

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه یزد  
دانشکده علوم انسانی  
گروه جغرافیا

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد  
جغرافیا و برنامه ریزی شهری

تحلیل فضایی تراکم ساختمانی شهر بندر عباس

استاد راهنما :

دکتر صفر قائد رحمتی

استاد مشاور :

دکتر محمد حسین سرایی

نگارش :

صدیقه امیری گوغری

زمستان ۱۳۹۱



تقدیم بہ

انگلیزی فداکاری، گذشت و تلاش: پدرم  
اسطورہ می عطفوت و مہربانی: مادرم  
ستارہ می آسمان ایثار و محبت: ہمسرم



## سپاس

اکنون که به حمد ایزد یکتا و با کمک و همفکری اساتید و دوستان موفق به تکمیل این پایان نامه شدم بر خود واجب می دانم که از استاد فرهیخته و ارجمند جناب آقای دکتر صفر قائدرحمتی که راهنمایی های ارزنده ای را چه در هدایت پایان نامه و چه در طول تحصیل ارائه داشتند، قدردانی و تشکر می نمایم.

از زحمات جناب آقای دکتر محمدحسین سرایی که زحمت مشاوره را در طول تکمیل پایان نامه متحمل شدند، قدردانی و تشکر می نمایم.

و در انتها از تمامی کسانی که من را در جمع آوری این مکتوب یاری دادند نهایت تقدیر و

دارم.

را

تشکر





## چکیده

تراکم یکی از مهم‌ترین مشخصه‌های فضای شهری است که همواره به عنوان یکی از اصول مبنایی در دیدگاه‌های اکثر اندیشمندان مسائل اجتماعی، اقتصادی و کالبد شهری قرار گرفته است. تراکم همچون بسیاری از پدیده‌های انسانی، موضوعی پیچیده و چند بعدی است که ساماندهی آن قبل از هر چیز نگرش کلان و جامع به آن را می‌طلبد. در این میان یکی از مهم‌ترین شاخصه‌های تراکم، تراکم ساختمانی می‌باشد که نقش مهمی در شکل‌گیری کالبد و فرم شهرداری دارد. هدف از پژوهش حاضر بررسی تأثیر تراکم ساختمانی بر تراکم جمعیتی و مقایسه نواحی شهر بندرعباس از نظر تراکم ساختمانی می‌باشد. رساله حاضر به لحاظ هدف، کاربردی بوده و روش تحقیق در آن توصیفی، تحلیلی و همبستگی می‌باشد. که از روش همبستگی پیرسون و تکنیک دلفی به تحلیل رابطه بین تراکم ساختمانی و جمعیتی در نواحی بیست و دوگانه گانه شهر بندرعباس (جامعه پژوهش) پرداخته شده است. که در این راستا از نرم افزارهای Spss، Excel، GIS، Autocad برای تحلیل‌های آماری و نمایش گرافیکی نقشه‌ها استفاده شده است و جهت استفاده از تکنیک دلفی، پرسشنامه‌ای طراحی شده و توسط متخصصان امور شهری، اساتید دانشگاه و صاحب نظران شهر و شهرسازی تکمیل شده و تحلیل گردیده است. نتایج تحقیق از یک سو بیانگر وجود ارتباط مستقیم بین تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی می‌باشد به این معنی که با افزایش تراکم ساختمانی، تراکم جمعیتی نیز افزایش می‌یابد و از سوی دیگر نشان می‌دهد که تراکم جمعیتی و ساختمانی در هر ناحیه شهر بندرعباس با ناحیه دیگر متفاوت است.

**واژگان کلیدی:** تراکم ساختمانی، تراکم جمعیتی، شهر بندرعباس.



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۲	فصل یکم: طرح تحقیق.....
۲	۱-۱- مقدمه.....
۳	۲-۱- طرح مسأله.....
۵	۳-۱- پیشینه تحقیق.....
۷	۴-۱- اهداف تحقیق.....
۷	۵-۱- فرضیات تحقیق.....
۸	۶-۱- ضرورت و اهمیت تحقیق.....
۹	۷-۱- معرفی محدوده مکانی و زمانی تحقیق.....
۹	۸-۱- روش تحقیق.....
۱۰	۱-۸-۱- انواع داده‌های مورد استفاده.....
۱۱	۲-۸-۱- روش‌های جمع‌آوری داده‌ها.....
۱۱	۳-۸-۱- روش‌های تجزیه و تحلیل داده‌ها.....
۱۱	-تکنیک دلفی.....
۱۴	فصل دوم؛ ادبیات، مفاهیم و مبانی نظری.....
۱۴	بخش ۱-۲- ادبیات و مفاهیم.....
۱۴	۱-۲- مقدمه.....
۱۵	۲-۲- مفهوم تراکم در شهرسازی.....
۱۶	۳-۲- انواع تراکم.....
۱۶	۱-۳-۲- تراکم جمعیتی.....
۱۶	۲-۳-۲- تراکم مسکونی کلی.....
۱۶	۳-۳-۲- تراکم ناخالص مسکونی.....

- ۱۷ ..... ۲-۳-۴- تراکم خالص مسکونی
- ۱۷ ..... ۲-۳-۵- تراکم ساختمانی
- ۱۸ ..... ۲-۳-۶- تراکم ساختمانی خالص
- ۱۸ ..... ۲-۳-۷- تراکم ساختمانی ناخالص
- ۲۰ ..... ۲-۴-۴- پیشینه تراکم در مکاتب شهرسازی
- ۲۰ ..... ۲-۴-۱- مکتب شیکاگو
- ۲۱ ..... ۲-۴-۲- مکتب مدرنیسم یا نوگرایی
- ۲۲ ..... ۲-۴-۳- مکتب فن گرایی
- ۲۲ ..... ۲-۴-۴- مکتب آمایش انسانی (انسان گرایی)
- ۲۳ ..... ۲-۴-۵- مکتب پست مدرنیسم (فراجدد)
- ۲۴ ..... ۲-۵-۵- مسأله تراکم در برنامه ریزی و طراحی شهری
- ۲۴ ..... ۲-۵-۱- برنامه ریزی شهری و تراکم
- ۲۶ ..... ۲-۵-۲- طراحی شهری تراکم
- ۲۹ ..... ۲-۶-۶- سابقه کنترل تراکم
- ۳۱ ..... ۲-۶-۱- کنترل تراکم در ایران
- ۳۲ ..... ۲-۶-۲- روش های تعیین تراکم ساختمانی در طرح های جامع ایران
- ۳۴ ..... ۲-۷-۷- عوامل محلی مؤثر بر تراکم شهری
- ۳۶ ..... ۲-۸-۸- راهبردها و سیاست های تراکم و ساماندهی شهری
- ۳۶ ..... ۲-۸-۱- راهبردهای ساماندهی تراکم در سطح منطقه
- ۳۸ ..... ۲-۸-۲- راهبردهای ساماندهی تراکم در سطح شهر
- ۴۰ ..... ۲-۹-۹- مواردی که در تعیین تراکم باید مد نظر قرار گیرند
- ۴۱ ..... ۲-۱۰-۱۰- فضا، تراکم، ازدحام
- ۴۳ ..... ۲-۱۱-۱۱- نکات مثبت و منفی تراکم های پایین و بالای مسکونی

۴۳	..... تراکم های پایین مسکونی
۴۴	..... تراکم های بالای مسکونی
۴۵	..... تکنیک های کنترل تراکم
۴۵	..... ضریب سطح زیربنا یا تراکم ساختمانی
۴۶	..... ضریب سطح اشغال
۴۷	..... الگوی تفکیک و مساحت قطعات
۴۸	..... ارتفاع ساختمان (طبقات ساختمان)
۵۰	..... سایر روش ها
۵۱	..... توده و حجم ساختمانی
۵۱	..... مقیاس
۵۲	..... واحد مسکونی در هکتار
۵۳	..... کاربرد سیستم های اطلاعات جغرافیایی در تحلیل و ساماندهی تراکم های شهری
۵۵	..... نتیجه گیری
۶۰	..... فصل سوم: شناخت شهر بندرعباس
۶۰	..... بخش اول : مطالعات اقلیمی
۶۰	..... ۱-۳- مقدمه
۶۰	..... ویژگی های محیط و بستر جغرافیایی
۶۱	..... ۲-۳- دمای هوا
۶۲	..... ۳-۳- بارندگی
۶۲	..... ۴-۳- وزش باد
۶۳	..... ۵-۳- بستر طبیعی و مطالعات توپوگرافی
۶۳	..... ۶-۳- ویژگی های انسانی شهر
۶۳	..... ۱-۶-۳- عوامل مؤثر بر پیدایش شهر

بخش دوم: تحولات اجتماعی .....	۶۵
۳-۷- تحولات اجتماعی موثر بر بافت شهر .....	۶۵
۳-۸- منشاء و ترکیب اجتماعی و فرهنگی محلات شهر و عوامل مؤثر بر شکل‌گیری آنها .....	۶۷
۳-۹- خصوصیات اجتماعی جمعیت شهر .....	۶۹
۳-۹-۱- جمعیت استان و ترکیب شهرستان ها .....	۶۹
۳-۹-۲- تعداد و بعد خانوار شهر بندرعباس .....	۷۰
۳-۹-۳- بررسی نسبت جنسی جمعیت شهر بندرعباس .....	۷۱
۳-۹-۴- بررسی نسبت سنی جمعیت شهر بندرعباس .....	۷۳
بخش سوم مطالعات کالبدی و اقتصادی .....	۷۵
۳-۱۰- خصوصیات کالبدی شهر بندرعباس .....	۷۵
- شناخت، تحلیل و جمع‌بندی ویژگی‌های کالبدی شهر بندرعباس .....	۷۵
۳-۱۱- تراکم و توده های ساختمانی .....	۷۷
- احجام و توده‌های ساختمانی .....	۷۷
۳-۱۲- ویژگی‌های اقتصادی شهر بندرعباس .....	۸۶
۳-۱۳- نتیجه‌گیری .....	۸۶
فصل چهارم: یافته‌های پژوهش .....	۹۰
۴-۱- مقدمه .....	۹۰
۴-۲- تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی .....	۹۰
۴-۳- ساختار کل تراکم ساختمانی .....	۹۱
۴-۴- محدوده ی مورد مطالعه .....	۹۳
۴-۴-۱- پراکندگی خانوار بندرعباس .....	۹۴
۴-۴-۲- اراضی ساخته شده و فاقد ساختمان شهر بندرعباس .....	۹۷
۴-۴-۵- تراکم ساختمانی .....	۱۰۰

۱۰۳	.....۶-۴-تعداد طبقات
۱۰۶	.....۷-۴- تراکم جمعیتی خالص
۱۰۸	.....۸-۴- تراکم جمعیتی ناخالص
۱۱۰	.....۹-۴- سطح اشغال
۱۱۲	.....۱۰-۴- تراکم مسکونی
۱۱۴	.....۱۱-۴- سرانه خالص و ناخالص زمین
۱۱۶	.....۱۲-۴- استفاده از پانل دلفی
۱۱۸	.....۱۳-۴- نتیجه گیری
۱۲۰	..... فصل پنجم: جمع بندی و نتیجه گیری
۱۲۰	.....۱-۵- مقدمه
۱۲۱	.....۲-۵- آزمون فرضیات
۱۲۱	.....۱-۲-۵- آزمون فرضیه شماره یک
۱۲۵	.....- رابطه گرافیکی تراکم ساختمانی با تراکم جمعیتی خالص و ناخالص
۱۲۸	.....۲-۲-۵- آزمون فرضیه شماره دو
۱۳۱	.....۳-۵- نتیجه گیری
۱۳۲	.....۴-۵- پیشنهادات
۱۳۳	.....۵-۵- پیشنهاداتی جهت مطالعات آتی

## فهرست اشکال

عنوان	صفحه
شکل شماره (۱-۲)، اجزای تشکیل دهنده خانواده برنامه ریزی و طراحی	۲۶
شکل شماره (۲-۲)، ساماندهی تراکم در سطح منطقه ای با استفاده از الگوی توسعه حمل و نقل مبنا و محلات سنتی جدید	۳۷
شکل شماره (۳-۲)، الگوهای مختلف طراحی در تراکم های یکسان	۴۱
شکل شماره (۴-۲)، نقش ارتفاع در ایجاد حس محصوریت فضایی و ادراک خیابان به مثابه فضای مثبت	۵۰
شکل شماره (۱-۳)، نمایی از ترکیب حجمی شهر	۸۲
شکل شماره (۲-۳)، ساختمان کشتیرانی	۸۲
شکل شماره (۳-۳)، ساختمان هتل هما	۸۲
شکل شماره (۴-۳)، ساختمان بانک ملی	۸۲
شکل شماره (۵-۳)، نقشه حوزه بندی شهر به منظور بررسی توده ها و احجام ساختمانی	۸۳
شکل شماره (۷-۳)، نقشه فضاهای پر و خالی شهر بندرعباس	۸۴
شکل شماره (۶-۳)، نقشه فضاهای پر و خالی شهر بندرعباس	۸۴
شکل شماره (۷-۳)، نقشه لبه های شهری شهر بندرعباس	۸۵
شکل شماره (۱-۴)، نقشه نواحی ۲۲گانه و مناطق سه گانه شهر بندرعباس	۹۴
شکل شماره (۲-۴)، نقشه پراکندگی خانوارهای شهر بندرعباس در سطح نواحی	۹۶
شکل شماره (۳-۴)، پراکندگی خانوار در سطح نواحی شهر بندرعباس	۹۶
شکل شماره (۳-۴)، اراضی ساخته شده در سطح نواحی شهر بندرعباس	۹۸
شکل شماره (۴-۴)، اراضی فاقد ساختمان در سطح نواحی شهر بندرعباس	۹۹
شکل شماره (۵-۴)، تراکم ساختمانی سطح نواحی شهر بندرعباس	۱۰۲
شکل شماره (۶-۴)، متوسط طبقات در سطح نواحی شهر بندرعباس	۱۰۵
شکل شماره (۷-۴)، تراکم خالص جمعیت در سطح نواحی شهر بندرعباس	۱۰۷



- شکل شماره (۴-۸)، تراکم ناخالص جمعیت در سطح نواحی شهر بندرعباس..... ۱۰۹
- شکل شماره (۴-۱۰)، تراکم مسکونی در سطح نواحی شهر بندرعباس ..... ۱۱۳
- شکل شماره (۴-۱۱)، سرانه ناخالص زمین در سطح نواحی شهر بندرعباس..... ۱۱۵
- شکل شماره (۵-۱)، مدل سه بعدی تراکم جمعیت در سطح نواحی شهر بندرعباس ..... ۱۲۶
- شکل شماره (۵-۲)، مدل سه بعدی تراکم ساختمانی در سطح نواحی شهر بندرعباس ..... ۱۲۷
- شکل شماره (۵-۱)، مدل سه بعدی تراکم ساختمانی در سطح نواحی شهر بندرعباس..... ۱۲۸

## فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول (۱-۲)، مقایسه میانگین تراکم در بخشهای مختلف شهرهای کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه	۳۵
جدول (۲-۲) پرسشهای اساسی که با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی قابل بررسی هستند.....	۵۴
جدول شماره (۱-۳)، تحولات جمعیت شهر بندرعباس در مقاطع مختلف زمانی.....	۶۹
جدول شماره (۲-۳)، روند تغییرات خانوار شهرستان و شهر بندرعباس.....	۷۱
جدول شماره (۳-۳)، روند تغییرات نسبی جنسی جمعیت در شهر بندرعباس، ۸۵-۱۳۵۵.....	۷۲
جدول شماره (۴-۳)، روند تغییرات نسبت جنسی شهر بندرعباس و مقایسه با استان و شهرستان بندرعباس ۸۵-۱۳۵۵.....	۷۲
جدول شماره (۵-۳)، توزیع نسبی گروه های عمده سنی در شهر بندرعباس به تفکیک جنسیت.....	۷۳
جدول شماره (۶-۳)، میزان و نسبت با سوادان در جمعیت ۶ ساله و بیشتر شهر بندرعباس بر حسب گروه های عمده سنی.....	۷۴
جدول شماره (۷-۳)، سطوح و درصد سرانه های کاربری های مختلف در شهر بندرعباس - سال ۱۳۹۱.....	۷۶
جدول (۸-۳)، مهم ترین بناها و احجام بندرعباس.....	۸۰
جدول شماره (۱-۴)، تعداد و بعد خانوار در شهر بندرعباس.....	۹۵
جدول شماره (۲-۴)، جمعیت و تراکم ساختمانی در شهر بندرعباس.....	۹۷
جدول شماره (۳-۴)، جمعیت و تراکم ساختمانی در شهر بندرعباس.....	۱۰۱
جدول شماره (۴-۴)، متوسط طبقات در نواحی شهر بندرعباس.....	۱۰۴
جدول شماره (۵-۴)، تراکم جمعیتی خالص در سطح نواحی شهر بندرعباس.....	۱۰۶
جدول شماره (۶-۴)، تراکم جمعیتی ناخالص در سطح نواحی شهر بندرعباس.....	۱۰۸
جدول شماره (۷-۴)، سطح اشغال در سطح نواحی شهر بندرعباس.....	۱۱۰
جدول شماره (۸-۴)، تراکم مسکونی در سطح نواحی شهر بندرعباس.....	۱۱۲

- جدول شماره (۹-۴)، سرانه خالص و ناخالص زمین در سطح نواحی شهر بندرعباس ..... ۱۱۴
- جدول شماره (۱۰-۴)، عوامل موثر در کنترل تراکم ساختمانی در نواحی شهر بندرعباس ..... ۱۱۶
- جدول شماره (۱-۵)، تراکم خالص جمعیتی شهر بندرعباس در سال ۱۳۹۰ ..... ۱۲۲
- جدول شماره (۲-۵)، تراکم خالص جمعیتی شهر بندرعباس در سال ۱۳۹۰ ..... ۱۲۲
- جدول شماره (۳-۵)، همبستگی بین تراکم ساختمانی با تراکم خالص جمعیتی ..... ۱۲۳
- جدول شماره (۴-۵)، همبستگی بین تراکم ساختمانی با تراکم جمعیتی ..... ۱۲۴
- جدول شماره (۵-۵)، نتیجه رتبه بندی نظرات کارشناسان در پانل دلفی ..... ۱۳۰

## فهرست نمودارها

صفحه	عنوان
۳۴.....	نمودار (۱-۲)، توزیع تراکمهای شهری در نواحی مختلف جهان در سال ۱۹۹۰.....
۷۰.....	نمودار شماره (۱-۳)، تغییرات جمعیت بندرعباس.....
۷۱.....	نمودار شماره (۲-۳)، تغییرات بعد خانوار شهرستان و شهر بندرعباس.....
۷۳.....	نمودار شماره (۳-۳)، روند تغییرات نسبت جنسی شهر و شهرستان بندرعباس.....
۷۴.....	نمودار شماره (۴-۳)، توزیع نسبی گروهای عمده سنی در شهر بندرعباس.....
۱۲۳.....	نمودار شماره (۱-۵)، همبستگی مستقیم تراکم ساختمانی با تراکم خالص جمعیتی.....
۱۲۴.....	نمودار شماره (۲-۵)، همبستگی مستقیم ناقص تراکم ساختمانی با تراکم ناخالص جمعیتی.....