



دانشگاه کردستان  
دانشکده هنر و معماری  
گروه شهرسازی

عنوان:

پراکنده‌رویی شهری و عوامل موثر در ایجاد آن (مطالعه موردی شهر رشت)

پژوهشگر:

محمد خندان

استاد راهنما:

دکتر کیومرث ایراندوست

استاد مشاور:

دکتر کیومرث حبیبی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری

مهر ماه ۱۳۹۱



الحمد لله  
الذي هدانا لهذا  
الذي كنا لنهتدي لولا  
هدايتنا سبحان الله  
الذي هدانا لهذا  
الذي كنا لنهتدي لولا  
هدايتنا سبحان الله



دانشگاه کردستان  
دانشکده هنر و معماری  
گروه شهرسازی

عنوان:

پراکنده‌رویی شهری و عوامل موثر در ایجاد آن  
(مطالعه موردی شهر رشت)

پژوهشگر:

محمد خندان

استاد راهنما:

دکتر کیومرث ایراندوست

استاد مشاور:

دکتر کیومرث حبیبی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری

مهر ماه ۱۳۹۱

کلیه حقوق مادی و معنوی مترتب بر نتایج مطالعات،

ابتکارات و نوآوری های ناشی از تحقیق موضوع

این پایان نامه (رساله) متعلق به دانشگاه کردستان است.

## \*\*\* تعهد نامه \*\*\*

اینجانب محمد خندان دانشجوی کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری دانشگاه کردستان، دانشکده هنر و معماری گروه شهرسازی تعهد می‌نمایم که محتوای این پایان‌نامه نتیجه تلاش و تحقیقات خود بوده و از جایی کپی برداری نشده و به پایان رسانیدن آن نتیجه تلاش و مطالعات مستمر اینجانب و راهنمایی و مشاوره اساتید بوده است.

با تقدیم احترام

محمد خندان

۱۳۹۱/۹/۱۱



دانشگاه کردستان  
دانشکده هنر و معماری  
گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری

عنوان:

پراکنده‌روی شهری و عوامل موثر در ایجاد آن (مطالعه موردی شهر رشت)

پژوهشگر:

محمد خندان

در تاریخ ۱۳۹۱/۷/۲۳ توسط کمیته تخصصی و هیات داوران زیر مورد بررسی قرار گرفت و با نمره ..... و درجه ..... به تصویب رسید.

<u>امضاء</u>	<u>مرتبۀ علمی</u>	<u>نام و نام خانوادگی</u>	<u>هیات داوران</u>
	استادیار	دکتر کیومرث ایران‌دوست	۱- استاد راهنما
	استادیار	دکتر کیومرث حبیبی	۲- استاد مشاور
	استادیار	دکتر بهزاد شاه‌مرادی	۳- استاد داور خارجی
	استادیار	دکتر هوشمند علیزاده	۴- استاد داور داخلی

مهر و امضاء معاون آموزشی و تحصیلات تکمیلی

مهر و امضاء گروه

دانشکده

به بهترین واژگانی که در این عالم هستی یافتیم و

وجودم برایشان سراسر مملؤ بود از زحمت و زحمت و زحمت

پدر و مادر عزیزم



## تقدیر و تشکر

در این دوره از مقطع زندگانی با انسانی بزرگوار آشنا شدم که برای من، هم معلم اخلاق بود و هم معلم شیوه زندگی. افسوس که این دوره به سرعت طی شد. معلمی که در باب تفکر در مباحث علمی حریص بود و سعی کرد دانشجویان را در این مسیر قرار دهد. معلمی که به من یاد داد علم را برای علم بخواهم و نه چیز دیگر. از این رو کمال تشکر و تقدیر را از این استاد و معلم گرانقدر دارم.

همین طور جا دارد از خواهر عزیزم و تمام دوستانی که در این مدت بنده را همراهی کردند تا با آسودگی این تحقیق را به پایان رسانم کمال تشکر را داشته باشم. به امید موفقیت روز افزون برای ایشان.

## چکیده

روند فزاینده رشد شهرها در دهه‌های اخیر به مسئله‌ای پیچیده و درخور تامل از زوایای مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی بدل شده است. این رشد و گسترش فضایی شهر می‌تواند ناشی از افزایش طبیعی جمعیت از سویی و مهاجرت و جابجایی آن از سوی دیگر باشد. اما مسئله دارای اهمیت، چگونگی شکل‌گیری رشد و توسعه کالبدی، میزان و نحوه گسترش شهرهاست که پیامدهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی گوناگونی را به همراه داشته است. شهرها به گونه‌های مختلفی از جمله در شکل توسعه درونی یا درون‌زا؛ توسعه شهری متصل یا پیوسته، و توسعه شهری منفصل رشد می‌کنند. توسعه شهری پراکنده یا به اصطلاح پراکنده‌رویی<sup>1</sup> شهری، نوعی توسعه شهری منفصل و ناپیوسته است که در بسیاری از موارد به گونه‌ای خودرو و برنامه‌ریزی نشده شکل گرفته، و عموماً مشکلات و پیامدهایی منفی برای شهرها به دنبال داشته است. لذا بررسی عوامل موثری که منجر به ایجاد پراکنده‌رویی شهری شده و تاثیرات هر یک از آنها از اهمیت زیادی برخوردار است که در این نوشتار مورد بررسی قرار گرفته است. روش مورد استفاده در پژوهش، تحلیلی- توصیفی بوده که به بررسی موضوع پراکنده‌گی در منابع داخلی و خارجی پرداخته، سپس موضوع در شهر رشت مورد بررسی قرار گرفته است.

این بررسی نشان می‌دهد که رشت، مانند بسیاری از شهرهای ایران همراه با رشد و تحول درونی، پراکنده‌رویی شهری را تجربه کرده است. الحاق و توسعه چشمگیر روستاهای اطراف رشت، به همراه ایجاد و گسترش سکونت غیررسمی در اطراف شهر در این پدیده بسیار موثر بوده است؛ همچنین گسترش شهر در امتداد مبادی ورودی و احداث شهرک‌های سازمانی، به همراه مکانیابی صنایع و تعمیرگاه‌های مختلف در پیرامون شهر، پدیده‌هایی هستند که بر پراکنده‌رویی این شهر دامن زده است.

**کلمات کلیدی: گسترش شهری، پراکنده‌رویی شهری، شهر رشت**

## فهرست

۱	فصل اول: کلیات پژوهش
۱-۱	مقدمه
۲-۱	بیان مساله
۳-۱	ضرورت مساله
۴-۱	اهداف تحقیق
۵-۱	سوالات تحقیق
۶-۱	فرضیات تحقیق
۷-۱	روش تحقیق
۸-۱	فصل بندی پژوهش
۸	فصل دوم: مبانی نظری
۹-۱	مقدمه
۱۰-۲	سیر تکاملی رشد و توسعه شهری
۱۲-۲	مدل های توسعه شهری
۱۲-۳-۲	شهر مرکزی
۱۳-۳-۲	شهر ستاره ای
۱۳-۳-۲	شهر اقماری
۱۴-۳-۲	کهکشان سکونتگاه ها
۱۴-۳-۲	شهر خطی
۱۴-۳-۲	شهر چندمرکزی یا شهر منطقه ای
۱۵-۲	مدل های ناشی از فرهنگ ها
۱۶-۲	مدل های شهری تحت تاثیر شبکه معابر
۱۶-۵-۲	شهر عابر پیاده (Walking city)
۱۶-۵-۲	شهر تراموا
۱۶-۵-۲	شهر دیزینه (Tracked-City)
۱۷-۵-۲	شهر اتومبیل (Rubber City)
۱۷-۶-۲	دیدگاه های رایج در گسترش شهری

- ۱۷-۲-۱-۶-۱-ژان باتیسه.....
- ۱۸-۲-۶-۲-کادوالادر.....
- ۱۹-۲-۶-۳-براندفری.....
- ۱۹-۲-۶-۴-کوپن لینچ.....
- ۲۰-۲-۶-۵-گوردون و ریچاردسون.....
- ۲۰-۲-۶-۶-بروکنر.....
- ۲۱-۲-۶-۷-ادز و گلاسر.....
- ۲۱-۲-۶-۸-اروین و گئوگان.....
- ۲۱-۲-۶-۹-اورمن.....
- ۲۲-۲-۶-۱۰-فرید.....
- ۲۳-۲-۷-۷-عوامل موثر در گسترش شهرها.....
- ۲۳-۲-۷-۱-وفور یا کمبود زمین.....
- ۲۴-۲-۷-۲-قیمت زمین.....
- ۲۴-۲-۷-۳-فاصله از مرکز شهر.....
- ۲۴-۲-۷-۴-ویژگی های طبیعی شهر.....
- ۲۵-۲-۷-۵-عوامل اقتصادی.....
- ۲۵-۲-۸-۸-دیدگاه ها و اصطلاحات پر کاربرد در زمینه گسترش شهری.....
- ۲۵-۲-۸-۱-پراکنده رویی شهری (Urban Sprawl).....
- ۲۶-۲-۸-۲-متراکم سازی شهری (Urban consolidation).....
- ۲۷-۲-۸-۳-مرزهای گسترش شهری (Urban growth boundary).....
- ۲۷-۲-۸-۴-شهر پایدار (Sustainable city).....
- ۲۸-۲-۸-۵-شهر متراکم (Compact city).....
- ۲۸-۲-۸-۶-شهرسازی جدید (New Urbanism).....
- ۲۹-۲-۸-۷-رشد هوشمند (Smart growth).....
- ۳۰-۲-۹-۹-مقایسه ویژگی های شهر فشرده و پراکنده.....
- ۳۰-۲-۹-۱-معایب و مزایای شهر فشرده.....
- ۳۱-۲-۹-۲-معایب و مزایای شهر پراکنده.....
- ۳۱-۲-۱۰-۱-پراکنده رویی شهری (Urban Sprawl).....
- ۳۱-۲-۱۰-۱-تعاریف و ویژگی های پراکنده رویی.....
- ۳۴-۲-۱۰-۲-دیدگاه های رایج در پراکنده رویی شهری.....
- ۳۵-۲-۱۰-۱-بارچل.....
- ۳۵-۲-۱۰-۲-گالستر.....
- ۳۵-۲-۱۰-۳-کان.....
- ۳۶-۲-۱۰-۴-داونز.....
- ۳۶-۲-۱۰-۵-گلیسر.....

۳۶	..... پندال ۶-۲-۱۰-۲
۳۷	..... فالتون ۷-۲-۱۰-۲
۳۷	..... بروکتر ۸-۲-۱۰-۲
۳۷	..... ۱۱- معیارهای شناسایی پراکنده رویی
۳۸	..... ۱۲- پراکنده رویی در نقاط مختلف جهان
۴۰	..... ۱۳- پراکنده رویی شهری در ایران
۴۱	..... ۱۴- عوامل موثر در شکل‌گیری پراکنده رویی
۴۲	..... ۱-۱۴- سکونتگاه‌های موثر در پراکنده رویی شهری
۴۲	..... ۱-۱-۱۴- اسکان غیررسمی و سکونتگاه‌های خودرو
۴۴	..... ۲-۱-۱۴- حومه شهرنشینی
۴۵	..... ۳-۱-۱۴- سکونتگاه‌های روستایی اطراف شهر
۴۶	..... ۴-۱-۱۴- خانه دوم شهری (اقامتگاه‌های ثانویه)
۴۸	..... ۲-۱۴- دیگر عوامل موثر در شکل‌گیری پراکنده رویی
۴۸	..... ۱۵- اندازه‌گیری پراکنده رویی شهری
۴۹	..... ۱-۱۵- مدل هلدرن (Holdren Model)
۵۱	..... ۱۶- جمع‌بندی
۵۲	..... <b>فصل سوم: مطالعه نمونه موردی</b>
۵۳	..... ۱-۳- مقدمه
۵۳	..... ۲-۳- موقعیت جغرافیایی شهر و اطراف آن
۵۴	..... ۳-۳- وجه تسمیه و سیر تحول تاریخی شهر رشت
۵۹	..... ۴-۳- زمین‌شناسی منطقه
۵۹	..... ۱-۴-۳- توپوگرافی شهر
۶۰	..... ۲-۴-۳- تقسیم‌بندی ارتفاعی شهر
۶۱	..... ۳-۴-۳- وضعیت شیب شهر
۶۲	..... ۴-۴-۳- جنس خاک
۶۳	..... ۵-۴-۳- عوامل طبیعی و عوارض زمینی
۶۳	..... ۱-۵-۴- ارتفاعات
۶۳	..... ۲-۵-۴- رودخانه‌های شهر
۶۳	..... ۳-۵-۴- زمین‌های کشاورزی
۶۵	..... ۵-۳- وضعیت زلزله‌خیزی و برآورد خطر آن
۶۶	..... ۷-۳- شرایط اقلیمی شهر
۶۶	..... ۱-۷-۳- دما
۶۷	..... ۲-۷-۳- رطوبت نسبی
۶۸	..... ۳-۷-۳- بارش

۶۹	..... باد-۴-۷-۳
۶۹	..... پوشش ابری و ساعات آفتابی-۵-۷-۳
۷۰	..... تعداد روزهای یخبندان-۶-۷-۳
۷۱	..... خصوصیات جمعیتی شهر رشت-۸-۳
۷۲	..... جمعیت بهره‌ور-۱-۸-۳
۷۳	..... مهاجرت-۲-۸-۳
۷۴	..... وضعیت کلی اقتصادی شهر-۹-۳
۷۷	..... موقعیت رشت در محورهای ارتباطی-۱۰-۳
۷۹	..... سازمان محلات شهر-۱۱-۳
۸۰	..... فرم و سیمای شهری رشت-۱۲-۳
۸۱	..... محدوده اول-۱-۱۲-۳
۸۱	..... محدوده دوم-۲-۱۲-۳
۸۲	..... محدوده سوم-۳-۱۲-۳
۸۲	..... پهنه‌بندی محدوده‌های شهر رشت-۱۳-۳
۸۲	..... پهنه اول-۱-۱۳-۳
۸۴	..... پهنه دوم-۲-۱۳-۳
۸۵	..... پهنه سوم-۳-۱۳-۳
۸۶	..... پهنه چهارم-۴-۱۳-۳
۸۷	..... پهنه پنجم-۵-۱۳-۳
۸۹	..... جمع‌بندی-۱۴-۳

## ۹۰ ..... فصل چهارم: تجزیه و تحلیل

۹۱	..... مقدمه-۱-۴
۹۱	..... محاسبه پراکنده رویی شهری در رشت-۲-۴
۹۲	..... محاسبه پراکنده رویی رشت با مدل هلدرن-۱-۲-۴
۹۴	..... شاخص‌های نشان‌دهنده پراکنده رویی در رشت-۳-۴
۹۴	..... تراکم ساختمانی-۱-۳-۴
۹۶	..... تراکم جمعیتی-۲-۳-۴
۹۸	..... ضریب سطح اشغال-۳-۳-۴
۱۰۰	..... تعداد طبقات ساختمانی-۴-۳-۴
۱۰۲	..... توسعه شهر در ارتباط با طرح جامع-۵-۳-۴
۱۰۴	..... بررسی عوامل موثر در پراکنده رویی شهر رشت-۴-۴
۱۰۴	..... تاثیر مباحث اقتصادی در گسترش شهری رشت-۱-۴-۴
۱۰۵	..... قیمت اراضی شهر رشت-۱-۱-۴-۴
۱۰۸	..... وضعیت رشت از لحاظ گروه‌های درآمدی-۲-۱-۴-۴

۱۱۰	..... شرایط اقلیمی و محیطی شهر
۱۱۰	..... نظارت نامناسب بر فعالیتها در حرایم شهر
۱۱۱	..... عامل جمعیت و تاثیرات مهاجرتی
۱۱۲	..... نمود کالبدی عوامل موثر در پراکنده رویی رشت
۱۱۳	..... گسترش شهر در امتداد مبادی ورودی
۱۱۶	..... مناطق روستایی پیرامون شهر
۱۱۹	..... حاشیه نشینی
۱۲۲	..... حومه نشینی
۱۲۳	..... شهرک های برنامه ریزی شده (اراضی آماده سازی)
۱۲۶	..... خانه باغ
۱۲۷	..... مناطق صنعتی و تعمیرگاه ها
۱۳۱	..... جمع بندی

**فصل پنجم: بحث و نتیجه گیری**..... ۱۳۳

۱۳۴	..... مقدمه
۱۳۵	..... مروری بر مسئله و اهداف پژوهش
۱۳۶	..... یافته های پژوهش
۱۴۰	..... پاسخگویی به سوالات تحقیق
۱۴۳	..... فرضیات تحقیق
۱۴۶	..... ارائه راهکارهای پیشنهادی
۱۵۰	..... پیشنهادهایی برای پژوهش های آینده

**منابع**..... ۱۵۱

## فهرست جداول

- جدول ۱-۲- جمع بندی عوامل موثر در گسترش شهرها ..... ۲۲
- جدول ۱-۳- میانگین ماهانه دما در شهر رشت (۱۳۸۵)..... ۶۷
- جدول ۲-۳- میانگین ماهیانه نم نسبی (۱۳۸۵) ..... ۶۸
- جدول ۳-۳- مقدار بارش ماهیانه به میلیمتر در شهر رشت (۱۳۸۵)..... ۶۸
- جدول ۴-۳- جهت و سرعت باد سالانه در رشت (۱۳۸۵)..... ۶۹
- جدول ۵-۳- میانگین تعداد روزهای ابری در رشت (۱۳۸۵)..... ۷۰
- جدول ۶-۳- میانگین تعداد ساعات آفتابی سالانه در رشت (۱۳۸۵)..... ۷۰
- جدول ۷-۳- میانگین تعداد روزهای یخبندان در رشت (۱۳۸۵)..... ۷۰
- جدول ۸-۳- تحولات جمعیتی شهر رشت ..... ۷۳
- جدول ۹-۳- توزیع نسبی جمعیت ۱۰ساله و بیشتر برحسب وضع فعالیت در ۱۳۸۵ ..... ۷۴
- جدول ۱۰-۳- ارزش زمین و زیربنای مسکونی در دوره ۱۳۷۵-۸۲..... ۷۷
- جدول ۱-۴- اطلاعات آماری شهر رشت..... ۹۳
- جدول ۱-۵- مقایسه انواع رشد و توسعه به تفکیک عوامل مختلف..... ۱۳۴



## فهرست شکل‌ها

- شکل ۳-۱- میانگین دمای ماهیانه..... ۶۷
- شکل ۳-۲- میانگین ماهیانه نم نسبی..... ۶۸
- شکل ۳-۳- میانگین بارش ماهیانه رشت..... ۶۹
- شکل ۳-۴- توزیع نسبی شاغلان ۱۰ساله و بیشتر در بخشهای فعالیت(درصد) در ۱۳۸۵..... ۷۴
- شکل ۳-۵- طبقه بندی خانوارهای شهر رشت براساس طبقه اجتماعی..... ۷۵
- شکل ۳-۶- متوسط میزان درآمد خانوارهای شهر رشت..... ۷۵
- شکل ۳-۷- توزیع نسبی خانوارها در واحدهای مسکونی برحسب نحوه تصرف محل سکونت..... ۷۶
- شکل ۳-۸- مساحت زیربنای واحدهای مسکونی شهر رشت در سال ۱۳۸۵..... ۷۶
- شکل ۳-۹- تعداد اتاق واحدهای مسکونی شهر رشت..... ۷۷
- شکل ۳-۱۰- موقعیت شهر رشت در محورهای ارتباطی..... ۷۸
- شکل ۴-۱- روستاهای پیرامون شهر..... ۱۱۸
- شکل ۴-۲- روستاهای پیرامون شهر در امتداد جاده‌های ارتباطی..... ۱۱۸
- شکل ۴-۳- نمونه‌هایی از واحدهای پراکنده سکونتی در مزارع..... ۱۲۷

## فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۳-۱- موقعیت شهر رشت ..... ۵۴
- نقشه ۳-۲- شهر رشت در دوره صفویه ..... ۵۵
- نقشه ۳-۳- شهر رشت در دوره قاجار ..... ۵۶
- نقشه ۳-۴- شهر رشت در دوره پهلوی ..... ۵۷
- نقشه ۳-۵- ادوار توسعه تاریخی شهر رشت ..... ۵۸
- نقشه ۳-۶- توپوگرافی شهر و حوزه پیرامون ..... ۵۹
- نقشه ۳-۷- تقسیمات ارتفاعی شهر رشت ..... ۶۰
- نقشه ۳-۸- شیب عمومی شهر رشت ..... ۶۱
- نقشه ۳-۹- جنس خاک شهر رشت ..... ۶۲
- نقشه ۳-۱۰- عوارض پیرامونی شهر رشت ..... ۶۴
- نقشه ۳-۱۱- موقعیت رشت در پهنه‌بندی لرزه‌ای ایران ..... ۶۵
- نقشه ۳-۱۲- جمعیت و تقسیمات استان به تفکیک شهرستان سال ۱۳۸۵ ..... ۷۲
- نقشه ۳-۱۳- محلات قدیمی شهر رشت ..... ۷۹
- نقشه ۳-۱۵- محلات جدید شهر رشت ..... ۸۰
- نقشه ۳-۱۵- پهنه اول شهر رشت به صورت فضاهای پر و خالی ..... ۸۳
- نقشه ۳-۱۶- پهنه دوم (بافت منظم) شهر رشت به صورت فضاهای پر و خالی ..... ۸۴
- نقشه ۳-۱۷- پهنه سوم (بافت غیرمجاز) شهر رشت ..... ۸۵
- نقشه ۳-۱۸- پهنه چهارم (بافت روستایی) شهر رشت ..... ۸۶
- نقشه ۳-۱۹- پهنه پنجم شهر رشت به صورت فضاهای پر و خالی ..... ۸۷
- نقشه ۳-۲۰- پهنه‌بندی بافت شهری رشت ..... ۸۸
- نقشه ۴-۱- وضعیت شهر رشت از لحاظ تراکم ساختمانی ..... ۹۵

- نقشه ۲-۴- وضعیت شهر رشت از لحاظ تراکم جمعیتی ..... ۹۷
- نقشه ۳-۴- ضریب سطح اشغال شهر رشت ..... ۹۹
- نقشه ۴-۴- تعداد طبقات ساختمانی شهر رشت ..... ۱۰۱
- نقشه ۵-۴- توسعه شهر در خارج از محدوده طرح جامع ..... ۱۰۳
- نقشه ۶-۴- ارزش نسبی اراضی شهری رشت ..... ۱۰۷
- نقشه ۷-۴- منطقه بندی شهر بر اساس گروه‌های درآمدی ..... ۱۰۹
- نقشه ۸-۴- گسترش شهر در امتداد خطوط ارتباطی ..... ۱۱۵
- نقشه ۹-۴- شهر رشت و روستاهای پیرامون آن ..... ۱۱۷
- نقشه ۱۰-۴- توزیع بافت‌های غیرمجاز در سطح شهر رشت ..... ۱۲۰
- نقشه ۱۱-۴- محلات فاقد خدمات محله‌ای در سطح شهر رشت ..... ۱۲۱
- نقشه ۱۲-۴- محلات حومه‌ای شهر رشت ..... ۱۲۳
- نقشه ۱۳-۴- شهرک‌های برنامه‌ریزی شده شهر رشت ..... ۱۲۵
- نقشه ۱۴-۴- پهنه‌بندی استقرار صنایع در شهر رشت ..... ۱۲۸
- نقشه ۱۵-۴- پراکندگی تعمیرگاه وسایل نقلیه در شهر رشت ..... ۱۲۹
- نقشه ۱۶-۴- پراکنش صنایع مزاحم در سطح شهر رشت ..... ۱۳۰
- نقشه ۱۷-۴- پراکنش تجهیزات شهری در سطح شهر رشت ..... ۱۳۱

فصل اول

کلیات پژوهش