

## ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری « نمونه مطالعاتی شهر شیروان »

فریمان ابراهیم زاده

عضو هیئت علمی دانشگاه شیروان

محمد مروجی<sup>۱</sup>

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۱/۰۲/۰۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۰/۱۱/۲۱

### چکیده

توجه به توسعه پایدار در جوامع پیشرفته امروز، از اهمیت خاصی برخوردار است. توسعه پایدار عبارت است از پیشرفت روز افزون که تمامی ابعاد مختلف زندگی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و به صورت یک جانبه نباشد بلکه دائمی و تأثیر سوئی بر محیط زیست نداشته باشد. در این راستا تحقیق حاضر با هدف کلی « تعیین رابطه بین عملکرد تعاونی‌های مسکن شهر شیروان و توسعه شهری » انجام گرفته است به منظور نایل آمدن به این هدف دو فرضیه در نظر گرفته شده است. تعداد تعاونی‌های مورد مطالعه قرار گرفته در این پژوهش ۹ مورد است. محدوده جغرافیایی مورد مطالعه شهر شیروان می‌باشد که در شمال شرقی استان خراسان شمالی قرار گرفته گسل‌های متعددی مناطق مختلف آن را در معرض خطر قرار می‌دهد و بوسیله رشته کوه‌های آلاداغ و شاه جهان در جنوب و کپه داغ در شمال محصور می‌گردد. نتایج بدست آمده حاکی از آن است که تعاونی‌های مسکن شهر شیروان سبب تخریب اراضی زراعی و باغات در محدوده شهری شیروان شده اند که آثار جبران ناپذیری بر محیط شهری وارد نموده اند.

واژگان کلیدی: مسکن، تعاونی‌های مسکن

## ۱- مقدمه

در کشورهای در حال توسعه و کشورهای جهان سوم به علت بالابودن نرخ رشد جمعیت و توسعه شهرنشینی و عدم سرمایه‌گذاری بهینه در امور اقتصادی و اجتماعی و فقر سیاسی و اقتصادی، تأمین امور بنیادین جامعه از قبیل بهداشت و درمان، آموزش، اشتغال، غذا، مسکن و غیره با مشکلات و معضلات پیچیده‌ای روبرو می‌باشند. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مواد ۴۳ و ۴۴ خود تعاون را به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور معرفی نموده است و با امکاناتی که برای این بخش فراهم کرده است بخش تعاون می‌تواند با جاذبه‌های خود موجبات ایجاد تشکلهای مردمی را فراهم آورد و حلقه‌های مفقود شده‌ای را که در زنجیره اقتصادی کشور وجود دارد به یکدیگر پیوند دهد. فکر اولیه بشر برای کار کردن به شکل هماهنگ و موافق با اهداف مشترک از جمله اولین طرح‌های جامعه مدنی است. سازمان تعاونی از منطقی‌ترین ابزارهای اجتماعی - اقتصادی به شمار می‌رود که تا کنون توسط بشر اندیشیده شده و هدف آن انجام اموری خاص در شرایطی خاص است (اتحادیه بین‌المللی تعاون، ۱۳۷۷: ۱۴۳).

تنوع فعالیت‌ها در زمینه‌های مختلف تعاونی می‌تواند افراد گوناگون با سلیقه‌ها و مهارت‌های مختلف را جذب نماید و با برقراری ارتباط بین این افراد بافت منسجم و هماهنگی به منظور فعالیت‌های تولیدی و توزیعی به وجود آورد.

لذا در تحقیق حاضر مطالعات بیشتر بر مبنای مباحث تئوریک مربوط به مسکن، مطالعه وضع موجود، ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهر شیروان، تحلیل مشکلات نتیجه‌گیری و پیشنهادات است. تأمین نیاز مسکن طی دهه‌های اخیر بعنوان یکی از مهمترین معضلات طبقات مختلف جامعه، خصوصاً خانواده‌های کم درآمد در کشور بوده است. عواملی مانند: افزایش جمعیت و ازدیاد تمایل به شهرنشینی که موجب افزایش تقاضا برای مسکن شده است، کاربرد مصالح کم دوام و وقوع سوانح غیر مترقبه و ویرانگر که موجب کاهش مسکن موجود گردیده است جاذبه مسکن ملکی و سن جوان متقاضیان در ورود به بازار مسکن که باعث بروز بحران‌های روانی، اجتماعی و اختلال در نظم موزون زیستگاه شده است، ناهنجاری‌های بافت مسکونی و در نهایت ترازد فقر در جامعه مهاجرت‌های بی رویه از مناطق روستایی به شهری و آلودگی محیط زیست، سنگینی ترافیک و به هدر رفتن وقت و انرژی و منابع انسانی، تخریب خاک خوب کشاورزی، هزینه‌های خدمات شهری، افزایش بی‌رویه قیمت‌ها، عدم تعادل ما بین عرضه و تقاضا در چند سال اخیر بر معضل کمبود مسکن (مسکن مناسب) به مراتب افزوده است.

باتوجه به موارد فوق الذکر سؤال اصلی این پژوهش عبارت است از: « آیا وضعیت تعاونی‌های مسکن در راستای توسعه شهری می‌باشد؟ »

فرضیه‌های تحقیق به شرح ذیل می‌باشند:

- ۱- به نظر می‌رسد بین عملکرد تعاونی‌های مسکن و توسعه فیزیکی شهر شیروان رابطه وجود دارد.
- ۲- به نظر می‌رسد بین عملکرد تعاونی‌های مسکن و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات در محدوده شهری شیروان رابطه وجود دارد.

روش پژوهش در مورد فرضیه یک به صورت توصیفی، تحلیلی و نوع همبستگی می‌باشد. و در مورد فرضیه دوم به شیوه ارائه مستندات و مدارک می‌باشد.

به منظور گردآوری داده‌ها در این پژوهش پرسشنامه محقق ساخته که توسط هفت نفر از متخصصین مربوط دارای روایی محتوا مورد تأیید قرار گرفته است و همچنین پایایی با محاسبه آزمون آلفای کرونباخ که ۰/۸۷ است. در مورد فرضیه دوم بصورت مصاحبه با هیأت مدیره و با مسئولین ذیربط اداره تعاون می‌باشد.

جامعه پژوهش تعداد ۹ شرکت تعاونی مسکن فعال در سال ۱۳۸۷ می‌باشد که اعضای آن تعداد ۲۰۶۹ نفر می‌باشد. با توجه به حجم جامعه آماری و محاسبه انجام گرفته مطابق فرمول زیر

$$n = \frac{N \times (T)^2 \times p \times q}{(N - 1 \times N - 1 \times (d^2) + (T^2) p \times q}$$

n = حجم نمونه

N = کل جامعه آماری

P = ۰/۵ احتمال وجود صفت

q = ۰/۵ احتمال عدم وجود صفت

T = ۱/۹۶ سطح معناداری

d<sup>۲</sup> = ۰/۰۸ درجه خطا

تعداد نمونه مورد نیاز ۳۲۵ نفر می‌باشد.

روش نمونه گیری به صورت روش چند مرحله ای و از نوع تصادفی می‌باشد.

## ۲- بحث اصلی

مطابق با متون علمی موجود نظریه‌هایی که در خصوص مسکن وجود دارد عبارتند از:

- نظریه اصالت بخشی
- نظریه ساخت منطقه واحدهای مسکونی
- نظریه ایده بلوک‌های بزرگ مسکونی
- تحلیلی بر نظریات رانت ( بهره مالکانه ) اقتصادی و طراحی شهر
- نظریه رانت ریکاردو
- نظریه رانت هورد

که بدلیل اطاله کلام امکان بررسی هر یک از آن در مقاله حاضر نمی‌باشد.

در مورد مسأله مسکن و برنامه‌ریزی آن می‌توان گفت از سال ۱۳۱۶ در ایران سابقه داشته است، اما پیوسته در چهارچوب برنامه‌ریزی کلی کشور مفهوم واقعی خود را از دست داده و همواره در حاشیه مسائل اساسی جامعه به عنوان یک پدیده جانبی و ناآشنا برای مسئولین و مردم قرار داشته است. غیرواقعی بودن موضوع و محتوای این برنامه‌ریزی‌ها از نقطه نظر طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی احتمالاً علت اصلی این بی توجهی‌ها است. تا آنجا که بررسی شده در مورد مسأله منطقه‌بندی کردن نواحی مختلف از نظر مسکن و برنامه‌ریزی‌های مربوط به آن و تعیین

اولویت‌ها در مورد سیاست‌های اجرایی تاکنون در ایران اقدام مهمی صورت نگرفته است. شهر شیروان نیز از این مقوله جدا نیست.

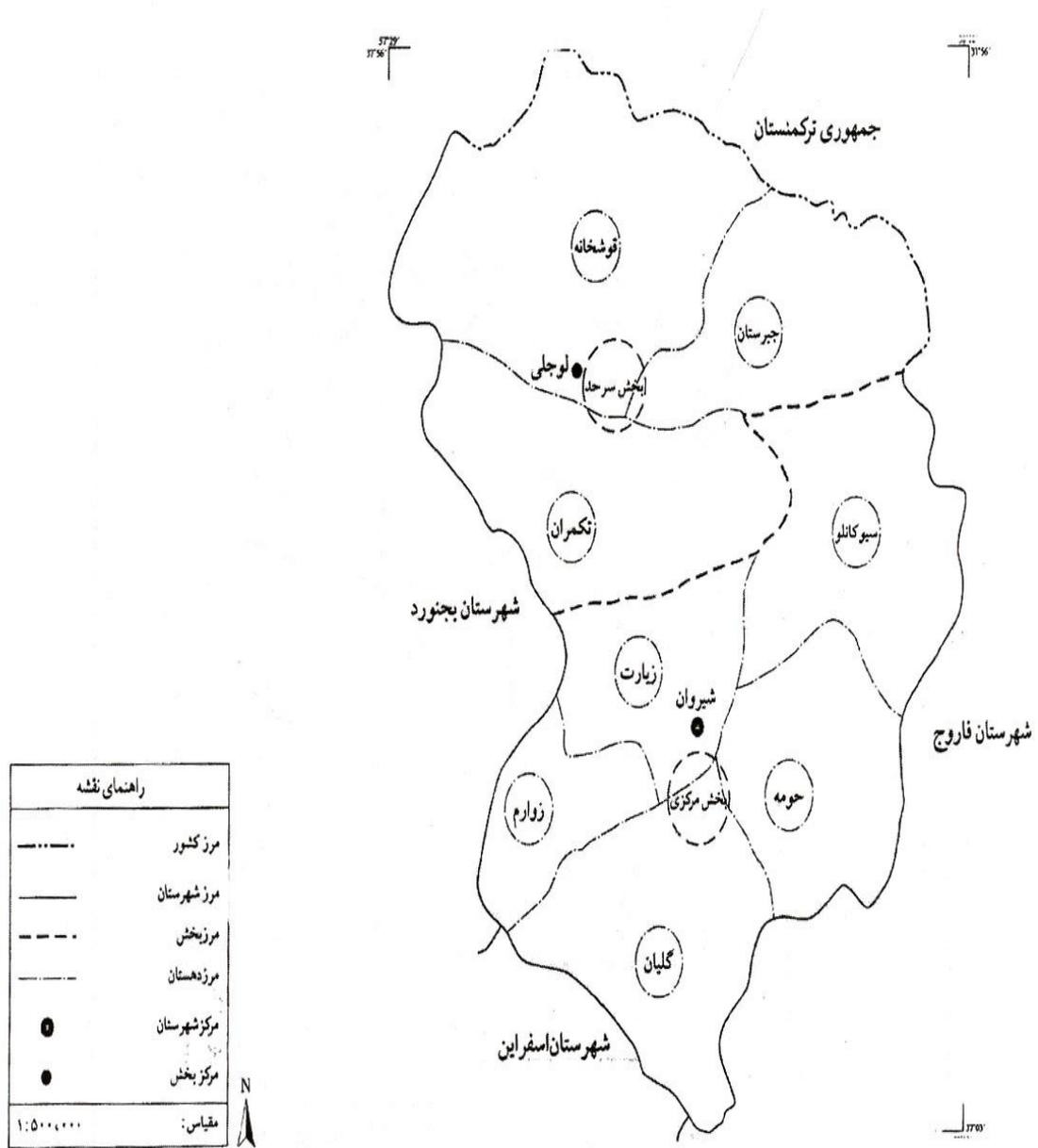
در سال‌های اخیر با طرح مسأله تعیین مناطق محروم مهمترین شیوه منطقه‌بندی قابل اجرا در ایران به کار گرفته شده است. با نظر داشتن مسائل فوق، این شیوه و این تحقیق جزء اولین تجربیات در مورد ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه شهری (نمونه مطالعاتی شهر شیروان) خواهد بود، بنابراین بدیهی است که کار خالی از نقص نخواهد بود.

وثوقی در سال ۱۳۷۷ پژوهشی در این خصوص انجام داده اند که نتایج بدست آمده حاکی از آن است که ناهنجاری‌های بافت مسکونی و در نهایت تزايد فقر در جامعه مهاجرت‌های بی رویه از مناطق روستایی به شهری و آلودگی محیط زیست، سنگینی ترافیک و به هدر رفتن وقت و انرژی و منابع انسانی، تخریب خاک خوب کشاورزی، هزینه‌های خدمات شهری، افزایش بی رویه قیمت‌ها، عدم تعادل ما بین عرضه و تقاضا در چند سال اخیر بر معضل کمبود مسکن (مسکن مناسب) به مراتب افزوده است.

داشی در سال ۱۳۶۶ پژوهشی در این خصوص انجام داده اند که نتایج بدست آمده حاکی از آن است که پس از انقلاب اسلامی ایران فرهنگیان علاقه مندی زیادی به کارهای اجتماعی پیدا نموده و سعی کرده اند تا آنجا که ممکن است مسائل خود را از طریق همکاری‌های گروهی و تشکیل شرکت‌های تعاونی به انجام برسانند. این تعاونی‌ها اغلب نتوانستند به نتیجه مثبتی برسند.

منتظمی در سال ۱۳۷۰ پژوهشی در این خصوص انجام داده اند که نتایج بدست آمده حاکی از آن است که عملیات بانکداری بدون ربا (۱۳۵۸-۶۳) وام‌هایی در مقابل سپرده پس انداز مسکن سال ۵۹، وام‌های پرداختی طی سال ۱۳۶۰، اعطای تسهیلات در بانک مسکن، مشارکت مدنی، فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک را مورد بررسی قرار داده است.

محدوده مورد مطالعه عبارت است از: شهرستان شیروان در شمال شرقی استان خراسان شمالی قرار گرفته که از طرف شمال با کشور ترکمنستان هم مرز بوده، از جنوب به شهرستان اسفراین، از شرق به شهرستان فاروج و از غرب به شهرستان بجنورد محدود می‌شود. فاصله مرکز شهرستان شیروان تا شهر مشهد، مرکز استان خراسان رضوی، ۱۹۵ کیلومتر و تا شهر بجنورد، مرکز استان خراسان شمالی ۵۲ کیلومتر است. این شهرستان در بین مختصات ۳۷° ۳۰ تا ۶۵° ۳۷' عرض جغرافیایی و ۲° ۵۷' تا ۵۸° ۱۸' طول جغرافیایی و ارتفاع از سطح دریا ۱۰۶۷ متر قرار داشته و دارای مساحتی برابر با ۳۹۰۴ کیلومتر مربع است. شیروان در سال ۱۳۱۶ به عنوان یکی از بخش‌های شهرستان قوچان محسوب می‌شد و در سال ۱۳۳۹ نیز به عنوان شهرستان مستقل محسوب گردید و طبق تقسیمات کشوری تا سال ۱۳۸۲ یکی از شهرستان‌های استان خراسان بود که پس از تغییرات تقسیمات جدید در سال ۱۳۸۳ به عنوان یکی از شهرستان‌های استان خراسان شمالی محسوب می‌گردد. این شهرستان طبق تقسیمات کشوری ۱۳۸۳ دارای سه بخش و ۹ دهستان است.

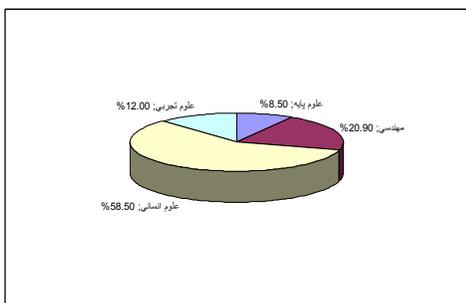


شکل شماره (۱): تقسیمات کشوری شیروان

منبع: سازمان مسکن و شهرسازی خراسان شمالی

### ۳- یافته‌ها و تجزیه و تحلیل

جدول شماره ۱- توزیع نسبی نگرش افراد مورد مطالعه بر حسب رشته تحصیلی پاسخگویان

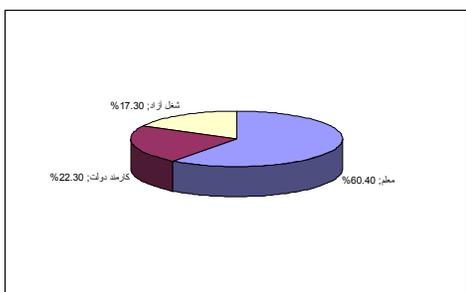


وضعیت	فراوانی	درصد	درصد فراوانی تجمعی
علوم پایه	۲۷	۸.۵	۸.۵
مهندسی	۶۶	۲۰.۹	۲۹.۴
علوم انسانی	۱۸۵	۵۸.۵	۸۸.۰
علوم تجربی	۳۸	۱۲.۰	۱۰۰.۰
جمع	۳۱۶	۱۰۰.۰	

منبع: یافته‌های پژوهش

۵۸/۵ درصد گروه تحصیلی اکثر افراد تحت مطالعه علوم انسانی است.

جدول شماره ۲- توزیع نسبی نگرش افراد مورد مطالعه بر حسب وضعیت سمت پاسخگویان

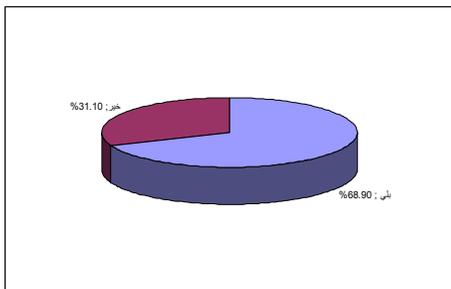


وضعیت	فراوانی	درصد	درصد فراوانی تجمعی
معلم	۱۹۵	۶۰.۴	۶۰.۴
کارمند دولت	۷۲	۲۲.۳	۸۲.۷
شغل آزاد	۵۶	۱۷.۳	۱۰۰.۰
جمع	۳۲۳	۱۰۰.۰	

منبع: یافته‌های پژوهش

شغل بیشتر افراد تحت مطالعه معلم است که ۶۰/۴ درصد کل آنان را شامل می‌گردد.

جدول شماره ۳- توزیع نسبی نگرش افراد بر حسب عضویت در تعاونی مسکن.

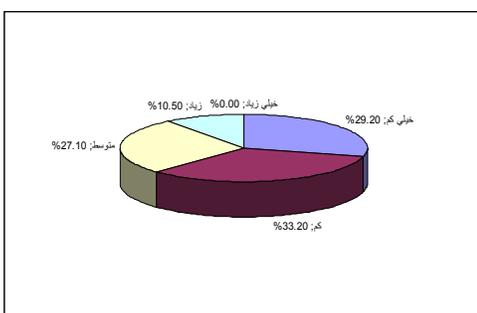


وضعیت	فراوانی	درصد	درصد فراوانی تجمعی
بلی	۲۱۹	۶۸.۹	۶۸.۹
خیر	۹۹	۳۱.۱	۱۰۰.۰
جمع	۳۱۸	۱۰۰.۰	

منبع: یافته‌های پژوهش

۶۸/۹ درصد افراد تحت مطالعه که عضو تعاونی مسکن هستند در سطح بلی قرار دارد.

جدول شماره ۴- توزیع نسبی نگرش افراد در مورد همخوانی توسعه مسکن با زیرساخت‌ها.



میزان	فراوانی	درصد	درصد فراوانی تجمعی
خیلی کم	۹۵	۲۹.۲	۲۹.۲
کم	۱۰۸	۳۳.۲	۶۲.۵
متوسط	۸۸	۲۷.۱	۸۹.۵
زیاد	۳۴	۱۰.۵	۱۰۰.۰
خیلی زیاد	۰	۰	۱۰۰
جمع	۳۲۵	۱۰۰	

منبع: یافته‌های پژوهش

۳۳/۲ درصد افراد مورد مطالعه معتقدند که بین توسعه مسکن توسط تعاونی‌های مسکن و زیرساخت‌های شهری از قبیل آب، برق، گاز، تلفن و... در سطحی کم هماهنگی وجود دارد.

فرضیه اول این تحقیق عبارت است از: «به نظر می‌رسد بین عملکرد تعاونی‌های مسکن و توسعه فیزیکی شهر شیروان رابطه وجود دارد».

به منظور آزمون این فرضیه ابتدا محاسبه میانگین کل نمره نگرش افراد مورد مطالعه انجام پذیرفت که برابر با ۲.۰۲ با انحراف معیار ۰.۰۳۳ است. سپس با انجام آزمون t-student مشخص گردید که بین میانگین نمرات نگرش افراد مورد مطالعه و نمره سطح ملاک تفاوت معنی داری وجود دارد. یعنی می‌توان گفت: **فرضیه اول پژوهش مورد تأیید نمی‌باشد.** به عبارت دیگر با اطمینان ۹۵٪ می‌توان گفت میانگین نمره نگرش افراد مورد مطالعه در رابطه با تأثیر عملکرد تعاونی‌های مسکن بر توسعه فیزیکی شهر شیروان نسبت به نمره متوسط کمتر است.

فرضیه دوم تحقیق عبارت است از: «به نظر می‌رسد بین عملکرد تعاونی‌های مسکن و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات در محدوده شهری شیروان رابطه وجود دارد».

نکته قابل توجه از یافته‌های بدست آمده این است که اراضی زراعی تغییر کاربری شده، تعاونی بسیجیان با میانگین تراکم محصول در هکتار ۵ تن می‌باشد، تعاونی فرهنگیان ۵ تن می‌باشد، انبوه سازان مهر ۶ تن، کارگران قند شیروان ۵ تن، امیدواران شیروان ۳ تن می‌باشد.

باغات تغییر کاربری شده، کارکنان برق با میانگین ۲ تن، تاکسی داران ۶ تن، راه ترابری و فرمانداری ۳ تن، کارکنان شهرداری ۴ تن می‌باشد. در مجموع قبل از تغییر کاربری اراضی و باغات فوق الذکر به طور میانگین در طی سال ۳۴۴ تن گندم و ۱۵ تن کشمش از چرخه تولید شهرستان خارج و تأثیر سوئی بر اقتصاد کشاورزی منطقه داشته است. بنابراین تغییر کاربری به صورت بی رویه و غیرعلمی منجر به عوارض سوء زیست محیطی از جمله آلودگی هوا، آلودگی خاک - صوتی، کاهش فضای سبز و تأثیر آن بر بهداشت جسم و روان و غیره می‌گردد که مطابق یافته‌های بدست آمده از شواهد و مدارک موجود در سطح منطقه این مسأله در رابطه با اراضی و باغات تغییر کاربری شده شهر شیروان نیز صادق می‌باشد و می‌توان گفت: **این فرضیه مورد تأیید می‌باشد.**

جدول شماره ۵- وضعیت تعاونی‌های مسکن مورد مطالعه بر اساس کاربری‌های انجام گرفته

ردیف	نام شرکت تعاونی	شماره ثبت	تعداد اعضا	مساحت زمین خریداری شده بر حسب هزار متر مربع	مساحت اراضی کشاورزی به درصد	مساحت باغات به درصد	مساحت زمین تغییر کاربری شده بر حسب هزار متر مربع	سال تقسیم	وضعیت واگذاری	پیشرفت فیزیکی به درصد
۱	بسیجیان	۳۴۷	۱۰۰۰	۶۴۰	۱۰۰	-	تغییر کاربری نشده	۱۳۸۷	+	ندارد
۲	فرهنگیان	۴۶	۴۲۶	۲۰	۱۰۰	-	تغییر کاربری نشده	۱۳۸۶	+	ندارد
۳	کارکنان برق	۱۱۶	۵۰	۳	-	۱۰۰	۳	۱۳۸۶	+	۲۰
۴	انبوه سازان مهر	۶۳۰	۲۲۴	۱۳	۱۰۰	-	۱۳	۱۳۸۶	+	۴۰
۵	کارگران قند شیروان	۸۴۶	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	-	۱۰	۱۳۸۶	+	۴۰
۶	تاکسی داران	۵۴۴	۲۷	۵۶۱۶	-	۱۰۰	تغییر کاربری نشده	۱۳۸۶	+	-
۷	راه ترابری و فرمانداری	۵۴۹	۵۰	۲۹۳۶	-	۱۰۰	۲۹۳۶	۱۳۸۷	+	ندارد
۸	کارکنان شهرداری	۱۰۹	۱۰۸	۷	-	۱۰۰	۷	۱۳۸۶	+	۴۰
۹	امیدواران	۷۲۹	۸۴	۳۱۹۴	۱۰۰	-	۳۱۹۴	۱۳۸۷	+	۲۵
	جمع		۲۰۶۹	۷۰۴۷۴۶						

منبع: یافته‌های پژوهش

#### ۴- نتیجه گیری

این تحقیق با هدف کلی: «تعیین رابطه بین عملکرد تعاونی مسکن شهر شیروان و توسعه شهری» انجام گرفته است به منظور نایل آمدن به این هدف دو هدف ویژه در نظر گرفته شده است.

به طور کلی می‌توان گفت بین عملکرد تعاونی‌های مسکن و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات در محدوده شهری شیروان رابطه وجود دارد. با عنایت به تراکم محصولات در زمین مورد بحث می‌توان گفت تقریباً در مجموع با تغییر کاربری این زمین‌ها ۳۴۴ تن گندم و با تغییر کاربری باغات ۱۵ تن کشمش از چرخه تولید شهرستان خارج و تأثیر سوئی بر اقتصاد کشاورزی منطقه داشته است.

بنابراین برنامه‌ریزی برای استفاده بهینه از اراضی زراعی و باغات موجب حداکثر بهره‌وری از زمین و حفظ آن برای استفاده آیندگان می‌شود، زیرا چنانچه از هر زمین بر حسب استعداد و توانمندی‌های آن استفاده نشود، در معرض نابودگی قرار گرفته و ممکن است به مرور زمان از بهره‌وری آن کاسته شود. اراضی زراعی خریداری شده توسط تعاونی‌های مسکن نیز دارای بهترین نوع خاک یعنی خاک کلاس I می‌باشند در این کلاس، زمین مسطح، عمق خاک به اندازه کافی وجود دارد. این کلاس خاک قابلیت کشت همه محصولات را دارد.

در خاک کلاس I مشکل و محدودیتی نداریم. فقط ممکن است یک مشکل یا محدودیت داشته باشیم و آن هم مسأله مدیریت است. بهترین زمین و خاک‌های ما، خاک کلاس I است که توصیه می‌شود به هیچ وجه از این زمین برای ساخت و ساز، جاده‌سازی، ساختمان‌سازی، ویلا و ... استفاده نشود چنانچه در محلی عملیات جاده‌سازی باشد و به این نوع خاک برسیم باید جاده را به طرف سمتی که خاک نامناسب‌تری (کلاس پایین‌تری دارد) منحرف

نمائیم. شاید آن مقداری از زمین که در تصرف جاده سازی در می‌آید آنچنان تخریب و صدمه ای برای زمین کشاورزی، نداشته باشد، ولی مسائل و پی آمدهای آن به هنگام بهره برداری از جاده، مثل آلودگی محیط زیست، آلودگی خاک، تخریب خاک و... باعث تخریب محیط زیست در سطح وسیع می‌شود. در روشی که وزارت کشاورزی ایالات متحده ارائه داده برای تعیین و توجه به کاربری زمین<sup>۲</sup> از روش‌های مختلفی از جمله توانایی اراضی<sup>۳</sup> تناسب اراضی<sup>۴</sup> و طبقه بندی<sup>۵</sup> استفاده می‌شود که روش وزارت کشاورزی امریکا می‌باشد (U. S. D. A) که (F. A. O) نیز آن را تأیید نموده است.

#### ۵- ارائه پیشنهادات

- ۱- پیشنهاد می‌گردد اداره حفاظت محیط زیست و شهرداری شیروان قبل از اینکه مجوز ساختمان سازی به تعاونی‌های مسکن بدهد محل احداث را از نظر ژئولوژی مورد تأیید قرار دهند.
- ۲- پیشنهاد می‌شود شهرداری و اداره مسکن و شهرسازی موقعیت اراضی تعاونی‌ها را قبل از احداث ساختمان در مقابل بلایای طبیعی مانند سیل و زلزله مورد ارزیابی قرار دهند.
- ۳- نظارت اداره مسکن و شهرسازی بر توسعه شهری از نظر زیر ساخت‌ها ضرورت دارد تا پس از احداث تعاونی‌ها وضعیت فیزیکی شهر دچار تخریب نگردد.
- ۴- تعامل بین اداره مسکن و شهرسازی و شهرداری و اداره محیط زیست در حفاظت از مسکن تعاونی‌ها از نظر فیزیکی، فضای سبز، موقعیت جغرافیایی یک ضرورت است.
- ۵- ضرورت دارد قبل از احداث ساختمان تعاونی، شهرداری زیر ساخت‌ها و امکانات شهری را در تعامل با مخابرات - اداره گاز - اداره برق و سایر ادارات ذیربط پیش بینی نماید.

#### ۶- منابع

- پاپلی یزدی محمد حسین، رجبی سناجردی حسین (۱۳۸۲). **نظریه‌های شهر و پیرامون**. تهران: انتشارات سمت دانشگاه تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، مجموعه مقالات سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (۱۳۷۵)
- پور محمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). **برنامه ریزی مسکن**. تهران: انتشارات سمت، ماهنامه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تعاون (۱۳۸۰). ویژه تعاونی مسکن، شماره ۱۲
- شکویی، حسین (۱۳۷۸). **جغرافیای شهری**. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور، هادیزاده، مریم (۱۳۸۲). حاشیه نشینی و راهکارهای ساماندهی آن در جهان. مشهد: انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، مرآت نیا، منصوره (۱۳۷۹). رانت اقتصادی (بهره مالکانه) در طرح‌های توسعه شهری. **فصلنامه مدیریت شهری**
- فصلنامه تخصصی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶). انتشارات روابط عمومی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- فصلنامه تحقیقی، تحلیلی، خبری و آموزشی (۱۳۸۴). انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی
- فصلنامه اقتصاد مسکن (۱۳۸۶). انتشارات مسکن و شهرسازی.

<sup>2</sup> land use

<sup>3</sup> Land capability

<sup>4</sup> Land suitability

<sup>5</sup> Classification

دلال پور محمدی، محمد رضا (۱۳۸۲). **کاربری اراضی شهری**. تهران: انتشارات سمت،

اهری، زهرا (۱۳۶۷) : مسکن حداقل، انتشارات مرکز

وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۳) : مجموعه مقالات سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، انتشارات دانشگاه تهران

وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۴) : مجموعه مقالات سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، انتشارات دانشگاه تهران

رفیعی، مینو (۱۳۶۴) : خانه سازی در جهان سوم، انتشارات دانشگاه تهران

دلاور، علی (۱۳۸۶) : روش‌های آماری، انتشارات دانشگاه علامه طباطبائی