3}{2} * \frac{2250000}{3000000} * 100 = \text{تراکم متوسط ساختمانی زال، سام، نریمان}$$

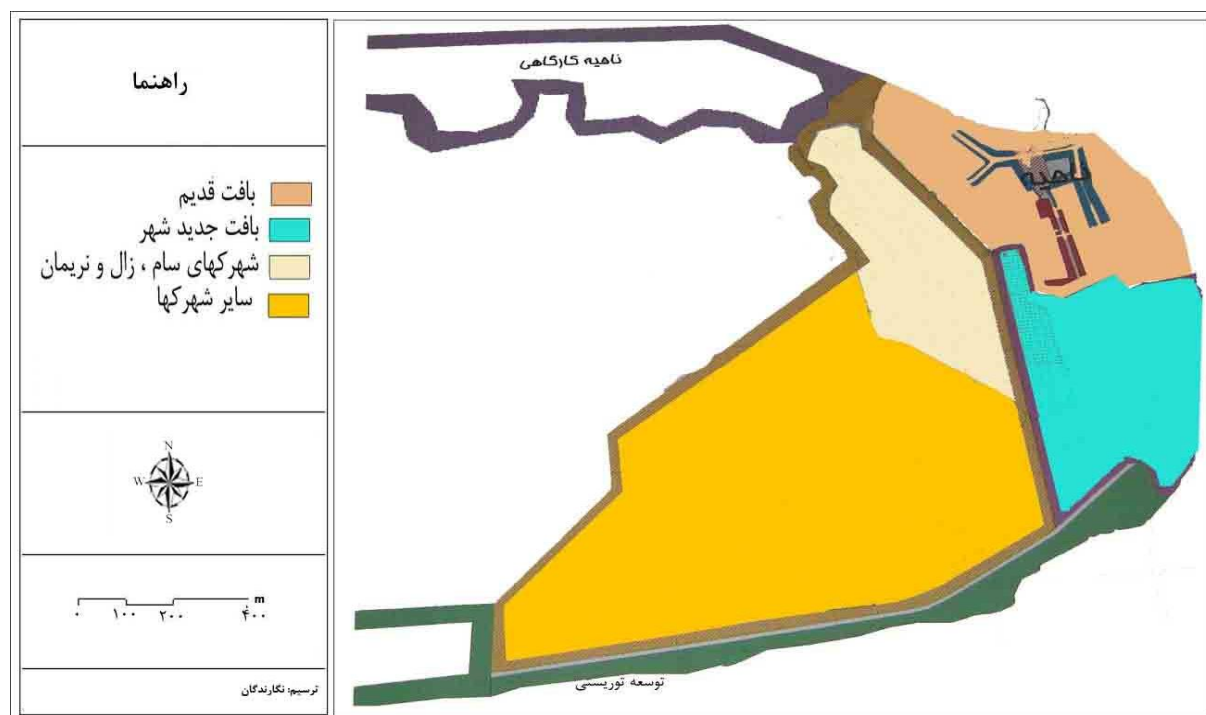
جدول ۴: متوسط قسمت زمین در بافت قدیم، جدید و شهرکهای سام، زال و نریمان شهر قشم

مناطق شهر	قیمت ساختمان (ریال)	قیمت زمین مسکونی (ریال)
بافت قدیم شهر	۲۱۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰۰۰
بافت جدید شهر	۲۵۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰
شهرکهای سام، زال و نریمان	۳۰۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰۰

منبع: دفتر اقتصاد مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی

مربع و شهرکهای سام، زال و نریمان ۱۱۲/۵ هزار متر مربع برآورد شده است.

بر اساس محاسبات صورت گرفته بر اساس روش تراکم متوسط ساختمانی میزان اراضی مورد نیاز جهت توسعه مسکونی در بافت قدیم شهر قشم ۹۲۸/۵ هزار متر مربع، بافت جدید ۶۰ هزار متر



نقشه ۳: تقسیمات شهر قشم

است در شهر کهای سام، زال و نریمان میزان مساحت اراضی مسکونی ۷۱/۵ هکتار رسیده است. جمعیت پیش بینی شده برای شهر قشم تا سال ۱۴۰۵، ۵۰۹۰۰ نفر برآورد گردیده است. بنابراین بر اساس این روش ۷۳/۲ هکتار زمین برای توسعه مسکونی قشم مورد نیاز است. در روش تراکم خالص بر اساس نفر یا خانوار در هکتار محاسبه می‌شود و از رابطه زیر به دست می‌آید.

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت کل}}{\text{کل مساحت مسکونی (هکتار)}}$$

$$\text{نفر در هکتار} = \frac{25320}{363.8} = 69.5$$

$$A = \frac{H}{D} = \frac{6837}{69.5} = 98.3 \text{ هکتار}$$

روش استفاده از سرانه مسکونی و تراکم خالص شاخص‌های سرانه زمین مسکونی که از تقسیم کردن کل مساحت‌های زمین‌های مسکونی شهر (به متر مربع) به جمعیت آن و تراکم خالص که از تقسیم کردن جمعیت شهر به مساحت زمین‌های مسکونی (به هکتار) به دست می‌آید. از نظر تشخیص وضع نسبی شهرها و نیز آینده نگری شاید این دو مهمترین شاخص باشند. در روش سرانه مسکونی، سرانه محاسبه شده به جمعیت پیش بینی شده ضرب می‌شود تا زمین مورد نیاز به دست آید (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۲۶).

بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ میزان سرانه مسکونی در شهر قشم ۱۴۴ متر مربع است. مساحت کاربری مسکونی در بافت قدیم حدود ۷۲/۷ هکتار بوده در بافت جدید این میزان در حدود ۲۱۹/۶ هکتار بوده

مدل هلدن

یکی از روشهای اساسی برای مشخص نمودن رشد بی قواره شهری استفاده از روش هلدن است. با استفاده از این روش می توان مشخص نمود چه مقدار از رشد شهر ناشی از رشد جمعیت و چه مقدار ناشی از رشد بی قواره شهری بوده است. مدل به شرح زیر می باشد (Beck, & al, 2003, pp: 101-103):

$$Ln = \left(\frac{جمعیت\ پایان\ دوره}{جمعیت\ آغاز\ دوره} \right) + Ln \left(\frac{سرايه\ ناخالص\ پایان\ دوره}{سرايه\ ناخالص\ آغاز\ دوره} \right) = Ln \left(\frac{توسعت\ شهر\ در\ پایان\ دوره}{توسعت\ شهر\ در\ آغاز\ دوره} \right)$$

در مورد شهر قشم متغیرهای فوق به شرح زیر می باشد:

A: مقدار زمین مورد نیاز

H: تعداد مساکن مورد نیاز

D: تراکم مسکونی

بر اساس روش تراکم خالص میزان اراضی مورد نیاز جهت توسعه واحدهای مسکونی ۹۸/۳ هکتار اراضی مورد نیاز می باشد.

بر اساس روش خام برآورد مسکن مبتنی بر نیازمیزان نیاز شهر قشم به واحد مسکونی جدید تا سال ۱۴۰۵ تعداد ۶۸۳۷ واحد مسکونی خواهد بود که این تعداد باید در دوره‌های مختلف با توجه به نیاز ساکنان در هر دوره ساخته شوند (زیاری و دیگران، ۱۳۸۸).

جدول ۵: ویژگیهای جمعیتی و کالبدی (مساحت) شهر قشم طی سال ۱۳۸۵-۱۳۶۵

نام مکان	تعداد جمعیت ۱۳۶۵	تعداد جمعیت ۱۳۸۵	مساحت کل ۱۳۶۵	مساحت کل ۱۳۸۵	سرايه ناخالص ۱۳۶۵	سرايه ناخالص ۱۳۸۵
شهر قشم	۹۶۸۳	۲۵۳۲۰	۲۲۵۰۰۰۰	۸۵۰۳۳۸۲	۳۳۵	۲۳۲

توسعه فیزیکی شهر بوده است، در نتیجه افزایش روزافزون جمعیت نیاز به زمین جهت کاربری مسکونی در این شهر را افزایش داده است.

فضاهای قابل توسعه شهر جهت تأمین زمین در شهر قشم
بافت قدیم

همانطور که پیشتر عنوان شد شهر قشم به دلیل موانع طبیعی که در اطراف آن قرار گرفته است از نظر ایجاد فضای سکونت با مشکلاتی مواجه است. این شهر از طرف شمال به وسیله دریا محاط شده و همچنین از طرف جنوب و شرق نیز بوسیله دریا

$$Ln = \frac{25320}{9683} + Ln \frac{335}{232} = Ln \frac{8503382}{2250000}$$

$$Ln(2/614) + Ln(1/443) = Ln(3/779)$$

$$0/9 + 0/4 = 1/3$$

$$\frac{0/9}{1/3} = 0/69$$

$$\frac{0/4}{1/3} = 0/31$$

$$0/69 + 0/31 = 0/100$$

بر اساس محاسبات صورت گرفته، 69 درصد از رشد شهر قشم در فاصله سالهای ۸۵-۶۵ مربوط به رشد جمعیت و ۳۱ درصد از رشد آن مربوط به توسعه افقی شهر می باشد که نتیجه آن افزایش تراکم جمعیت و کاهش سرايه ناخالص زمین در راستای

توان این مشکل را حل نمود و امکان برنامه ریزی به دلیل محدود بودن این بخش از شهر و نبود فضای خالی در داخل بافت امکان پذیر نیست.

- بافت جدید

بافت جدید شهر قشم با توسعه و پیشرفت منطقه آزاد قشم در زمینه صادرات و واردات از بنادر این شهر شکل جدید به خود گرفت. در ابتدا زمینهای این بخش از شهر جهت کاربری‌های تجاری آماده شد. این اقدام بدان جهت انجام شد که بافت قدیم شهر قشم دیگر توانایی جوابگویی در زمینه‌های تجاری شهر را نداشت و از طرفی ورود گردشگران به شهر قشم در فصولی از سال کمبود در این بخش را دو چندان می کرد. در ابتدا بازارهای بزرگ ستاره، فردوسی، پردیس و خلیج فارس در این بخش از شهر ایجاد شد. این امر سبب شد بخشهای خدماتی به این بخش از شهر کشیده شوند. با رونق و گسترش بخش جدید شهر و گسترش خدمات به این بخش از شهر کاربری مسکونی در این بخش از شهر فعالیت آن آغاز شد.

در طرحهای جامع و تفصیلی شهر قشم براساس کاربری مسکونی جهت ایجاد واحدهای مسکونی به صورت انبوه در بخش غربی شهر قشم برنامه ریزی شده است. در این بخش از شهر که به عنوان بخش حاشیه‌ای شهر مطرح است واحدهای مسکونی به صورت آپارتمانی در قالب چندین شهرک مسکونی از جمله گلستان، بوستان، سام زال و غیره در حال آماده سازی یا آماده شده‌اند. این نقطه از شهر توانسته بار مسکونی شهر را به عهده بگیرد و در سالهای آتی زمینهای این بخش از شهر دارای ارزش زیادی

محدود شده است. این امر توسعه شهر را در این جهات محدود کرده است. تنها محور توسعه این شهر در جهات غرب و شمال غرب است که از طرف شمال غرب به وسیله شهرک صنعتی طولا محدود خواهد شد و توسعه از طرف غرب نیز بعد از مدتی بوسیله کوههای اطراف شهر قشم محدود خواهد شد. محدوده بافت قدیم شهر قشم که زمانی نبض تجاری این شهر را در دست داشته است و تاکنون نیز به عنوان یکی از مهمترین بخشهای اقتصادی شهر به همراه بافت جدید در اختیار دارد به دلیل اینکه ساختمانهای این بخش از شهر قدیمی بوده و از طرف دیگر به دلیل دراختیار داشتن مرکزیت تجاری و همچنین مسکونی شهر از اهمیت خاصی برخوردار است در ابتدا لازم است به این بخش از شهر توجه ویژه ای صورت گیرد. بافت قدیم شهر قشم با وسعتی در حدود ۱۹۹۱۲۹۲ مترمربع که از این مقدار ۷۲۱۴۵ مترمربع واحد مسکونی در اختیار دارد و کاربری‌های تجاری و مسکونی از مهمترین کاربری‌های این بخش از شهر می باشند.

بیشتر تخریب‌هایی که در شهر قشم صورت می گیرد مربوط به بافت قدیم می باشد. در این قسمت از شهر به دلیل بالا رفتن قیمت زمین تجاری، سبب شده ساکنان اقدام به تخریب مساکن خود کنند و ساختمانهای خود را با تعداد واحد مسکونی دو طبقه و بیشتر بنا کنند و طبقه همکف را به عنوان واحد تجاری در نظر بگیرند. این انگیزه سبب ساخت و ساز مجدد در این بخش از شهر شده و به مرور زمان ساختمانهای این بخش از شهر نوسازی می شوند. در جهت بالا بردن تعداد واحد مسکونی و افزایش آن در بافت قدیم شهر قشم تنها از طریق افزایش تراکم می

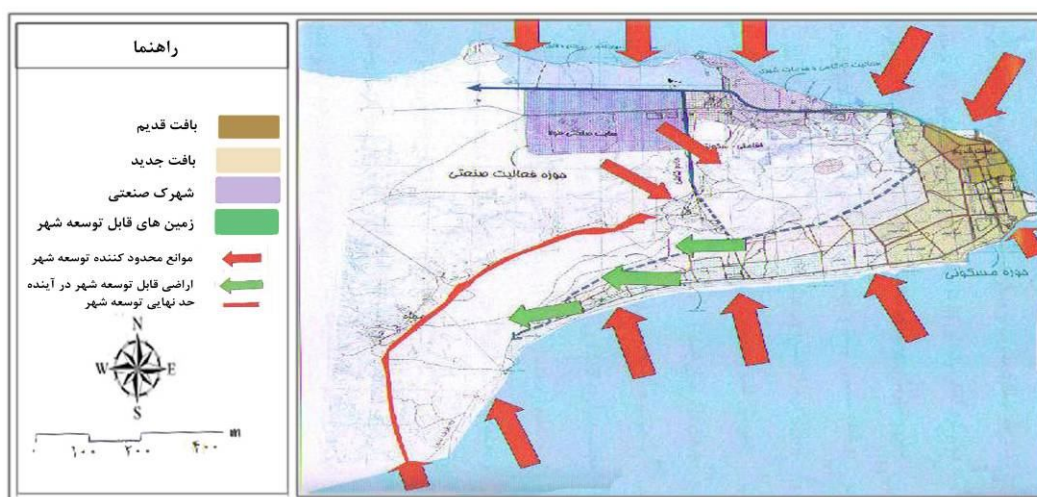
خواهند شد. در جدول ۴ مهمترین کاربریهای موجود در بخش جدید شهر قشم آورده شده اند.

جدول ۶: مهمترین کاربریهای موجود در بافت جدید شهر قشم

ردیف	انواع کاربری	مساحت	ردیف	انواع کاربری	مساحت
۱	مسکونی	۶۰۵۸۹	۱۱	تجهیزات شهری	۷۸۳۵۰
۲	آموزشی	۷۹۸۷	۱۲	بهداشتی	۴۲۰
۳	تفریحی	۲۶۰۹۹	۱۳	مذهبی	۱۲۰
۴	ورزشی	۵۴۹۰۵	۱۴	فرهنگی	۵۹۶۲۵
۵	فضای سبز	۳۸۰۳۱۶	۱۵	تجاری	۵۸۸۲۳
۶	اداری	۲۰۰۴۱	۱۶	تجاری - خدماتی	۳۶۷۵۶
۷	پذیرایی	۱۱۹۲۷۲	۱۷	تجاری - اداری - مسکونی	۴۲۵۵۱
۸	خدماتی	۶۶۰۸۴	۱۸	تجاری - مسکونی	۲۳۰۶۴
۹	صنعتی	۱۷۹۳۳	۱۹	اراضی ساحلی	۲۹۴۳۱۵
۱۰	تاسیسات شهری	۱۰۳	۲۰	نظامی	۳۰۰

قسمت غربی شهر قشم قرار دارند. در نقشه شماره ۳ موانع توسعه شهر و همچنین مکانهای مناسب جهت توسعه شهر نشان داده شده است.

براساس اطلاعات موجود در نقشه شهر قشم و همچنین در نظر داشتن موانع طبیعی، مکانهای موجود در این شهر جهت توسعه کاربری مسکونی بیشتر در



نقشه شماره ۴: موانع توسعه فضایی شهر قشم

نتیجه گیری

مسئله افزایش جمعیت، رشد بی رویه شهر نشینی که پیامد آن معضل تهیه اراضی مسکونی و همچنین محدودیت فضایی توسعه در شهر قشم مانند دیگر شهرها از اهمیت خاصی برخوردار است. مشکل مسکن و کمبود اراضی مسکونی در این شهر را می توان رشد سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره بهای آنها در سطح شهر احساس کرد. از طرفی محدودیت فضایی گسترش شهر که ناشی از عوامل طبیعی است بر این معضل افزوده است. ولی از آنجایی که عوامل مختلف اقتصادی و سیاسی موجب افزایش قیمت واحدهای مسکونی می شود، بالا رفتن قیمت یا اجاره بهای واحدهای مسکونی به تنهایی نشان دهنده مشکل مسکن در قشم نیست.

بر اساس نتایج بررسی‌هایی در ارتباط با افق جمعیتی در شهر قشم (۱۴۰۵)، جمعیت این شهر در سال ۸۵، ۲۵۳۲۰ نفر و ۶۰۹۱ خانوار بوده است که این میزان در سال ۱۴۰۵ به ۵۰۹۰۰ نفر و ۱۲۶۶۲ خانوار خواهد رسید. با آگاهی از افزایش این میزان جمعیت و بر اساس توسعه روزافزون شهر قشم نیاز به شناخت جهات توسعه شهر اجتناب ناپذیر شده است.

نتایج حاصل از این تحقیق نشان داده که کل نیاز واحد مسکونی در این شهر در دوره ۱۴۰۵-۱۳۸۵ برابر با ۶۸۳۷ واحد مسکونی خواهد بود که به زمینی معادل ۵۲/۸ هکتار نیاز خواهد بود که این مقدار باید به مرور در دوره‌های مختلف تهیه شود. بر اساس محاسبات صورت گرفته بر اساس روش هلدرن، ۶۹ درصد از رشد شهر در طی سه دهه (۸۵-۶۸) مربوط به افزایش رشد جمعیت شهری و ۳۱ درصد دیگر نیز

ناشی از توسعه افقی شهر بوده است. نکته قابل توجهی که در روشهای مختلف برای برآورد نیاز زمین مسکونی در شهر قشم وجود دارد این است که در هر کدام از روشها میزان اراضی متفاوتی ارایه شده است به عنوان مثال در روش سرانه مسکونی ۷۳/۲ هکتار و در روش تراکم خالص ۹۸/۳ هکتار اراضی جهت توسعه مسکونی مورد نیاز است.

شهر قشم به دلیل وجود تنگناهای طبیعی و قرار داشتن از سه طرف در مسیر دریا و همچنین ناهمواریها با محدودیت توسعه اراضی مسکونی روبروست که این مشکلات را می توان با توجه به ظرفیتهای موجود در بافت قدیم و همچنین آماده سازی زمین‌ها در بافت جدید و شهرکهای مسکونی تا حدودی می توان برطرف کرد. از طرفی با توسعه حمل و نقل عمومی در مسیر روستای طول - قشم می توان قسمتی از جمعیت شهر قشم را در این روستا اسکان داد و به این ترتیب از بار جمعیتی در این شهر کاست. بنابراین جهت حل مشکلات محدودیت توسعه اراضی مسکونی در شهر قشم استراتژیهای توسعه این نوع اراضی را در قالب پیشنهادات در این تحقیق بیان کرد.

- پیشنهادات

- ۱- توسعه واحدهای آپارتمانی در بافت قدیم و جدید شهر جهت جلوگیری از توسعه بی رویه در شهر.
- ۲- توسعه شهرکهای مسکونی و حل مشکلات این شهرکها جهت جذب جمعیت به آنها.

- ۳- ایجاد حمل و نقل عمومی در مسیر قشم- طولاً (۶ کیلومتر) و جذب سرریز جمعیتی شهر قشم به این منطقه.
- ۴- آماده سازی زمین‌های غرب قشم جهت توسعه فضایی شهر.
- ۵- ساخت مجتمع‌های مسکن مهر در قشم.
- ۷- رستم گورانی، ابراهیم. (۱۳۸۷)، برنامه ریزی مسکن در شهر قشم، پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.
- ۸- رفیعی، مینو. (۱۳۷۱)، مسکن و درآمد در تهران، گذشته، حال و آینده، مرکز مطالعات تحقیقات و شهر سازی و معماری، وزارت مسکن و شهر سازی، چاپ دوم.
- ۹- زرافشان، عطاءالله. (۱۳۸۳)، برنامه ریزی فضایی مسکن، مطالعه موردی شهر مراغه، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.
- ۱۰- زیاری، کرامت‌الله. (۱۳۸۱): برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۱- _____ (۱۳۸۸)، رستم گورانی، ابراهیم و مریم بیرانوند زاده، بررسی تحولات جمعیتی سکونت در شهر قشم تا افق ۱۴۰۵، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره دوم.
- ۱۲- سرایی، آرش. (۱۳۸۳): برنامه ریزی مسکن، ابعاد ملی یا محلی؛ ماهنامه شهرداریها، شماره ۶۲.
- ۱۳- عابدین درکوش، سعید. (۱۳۶۴)، درآمدی بر اقتصاد شهری، تهران: مرکز نشر دانشگاهی، چاپ اول.
- ۱۴- عبدی دانشپور، زهره. (۱۳۸۱): بازار مسکن شهری و برنامه ریزی مسکونی؛ فصلنامه صفه، شماره ۳۴.
- ۱۵- غازی، ایران. (۱۳۷۴): بحثی پیرامون مدل اجاره بها و ویژگی سنجی در برنامه ریزی تامین مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد دوم، تهران.

منابع

- ۱- احمدی، حسن. (۱۳۷۴)، برنامه ریزی مسکن از تعرض تا هماهنگی، مجموعه مقالات اولین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، جلد دوم وزارت مسکن و شهرسازی، تهران .
- ۲- امیدوار، کمال و ابراهیم رستم گورانی، و مریم بیرانوندزاده. (۱۳۸۹)، تحلیل شبکه شهری در استان هرمزگان و متعادل سازی توزیع فضایی جمعیت در کانون‌های شهری برای سال ۱۳۹۵، چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام، دانشگاه سیستان و بلوچستان.
- ۳- انوار، سید فخرالدین. (۱۳۸۴)، قشم و تجربیات توسعه، کتاب ایده‌ها، انتشارات منطقه آزاد قشم
- ۴- اهری، زهرا و محسن حبیبی. (۱۳۶۷): مسکن حداقل، انتشارات مرکز تحقیقات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۵- پور محمدی، محمد رضا. (۱۳۷۹) برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت.
- ۶- حکمت نیا، حسن و میر نجف موسوی. (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین، یزد.

۱۶- مرکز آمار ایران. (۱۳۶۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن.

۱۷- مرکز آمار ایران. (۱۳۷۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن.

۱۸- مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن

۱۹- مهندسین مشاور پژوهش و معماری طرح جامع شهر قشم، (۱۳۷۵) جلد دهم،

۲۰- نوربخش، حسین. (۱۳۶۹) جزیره قشم و خلیج فارس، انتشارات امیرکبیر.

۲۱- وارثی، حمیدرضا. (۱۳۸۴). مشکلات حاکم بر بخش مسکن در ایران؛ فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۱۱۲

۲۲- یزدانی، فردین و طهمورث الیاسی. (۱۳۸۰)، بررسی اقتصادی عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری اصفهان، معاونت عمرانی استانداری اصفهان (سازمان مدیریت و برنامه ریزی اسبق استان اصفهان).

23- Beck, Roy, Kolankiewicz And Camarotam, Steven A (2003), a outsmarting smart growth, popoulation gtowth immagriation and the problem of sprawl center for immigration studies Washington.

24- Brehany, Micheal, and Ralph Rockwood (1994), planinng the sustinable City Region, Earthscan, London, pp13-15

25- Hall, Peter (1992), Urban and regional planinng, Routledge, ondon, pp21-24

26- -<http://www.qeshm city.ir>.

27- <http://www.weather.ir>.

28- [http/ www.anbohsazan.net](http://www.anbohsazan.net)

