

چکیده

تراکم ساختمانی از دهه‌های اخیر به‌عنوان ابزار کنترل ارتفاع ساختمان مورد توجه برنامه‌ریزان شهری بوده است. در تعریف تراکم ساختمانی می‌توان گفت نسبت زیربنای کل به مساحت زمین. از اوایل دهه ۷۰ و با قطع شدن کمک‌های دولتی به شهرداری‌های کلان‌شهرهای کشور، فروش تراکم به‌عنوان یکی از راه‌های کسب درآمد توسط مدیران شهری مورد استقبال قرار گرفت. فروش تراکم در واقع مجوز استفاده بیش‌ازحد مجاز فضاست. با توجه به گسترش افقی شهرها و کمبود زمین در محدوده شهرها، افزایش تراکم و ساخت در ارتفاع منطقی به نظر می‌رسد. اما عرضه غیراصولی تراکم ساختمانی توسط شهرداری‌ها پیامدهای فراوانی را در سطح کلان‌شهرها برجای گذاشته است. محله به‌عنوان کوچک‌ترین جزء سازنده شهر از این اثرات مصون نمانده است. با افزایش تراکم ساختمانی و در ادامه رشد جمعیت محله پس از عرضه تراکم مازاد، ناهمگونی جمعیت در سطح محلات بیشتر گردیده و محله دیگر از آن فضای خودمانی و نیمه عمومی تبدیل به مکانی جهت تقابل تضادهای اجتماعی و فرهنگی شده است. محله سرافرازان شهر مشهد نیز از این قاعده مستثنی نیست. افزایش ساخت‌وساز در دهه‌های اخیر چهره این محله را بسیار مخدوش کرده است. مهاجرت افراد از محله‌های دیگر و حتی شهرستان‌های مختلف استان به این محله پیامدهای اجتماعی فراوانی را گریبانگیر محله سرافرازان نموده است. هدف اصلی این تحقیق بررسی آثار فروش تراکم بر روحیه اجتماعی ساکنین محله موردنظر می‌باشد. پژوهش حاضر از نوع اسنادی است. مطالعات میدانی با هدف آزمون برخی نتایج حاصل از مطالعات نظری و بررسی وضع موجود محله سرافرازان انجام شد. ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه بوده و نحوه اجرای پرسشنامه‌ها بصورت حضوری و مصاحبه‌ای بوده است. دلیل انتخاب پرسشنامه سنجش میزان رضایت افراد از معیارهای موردنظر در تحقیق بود. با توجه به در نظر گرفتن تراکم متوسط ۱۵۰٪ در طرح تفصیلی برای محله سرافرازان، تعداد ۳۸۰ پرسشنامه بین دو گروه جمعیتی ساکن در تراکم‌های کمتر از ۱۵۰٪ و بیشتر از ۱۵۰٪ توزیع شد. نحوه تحلیل پرسشنامه‌ها با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی و با اختصاص امتیازی از ۱ تا ۵ برای هر سؤال بود. در ادامه امتیاز هر یک از معیارهای تأثیرگذار بر مفهوم اجتماعی محله که عبارتند از: تعاملات اجتماعی، حس تعلق، ایمنی، مشارکت، امنیت، همیاری و مشکلات محله، محاسبه گردید و در پایان امتیاز نهایی در دو بخش تراکمی محاسبه شد. نتیجه این تحقیق بر این شد افزایش تراکم ساختمانی جدا از مزایایی که برای توسعه شهری دارد، اثرات سوئی بر مفهوم محله داشته است. افراد جدیدالورود ساکن در تراکم‌های بالا، محله را مکانی برای پیشرفت و ارتقای موقعیت اجتماعی خود تصور می‌کنند. از طرفی عرصه بر ساکنین قدیمی محله-که عمدتاً جمعیت مسن محله را تشکیل می‌دهند- نیز روزبه‌روز تنگ‌تر می‌شود، چراکه توسعه عمودی محله با نیازهای این افراد مغایرت دارد. از طرف دیگر شاهد شکل‌گیری مفاهیمی همچون تراکم کاذب یا احتکار مسکن و محله‌ی گذار هستیم.

واژگان کلیدی: تراکم ساختمانی، فروش تراکم ساختمانی، محله، مفهوم اجتماعی محله، محله سرافرازان.

یک: فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول (کلیات تحقیق).....
۲	۱-۱- مقدمه.....
۲	۲-۱- طرح مسأله.....
۳	۳-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق.....
۴	۴-۱- پیشینه تحقیق.....
۵	۵-۱- اهداف تحقیق.....
۵	۱-۵-۱- هدف کلی.....
۵	۲-۵-۱- اهداف جزئی.....
۶	۶-۱- سؤالات تحقیق.....
۶	۷-۱- فرضیات تحقیق.....
۶	۸-۱- روش تحقیق.....
۷	فصل دوم (مبانی نظری).....
۸	۱-۲- مقدمه.....
۸	۲-۲- تراکم.....
۸	۱-۲-۲- رشد شهر و مسئله تراکم شهری.....
۹	۲-۲-۲- طرح‌های توسعه شهری و مسئله تراکم.....
۹	۳-۲-۲- جایگاه تراکم در شهرسازی.....
۱۰	۴-۲-۲- تعریف تراکم.....
۱۰	۵-۲-۲- انواع تراکم.....
۱۳	۶-۲-۲- مفاهیم مرتبط با تراکم.....
۱۵	۷-۲-۲- روش‌های تعیین تراکم و ارتفاع ساختمان.....
۱۶	۸-۲-۲- تراکم‌پذیری و علل آن.....
۱۶	۹-۲-۲- تئوری تراکم.....
۱۷	۱۰-۲-۲- مروری بر دیدگاه‌های شهرسازان معاصر در مورد تراکم.....
۱۹	۱۱-۲-۲- ابعاد تراکم شهری.....
۳۰	۱۲-۲-۲- تعریف فروش تراکم ساختمانی.....
۳۰	۱۳-۲-۲- تاریخچه فروش تراکم در ایران.....
۳۱	۱۴-۲-۲- فروش تراکم در سایر کشورها.....
۳۳	۱۵-۲-۲- دلایل پدید آمدن فروش تراکم.....
۳۳	۱۶-۲-۲- جنبه حقوقی فروش تراکم.....
۳۵	۱۷-۲-۲- بررسی اثرات ناشی از فروش تراکم.....

۳۸.....	محلّه ۳-۲
۳۸.....	۱-۳-۲- مقدمه
۳۹.....	۲-۳-۲- تعریف محلّه
۳۹.....	۳-۳-۲- تاریخچه محلّه
۴۰.....	۴-۳-۲- عوامل پیدایش محلّه
۴۰.....	۵-۳-۲- معنای لغوی محلّه
۴۱.....	۶-۳-۲- معنای محتوایی محلّه
۴۱.....	۷-۳-۲- تعاریف مرتبط با محلّه
۴۲.....	۸-۳-۲- تعریف محلّه در علوم مختلف
۴۴.....	۹-۳-۲- بررسی محلّه/واحد همسایگی در شهرسازی معاصر غرب
۴۵.....	۱۰-۳-۲- ویژگی واحدهای همسایگی از دیدگاه طراحی شهری
۴۶.....	۱۱-۳-۲- بررسی نظرات اندیشمندان ایرانی معاصر در مورد محلّه
۴۶.....	۱۲-۳-۲- جایگاه محلّه در برنامه‌ریزی
۴۷.....	۱۳-۳-۲- جایگاه محلّه در طرح‌های توسعه شهری
۴۷.....	۱۴-۳-۲- سیر تحول تاریخی محلّه در شهرنشینی ایران
۴۹.....	۱۵-۳-۲- جایگاه محلات در ساختار شهرهای تاریخی ایران
۵۱.....	۱۶-۳-۲- جایگاه محلّه در تقسیمات کالبدی شهر
۵۲.....	۱۷-۳-۲- عناصر تشکیل‌دهنده محلّه
۵۳.....	۱۸-۳-۲- واحدهای مسکونی در ساختار محلّه‌ای
۵۴.....	۱-۱۸-۳-۲- مفهوم سکونت در محلّه
۵۵.....	۲-۱۸-۳-۲- نقش علوم رفتاری در طراحی مسکن
۵۵.....	۱۹-۳-۲- گونه‌بندی محلات
۵۶.....	۲۰-۳-۲- مفهوم محلّه در شهرنشینی ایران
۵۸.....	۲۱-۳-۲- جایگاه عناصر اجتماعی در محله‌های شهری
۵۹.....	۱-۲۱-۳-۲- تحولات اجتماعی محله‌های شهری
۵۹.....	۲-۲۱-۳-۲- هویت در محله‌های شهری
۵۹.....	۳-۲۱-۳-۲- مفهوم سرمایه اجتماعی در محلّه
۵۹.....	۴-۲۱-۳-۲- نقش مشارکت شهروندان در توسعه محله‌های شهری
۶۰.....	۵-۲۱-۳-۲- گرایش افراد به محلّه
۶۰.....	۶-۲۱-۳-۲- مفهوم محرمیت در محله‌های شهری
۶۰.....	۴-۲- تجربیات مرتبط با پژوهش
۶۱.....	۱-۴-۲- تجربیات جهانی
۶۳.....	۲-۴-۲- تجربیات داخلی

۶۴	۵-۲- چارچوب نظری تحقیق.....
۶۷	فصل سوم (شناخت نمونه موردی).....
۶۸	۱-۳- مقدمه.....
۶۸	۲-۳- خراسان رضوی.....
۷۰	۳-۳- مشهد.....
۷۴	۴-۳- محله سرافرازان.....
۷۶	۱-۴-۳- ویژگی‌های اجتماعی.....
۷۶	۱-۴-۳-۱- ساختار سنی و جنسی جمعیت.....
۷۷	۱-۴-۳-۲- وضعیت سواد.....
۷۸	۱-۴-۳-۳- وضعیت تأهل و مجرد.....
۷۹	۱-۴-۳-۴- نوع خانوارهای ساکن در محله.....
۸۰	۱-۴-۳-۵- رفتارشناسی ساکنان محله.....
۸۴	۲-۴-۳- ویژگی‌های اقتصادی.....
۸۴	۱-۴-۳-۱- افراد موجود در سن فعالیت.....
۸۵	۲-۴-۳-۲- وضعیت اشتغال در محله.....
۸۵	۲-۴-۳-۳- وضعیت درآمد در محله.....
۸۶	۲-۴-۳-۴- قیمت زمین و مسکن.....
۸۶	۲-۴-۳-۵- نوع مالکیت واحد مسکونی.....
۸۷	۳-۴-۳- ویژگی‌های کالبدی.....
۸۷	۱-۳-۴-۳- تراکم جمعیتی.....
۸۷	۲-۳-۴-۳- تراکم خالص و ناخالص مسکونی.....
۸۸	۳-۳-۴-۳- تعداد واحد ساخته شده در سال.....
۹۰	۴-۳-۴-۳- سرانه‌ها.....
۹۱	۵-۳-۴-۳- زیربنای واحد مسکونی.....
۹۳	۶-۳-۴-۳- تراکم ساختمانی.....
۹۴	۷-۳-۴-۳- نورگیری و روشنایی خیابان‌ها.....
۹۴	۸-۳-۴-۳- دید و منظر.....
۹۵	۹-۳-۴-۳- وضعیت عبور و مرور.....
۹۵	۱۰-۳-۴-۳- کیفیت ابنیه.....
۹۶	۱۱-۳-۴-۳- مالکیت ابنیه.....
۹۷	۱۲-۳-۴-۳- مصالح ساختمانی.....
۹۸	۱۳-۳-۴-۳- تعداد طبقات.....
۱۰۰	۵-۳- یافته‌های توصیفی.....

۱۰۰	..... ۳-۵-۱- آزمون آلفای کروناخ
۱۰۰	..... ۳-۵-۲- نسبت جنسی
۱۰۱	..... ۳-۵-۳- سن
۱۰۱	..... ۳-۵-۴- تحصیلات
۱۰۲	..... ۳-۵-۵- اشتغال
۱۰۳	..... ۳-۵-۶- وضعیت تأهل
۱۰۳	..... ۳-۵-۷- مدت اقامت
۱۰۳	..... ۳-۵-۸- نوع مالکیت
۱۰۴	..... ۳-۵-۹- تعداد طبقات
۱۰۴	..... ۳-۵-۱۰- درصد مهاجرت
۱۰۵	..... ۳-۶- جمع بندی
۱۰۶	..... فصل چهارم (تجزیه و تحلیل داده‌ها)
۱۰۷	..... ۴-۱- مقدمه
۱۰۷	..... ۴-۲- تحلیل وضع موجود
۱۰۷	..... ۴-۲-۱- تحلیل اجتماعی محله سرافرازان
۱۰۷	..... ۴-۲-۱-۱- نسبت سنی و جنسی جمعیت
۱۰۸	..... ۴-۲-۱-۲- سطح تحصیلات
۱۰۸	..... ۴-۲-۱-۳- نرخ بیکاری
۱۰۹	..... ۴-۲-۱-۴- حس تعلق
۱۰۹	..... ۴-۲-۱-۵- ناسازگاری اجتماعی
۱۱۰	..... ۴-۲-۱-۶- مفهوم محله گذار
۱۱۲	..... ۴-۲-۲- تحلیل اقتصادی محله سرافرازان
۱۱۳	..... ۴-۲-۲-۱- مقایسه محلات از نظر اقتصاد تراکم
۱۱۴	..... ۴-۲-۲-۲- مفهوم تراکم کاذب یا احتکار مسکن
۱۱۵	..... ۴-۲-۲-۳- خلأ قانونی فروش تراکم
۱۱۵	..... ۴-۲-۳- تحلیل کالبدی محله سرافرازان
۱۱۶	..... ۴-۲-۳-۱- سرانه‌ها
۱۱۶	..... ۴-۲-۳-۲- نرخ ساخت و ساز
۱۱۷	..... ۴-۲-۳-۳- قدمت و کیفیت ابنیه
۱۱۷	..... ۴-۲-۳-۴- دید و منظر و نورگیری ساختمان‌ها
۱۱۸	..... ۴-۲-۳-۵- وضعیت عبور و مرور و پارکینگ
۱۱۹	..... ۴-۲-۳-۶- مالکیت
۱۱۹	..... ۴-۲-۳-۷- مصالح

۱۱۹	..... ۴-۲-۳-۸- سازمان فضایی
۱۲۱	..... ۴-۳- تحلیل یافته‌ها
۱۲۳	..... ۴-۳-۱- ارزیابی عوامل مفهوم محله سرافرازان
۱۲۳	..... ۴-۳-۱-۱- تعاملات اجتماعی
۱۲۴	..... ۴-۳-۱-۲- همیاری
۱۲۵	..... ۴-۳-۱-۳- حس تعلق
۱۲۵	..... ۴-۳-۱-۴- امنیت
۱۲۶	..... ۴-۳-۱-۵- مشکلات
۱۲۷	..... ۴-۳-۱-۶- میزان مشارکت
۱۲۷	..... ۴-۳-۱-۷- ایمنی
۱۲۹	..... ۴-۴- جمع بندی
۱۳۰	..... فصل پنجم (نتیجه گیری و پیشنهادات)
۱۳۱	..... ۵-۱- مقدمه
۱۳۱	..... ۵-۲- نتایج تحقیق
۱۳۳	..... ۵-۳- اثبات فرضیه‌ها
۱۳۳	..... ۵-۳-۱- فرضیه اول
۱۳۴	..... ۵-۳-۲- فرضیه دوم
۱۳۴	..... ۵-۴- پیشنهادات کلی
۱۳۵	..... ۵-۵- پیشنهادات مربوط به نمونه موردی
۱۳۵	..... ۵-۶- جمع بندی
۱۳۶	..... منابع فارسی
۱۴۱	..... منابع لاتین
۱۴۲	..... پیوست: پرسشنامه
۱۴۳	..... چکیده انگلیسی

دو: فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول ۱-۲: پرتراکم ترین پایتخت های جهان	۱۱
جدول ۲-۲: رشد جمعیت در کلانشهرهای کشور	۱۱
جدول ۳-۲: رابطه معکوس تراکم و سرانه زمین شهری	۱۴
جدول ۴-۲: رابطه شدت استفاده از زمین و سطح زیربنا	۱۴
جدول ۵-۲: عوامل مؤثر بر تعیین تراکم شهری از دیدگاه اقتصادی	۲۲
جدول ۶-۲: عوامل مؤثر بر تعیین تراکم شهری از دیدگاه اجتماعی	۲۵
جدول ۷-۲: عوامل مؤثر بر تراکم شهری از دیدگاه زیست محیطی	۲۷
جدول ۸-۲: عوامل مؤثر بر تعیین تراکم شهری از دیدگاه کالبدی-فضایی	۳۰
جدول ۹-۲: مفهوم محله در حوزه های علمی مختلف	۴۳
جدول ۱۰-۲: ویژگی های محله در غرب	۴۴
جدول ۱۱-۲: سیر تحول تاریخی محله در شهرنشینی ایران	۵۰
جدول ۱۲-۲: اصول شکل گیری محلات در ایران	۵۱
جدول ۱۳-۲: مفهوم محله در ایران	۵۸
جدول ۱۴-۲: جمع بندی تجارب	۶۴
جدول ۱۵-۲: جمع بندی شاخص ها	۶۵
جدول ۱-۳: آمار جمعیتی استان خراسان رضوی	۶۹
جدول ۲-۳: سیر تاریخی شهر مشهد	۷۱
جدول ۳-۳: قابلیت مناطق از نظر معیارهای بلندمرتبه سازی	۷۴
جدول ۴-۳: قابلیت مناطق از نظر بلندمرتبه سازی	۷۴
جدول ۵-۳: مشخصات جمعیتی محله	۷۶
جدول ۶-۳: وضعیت ازدواج محله	۷۹
جدول ۷-۳: وضعیت سرانه ها در محله	۹۰
جدول ۸-۳: مشخصات محله	۹۰
جدول ۹-۳: تراکم ساختمانی در محله	۹۳
جدول ۱۰-۳: کیفیت ابنیه محله	۹۶
جدول ۱۱-۳: مالکیت ابنیه محله	۹۶
جدول ۱۲-۳: تنوع مصالح ساختمانی در محله	۹۷
جدول ۱۳-۳: روایی سؤالات	۱۰۰
جدول ۱۴-۳: مشخصات جمعیتی پاسخ دهندگان	۱۰۰
جدول ۱۵-۳: نوع مالکیت پاسخ دهندگان	۱۰۴
جدول ۱-۴: ویژگی جمعیتی در تراکم های مختلف	۱۰۷
جدول ۲-۴: اهمیت معیارهای مفهوم محله	۱۲۲
جدول ۳-۴: تعاملات اجتماعی	۱۲۳

جدول ۴-۴: همیاری.....	۱۲۴
جدول ۵-۴: حس تعلق.....	۱۲۵
جدول ۶-۴: امنیت.....	۱۲۶
جدول ۷-۴: مشکلات.....	۱۲۶
جدول ۸-۴: مشارکت.....	۱۲۷
جدول ۹-۴: ایمنی.....	۱۲۸
جدول ۱۰-۴: امتیاز مفهوم اجتماعی محله.....	۱۲۹

سه: فهرست اشکال

عنوان	صفحه
شکل ۱-۲: ابعاد تراکم	۱۹
شکل ۲-۲: آثار تراکم	۳۸
شکل ۳-۲: مدل مفهومی تحقیق	۶۶
شکل ۱-۳: موقعیت استان خراسان رضوی	۶۸
شکل ۲-۳: موقعیت شهرستان مشهد	۷۰
شکل ۳-۳: مناطق شهرداری مشهد	۷۳
شکل ۴-۳: محلات منطقه ۹ شهرداری مشهد	۷۳
شکل ۵-۳: موقعیت محله در شهر مشهد	۷۵
شکل ۶-۳: موقعیت جغرافیایی محله	۷۵
شکل ۷-۳: رفتار ترافیکی ساکنان	۸۰
شکل ۸-۳: تخلیه نخاله ساختمانی در محله	۸۱
شکل ۹-۳: نمای ساختمان	۸۰
شکل ۱۰-۳: فضای سبز حاشیه‌ای	۸۱
شکل ۱۱-۳: سد معبر	۸۲
شکل ۱۲-۳: پارک غیرمجاز	۸۲
شکل ۱۳-۳: دیوارنویسی	۸۳
شکل ۱۴-۳: نام‌گذاری ساختمان‌ها	۸۳
شکل ۱۵-۳: پارک‌های محلی	۸۴
شکل ۱۶-۳: کاربری زمین محله سرافرازان	۸۸
شکل ۱۷-۳: عناصر شاخص محله	۸۹
شکل ۱۸-۳: نقشه زیربنای محله	۹۲
شکل ۱۹-۳: نقشه قدمت بنا	۹۲
شکل ۲۰-۳: تراکم ساختمانی محله	۹۳
شکل ۲۱-۳: نورگیری خیابان‌های محله	۹۴
شکل ۲۲-۳: دید و منظر محله	۹۴
شکل ۲۳-۳: وضعیت معابر محله	۹۵
شکل ۲۴-۳: کیفیت بنا در محله	۹۶
شکل ۲۵-۳: مالکیت ابنیه در محله	۹۷
شکل ۲۶-۳: مصالح ساختمانی در محله	۹۸
شکل ۲۷-۳: تعداد طبقات در محله	۹۹
شکل ۲۸-۳: نسبت جنسی پاسخ‌دهندگان	۱۰۱
شکل ۱-۴: مدل مفهومی محله	۱۲۱

چهار: فهرست نمودارها

صفحه	عنوان
۷۷.....	نمودار ۱-۳: ترکیب سنی جمعیت محله.....
۷۷.....	نمودار ۲-۳: نرخ سواد محله.....
۷۸.....	نمودار ۳-۳: وضعیت تحصیلی محله.....
۷۸.....	نمودار ۴-۳: وضعیت تحصیلی محله.....
۷۹.....	نمودار ۵-۳: نوع خانوارهای ساکن در محله.....
۸۴.....	نمودار ۶-۳: افراد موجود در سن فعالیت محله.....
۸۵.....	نمودار ۷-۳: نوع اشتغال محله.....
۸۶.....	نمودار ۸-۳: وضعیت درآمدی محله.....
۸۷.....	نمودار ۹-۳: نوع مالکیت واحد مسکونی در محله.....
۹۱.....	نمودار ۱۰-۳: زیربنای واحدهای مسکونی محله.....
۸۹.....	نمودار ۱۱-۳: تعداد واحد ساخته شده در محله.....
۹۸.....	نمودار ۱۲-۳: تعداد طبقات در محله.....
۱۰۱.....	نمودار ۱-۴: نسبت جنسی در محله.....
۱۰۱.....	نمودار ۲-۴: شرایط سنی در محله.....
۱۰۲.....	نمودار ۳-۴: وضعیت تحصیلی در محله.....
۱۰۲.....	نمودار ۴-۴: وضعیت اشتغال در محله.....
۱۰۳.....	نمودار ۵-۴: وضعیت تأهل محله.....
۱۰۳.....	نمودار ۶-۴: قدمت سکونت در محله.....
۱۰۴.....	نمودار ۷-۴: نوع مالکیت در محله.....
۱۰۴.....	نمودار ۸-۴: تعداد طبقات در محله.....
۱۰۵.....	نمودار ۹-۴: وضعیت مهاجرت در محله.....
۱۱۴.....	نمودار ۱۰-۴: زیربنای واحدمسکونی در محلات ناحیه ۱.....
۱۱۴.....	نمودار ۱۱-۴: تعداد واحدساخته شده در محلات ناحیه ۱.....
۱۱۱.....	نمودار ۱۲-۴: وضعیت اشتغال در تراکم های مختلف.....
۱۱۱.....	نمودار ۱۳-۴: وضعیت تحصیلات در تراکم های مختلف.....
۱۱۲.....	نمودار ۱۴-۴: قدمت در تراکم های مختلف.....
۱۱۲.....	نمودار ۱۵-۴: زیربنا در تراکم های مختلف.....

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه

جهت انجام هر تحقیق ابتدا باید مسیر اجرای آن مشخص و مبین گردد. برای آشنایی بیشتر با چارچوب پژوهش حاضر، در ابتدای این فصل به طرح مسأله و ضرورت تحقیق پرداخته می‌شود. در ادامه نتایجی که قبلاً توسط افراد دیگر به دست آمده و پژوهش‌های مرتبط با موضوع مورد مطالعه قرار می‌گیرد. سپس هدف از انجام این تحقیق، سؤالات پیش آمده و فرضیات در نظر گرفته شده که مسیر پژوهش را هدایت می‌کند، ارائه گردید. در پایان نیز روش تحقیق مورد استفاده عنوان گردیده است.

۱-۲- طرح مسأله

تراکم ساختمانی هر چند از الزامات توسعه شهرهای بزرگ برای فائق آمدن بر محدودیت‌های فضایی است لیکن این راهکار بایستی در راستای بهره‌گیری از پتانسیل‌های طبیعی، اقتصادی، مراکز اداری و خدماتی، کالبدی و ایجاد فضای باز صورت گیرد. در واقع برای افزایش تراکم ساختمانی جهت نیل به تراکم‌های بالای جمعیتی بالا، تحلیل آستانه‌های طبیعی، زیرساختی و خدماتی هر کدام از مناطق و نواحی شهری جزء ضروریات است و اتخاذ تصمیمات موضعی موجب بی‌نظمی و کاهش رضایت افراد در منطقه خواهد شد. در اوایل دهه ۱۳۷۰ در راستای اجرای سیاست خودکفایی شهرداری‌ها، کمک‌های مالی دولت به شهرداری‌های کلانشهرها قطع گردید. وابستگی بیش از حد شهرداری به کمک‌های دولتی، گزینه‌هایی همچون عوارض، جرائم و منابع دیگر درآمدی مورد توجه بسیاری از شهرداری‌های جهان است. در مورد جرائم تعریف دقیقی وجود ندارد. می‌توان در تعریفی ساده بیان نمود، هر ساخت‌وساز غیرمجازی مستوجب جریمه‌ایست. این جریمه خود اقدامی پیشگیرانه محسوب می‌شود اما به شرطی که باعث بروز ناهنجاری در عرصه نظام شهری نگردد. فروش تراکم یکی از انواع جریمه‌هایی است که شهرداری در قبال ساخت‌وساز فراتر از حد مجاز از مالکان یا سازندگان مسکن دریافت می‌نماید. وابستگی بیش از حد شهرداری به این منبع درآمدی به حدی رسیده است که می‌توان گفت هم‌اکنون مهم‌ترین منبع درآمدی شهرداری‌هاست. تراکم یک مسئله بسیار مهم و پیچیده است، چراکه عوامل و متغیرهای بسیار زیادی درگیر با آن می‌باشند. فروش تراکم معمولاً در قالب افزایش طبقات ساختمان ظهور پیدا می‌کند. افزایش ارتفاع ساختمان‌ها علاوه بر اثرات سوئی که بر کالبد شهر دارد، باعث افزایش جمعیت ساکن در محله می‌گردد. هنگامی که جمعیت محله افزایش می‌یابد، سنخیت فرهنگی در جامعه محلی کاهش می‌یابد. به دلیل اینکه افزایش بیش از حد جمعیت در طرح‌های فرادست پیش‌بینی نشده است، معمولاً با افزایش تراکم، سطح فضای باز محله کاهش می‌یابد. فضاهای باز عرصه تعاملات اجتماعی و محل به اشتراک گذاشتن ارزش‌های اخلاقی و رفتاری است. بخشی از فضاهای باز به شکل فضای بازی کودکان تجلی می‌یابد. کمبود این گونه فضاها که مکانی جهت گذران اوقات فراغت کودکان است، موجب انتقال این فعالیت‌ها به کوچه‌ها و افزایش سروصدا و ایجاد مزاحمت برای همسایگان می‌گردد. جمعیت بیشتر با خود نیازهایی به همراه دارد که اغلب فراتر از توان محله است. نیاز به پارکینگ یکی از مهم‌ترین مشکلات ساختمان‌های امروزی است. به دلیل عدم پیش‌بینی تعداد جای پارک توسط سازندگان در داخل فضای باز ساختمان، اغلب ساکنان فضای معبر را به جای پارک خود اختصاص می‌دهد. علاوه

بر اشغال فضای باز و اخلاص در تردد وسایل نقلیه، با کاهش دید عابرین پیاده، ایمنی ایشان تا حد قابل توجهی کاهش می‌یابد. شهرداری به مقوله فروش تراکم به چشم یک معامله پایاپای می‌نگرد، در صورتی که بخشی از هزینه دریافتی در قبال فروش تراکم، متعلق به افرادی است که با افزایش تراکم حقوق همسایگی آنها مورد تهدید قرار می‌گیرد. رقابت در افزایش تراکم ساختمانی از جانب سازندگان موجب افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن می‌گردد. به دلیل اینکه هزینه خرید تراکم مستقیماً به خریدار منتقل می‌گردد، سازندگان با اطمینان بیشتری اقدام می‌نمایند.

۱-۳- اهمیت و ضرورت تحقیق

تراکم به عنوان نسبت ساختمان، فعالیت، جمعیت و زمین، معیاری است که نحوه و نوع رابطه بین چهار مؤلفه فوق را برقرار می‌کند و لذا در روال و روند رشد و توسعه شهری و هنگامی که توسعه افقی در سطح شهرها مقدور نباشد با افزایش تراکم روبرو می‌شویم. تراکم‌های بالای ساختمانی، مسکونی و جمعیتی به خودی خود نیاز به سطح بالاتری از خدمات زیربنایی و روبنایی را ایجاد می‌نمایند که در صورت عدم تأمین و پیش‌بینی سیستم شهری و به دنبال آن زندگی و حیات شهری را با آشفتگی، بی‌نظمی و اختلال مواجه کرده و در صورتی که روند خودبه‌خودی و بی‌برنامه افزایش تراکم ادامه یابد بدون تردید عواقب آن، کل حیات شهری را تهدید خواهد کرد. بر این اساس صدور مجوزهای پیاپی افزایش تراکم و آنچه در اصطلاح سوداگران فروش تراکم نامیده شده و مکانیسم رشد و توسعه طبیعی شهر را دچار اختلال و آسیب‌های جدی کرده است که در صورت ادامه برخوردارهای شخصی، فردی و غیر کارشناسی فعلی تشدید خواهد شد (بزرگ نیا، ۱۳۸۳). رشد و توسعه شهر در گرو شکوفایی اجزای سازنده‌اش است. از طرفی محله نیز به عنوان واحد پایه و اولیه سازنده شهر نقش مهمی در این شکوفایی دارد. از طرف دیگر پویایی محله خود در گرو هویت و مفهوم درونی آن است. در حقیقت محله در سایه هویت و مفهوم خود می‌تواند به حیات خویش ادامه دهد. با این تفاسیر به نظر می‌رسد بررسی آثار فروش تراکم بر مفهوم محله ضروری است. با افزایش تراکم و بیشتر شدن تعداد واحدهای مسکونی درون محله، ورود افراد غریبه به محله زیاد می‌شود. این افراد که دارای ثبات سکونتی نمی‌باشند، معمولاً دارای تعهد پایینی نسبت به محله هستند و خودبه‌خود وابستگی کمی به محله پیدا می‌کنند. تعاملات اجتماعی بین افراد جدیدالورود و ساکنان قدیمی پایین و حس زندگی جمعی سرد می‌شود. از طرفی هویت محله در گرو ساکنان خود است. با کاهش ایمنی، افزایش ترافیک، جوابگو نبودن زیرساخت‌ها و عدم وحدت بصری احساس رضایت ساکنان کاهش یافته و خودبه‌خود حس تعلق محلی تحلیل می‌رود. با افزایش نرخ ساخت‌وساز در محله و تعدد واحدهای مسکونی استیجاری، میزان سکونت موقت در محله بیشتر می‌شود. سرانه‌های خدماتی با افزایش جمعیت با کمبود مواجه می‌شود، بخشی از جمعیت محله برای جبران این کمبودها مجبور به مراجعه به محلات مجاور هستند که خود موجب افزایش تردد و کاهش حس اعتماد به محله می‌گردد.

محله سرافرازان به عنوان یکی از محله‌های مستعد جهت افزایش تراکم در شهر مشهد، در سال‌های اخیر با رشد ساختمان‌های چندطبقه و مرتفع مواجه شده است. از نظر تراکم این محله به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم شده است. در بخش شمالی که دارای قدمت بالاتری نسبت به بخش جنوبی است، تراکم ساختمانی پایین‌تر و زیربنا بالاتر است، اما هرچه به سمت جنوب متمایل می‌شویم، تراکم ساختمانی به شدت افزایش یافته و در ادامه

تراکم جمعیت نیز به حد بالایی رسیده است. افزایش نرخ اجاره‌نشینی در بخش جنوبی محله، حس تعلق ساکنین را کاهش داده و مفهوم سکونت را متزلزل نموده است. در بررسی عناصر اجتماعی محله، مشاهده می‌شود که افزایش تراکم تأثیر سوئی بر این عوامل داشته است. مشکلاتی از قبیل ترافیک، تداخل سواره و پیاده، ناهنجاری‌های اجتماعی، اشراف ساختمان‌ها، محصوریت بیش‌ازحد برخی معابر و عدم گشودگی فضا از دیگر مشکلات محله است.

۱-۴- پیشینه تحقیق

در زمینه ارزیابی تأثیرات افزایش تراکم تحقیقات، مطالعات، گزارش‌ها و مقالاتی انجام گرفته است که عمدتاً در این پروژه‌ها صاحب‌نظران به فراخور جهان‌بینی در زمینه علمی خویش از زوایا و ابعاد گوناگون آن را مورد مطالعه قرار داده‌اند.

محمد مهدی عزیزی (۱۳۸۴) در کتاب تراکم در شهرسازی؛ پس از بیان تعریف، جایگاه و رویکردهای تراکم، ابعاد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی، کالبدی-فضایی را مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد. محمد مهدی عزیزی (۱۳۷۷) در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان ارزیابی اثرات کالبدی-فضایی برج‌سازی در تهران، محلات فرمانیه-کامرانیه اظهار می‌دارد که فقدان ضوابط و معیارهایی برای توسعه این پدیده می‌تواند عوارض نامطلوبی نظیر ناهمگونی در سیمای کالبدی شهر همراه با ناسازگاری‌های اجتماعی و فرهنگی را باعث گردد.

راضیه رضازاده و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای تحت عنوان استفاده از تراکم ادراکی در برقراری مطلوبیت محیطی به این نکته دست می‌یابند که افزایش تراکم‌های ساختمانی و شکل‌گیری ساختمان‌های بلندمرتبه و پارک زیاد اتومبیل در حاشیه معابر محله به‌منزله نشانه‌هایی از حضور انسان، می‌تواند در ادراک تراکم بالا بیشترین تأثیر را داشته باشد. پس‌ازاین عوامل، مساحت به نسبت کم واحدهای مسکونی و اشراف ساختمان‌ها بر هم و در واقع دسترسی نداشتن به خلوت مناسب، در مقایسه با سایر عوامل، در ادراک تراکم بالا در سطح محله تأثیر بیشتری دارند.

کمیسیون معماری و محیط‌زیست (CABE) (۲۰۰۸) با انتشار مقاله‌ای با عنوان: Better Neighbourhoods: Making higher densities work به این نکته اشاره می‌کند که ساختمان‌ها در محلات باید در راستای زندگی جمعی و اشتراکی و با در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات محلی و نظارت مقامات محلی ساخته گردند. هم‌چنین توجه به استانداردهای زندگی در محلات شهری ضروری به نظر می‌رسد.

مهدی امیرکافی و شکوفه فتحی (۱۳۹۰) در پژوهشی تحت عنوان بررسی عوامل مؤثر بر دل‌بستگی به محله مسکونی (مطالعه موردی: شهر کرمان) نشان می‌دهند که پیوندهای اجتماعی محلی تعیین‌کننده‌ترین عامل تأثیرگذار بر دل‌بستگی به محله مسکونی محسوب می‌شود.

رحمت اله فرهودی و مهندس علیرضا محمدی (۱۳۸۰) در مقاله‌ای تحت عنوان تأثیر احداث ساختمان‌های بلند بر کاربری‌های شهری اظهار می‌دارند افزایش تراکم بی‌رویه در کاربری‌ها، مسائل و مشکلات بسیاری در مقیاس‌های مختلف در سطح شهر ایجاد می‌نماید.

مهسا شعله (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان تبیین مفهوم تراکم به‌عنوان ابزار شهرسازی در طرح‌های مسکن،

این مطلب را بیان می‌کند که مداخله غیرمتخصصانه، مانند فروش مازاد تراکم و ساخت‌وسازهای بی‌رویه و بدون برنامه به‌خصوص در بخش مسکن، در سطح کلانشهر تهران و البته سایر شهرهای بزرگ ایران، که بدون توجه به تنوع و تفاوت در اراضی شهری و صرفاً برای کسب درآمد شهرداری و تأمین سود معدودی سرمایه‌گذار رخ داده است، موجب تنزل کیفیت محیط شهری و ناپایداری در زمینه ایمنی، سلامت و رفاه شهروندان و عرصه‌های زیست‌محیطی شده است.

خدارحم بزی (۱۳۹۱) در فصلنامه تحقیقات جغرافیایی پژوهشی با عنوان محله مسکونی پایدار (مطالعه موردی: شهر زابل) ارائه داده است که در آن به این نکته اذعان می‌دارد که ترافیک، کمبود پارکینگ، ازدحام و شلوغی، وجود افراد ولگرد و مزاحم و همچنین ساخت‌وسازهای غیرمجاز در محلات شهری جزء مهم‌ترین فاکتورهای ناپایداری به شمار می‌آیند.

عباس شعبی (۱۳۸۱) در مجله صفا مقاله‌ای تحت عنوان بررسی سیاست مازاد تراکم ساختمانی نمونه موردی شهر تهران ارائه داده است. در پایان به این نتیجه رسیده است که اعمال سیاست فروش مازاد تراکم، تنها در چارچوب یک مدل تراکمی بهینه برای تهران قابلیت اعمال دارد و هرگونه فروش مازاد تراکم که بدون توجه به چنین چارچوب‌های جامعی صورت گیرد و پیامدهای ناخواسته‌ای را به همراه خواهد داشت.

محمد مهدی عزیزی (۱۳۸۲) در مقاله‌ای با عنوان نقش و جایگاه تراکم ساختمانی در توسعه شهری، اظهار می‌دارد در بحث فروش تراکم ضروری است تمام عوامل مؤثر بر تعیین تراکم ساختمانی همراه با پیش‌بینی تبعات حاصل از تصمیمات در مقیاس‌های مختلف مورد توجه قرار گیرد.

کلودیو آکیولی و فوربس داویدسون (۲۰۰۹) در کتاب تراکم در توسعه شهر عوامل مؤثر بر تراکم و رابطه آن را با مسکن، بازار زمین و تأمین خدمات را بررسی می‌نمایند.

علی‌خانی (۱۳۸۹) در پژوهش خود با عنوان تراکم از منظر سیمای شهر، می‌خواهد نقش تراکم را در قوام بخشی به انتظام ناپیدای سیمای پر اغتشاش شهر تهران روشن تر نماید.

هادی رضایی‌راد، مجتبی رفیعیان و محمدرضا بمانیان (۱۳۸۵) در مقاله‌ای تحت عنوان ارزیابی تأثیر سیاست‌های تراکم ساختمانی بر ایجاد جزیره گرمایی در منطقه هشت شهرداری تهران، هدف از پژوهش خود را بررسی و ارزیابی تأثیرات ناشی از اجرای سیاست‌های افزایش تراکم ساختمانی در طرح تفصیلی تهران با تأکید خاص بر منطقه هشت تهران می‌دانند.

۱-۵- اهداف تحقیق

۱-۵-۱- هدف کلی

شناخت آثار و پیامدهای فروش تراکم ساختمانی بر مفهوم اجتماعی محله در شهرهای ایران (نمونه موردی محله سرافرازان شهر مشهد)

۱-۵-۲- اهداف جزئی

شناسایی آثار فروش تراکم ساختمانی بر حس تعلق ساکنان محله سرافرازان
تعیین متغیرهای اجتماعی-فرهنگی تأثیرپذیر از افزایش تراکم ساختمانی در محله سرافرازان

۱-۶- سؤالات تحقیق

فروش تراکم ساختمانی چه تأثیری بر مفهوم اجتماعی محله دارد؟
فروش تراکم ساختمانی چه تأثیری بر میزان ارتباطات اجتماعی ساکنان محله سرافرازان گذاشته است؟

۱-۷- فرضیات تحقیق

فروش تراکم ساختمانی در محله سرافرازان باعث تضعیف مفهوم اجتماعی محله شده است.
فروش تراکم ساختمانی در این محله ارتباطات اجتماعی ساکنان را کاهش داده است.

۱-۸- روش تحقیق

این تحقیق از نوع کاربردی-توسعه‌ای بوده و از روش توصیفی-تحلیلی استفاده شده است. روش جمع‌آوری اطلاعات با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و برداشت‌های میدانی بوده است. مطالعات میدانی باهدف آزمون برخی نتایج حاصل از مطالعات نظری و بررسی وضع موجود محله سرافرازان انجام شد. جهت بررسی نظرات ساکنان محله نیز پرسشنامه‌هایی تهیه شد که در اختیار نمونه‌های مشخص شده گذاشته شد. در هر بررسی آماری مجموعه عناصر موردنظر را جامعه می‌نامند. در نتیجه جامعه، مجموعه تمام مشاهدات ممکن است که می‌توانند با تکرار یک آزمایش حاصل شوند. جامعه آماری موردنظر جمعیت کل محله سرافرازان است که در سال ۱۳۹۰ برابر با ۴۱۰۰۲ نفر بوده است. به‌منظور تعیین حجم نمونه ساده‌ترین روش استفاده از فرمول کوکران بود. با توجه به اینکه جمعیت جامعه آماری برابر با ۴۱۰۰۲ نفر است، بر طبق این فرمول حجم نمونه آماری ۳۸۰ نفر شد. بر همین اساس این تعداد پرسشنامه در بین افراد به‌صورت خوشه‌ای و تصادفی توزیع گردید. منظور از خوشه همان دسته‌بندی ساختمان‌های محله به دو گروه تراکمی کمتر از ۱۵۰ درصد و بیشتر از ۱۵۰ درصد است. با توجه به اختلاف ناچیز میان تعداد ساختمان‌های دو گروه، ۱۹۰ پرسشنامه بین ساکنان هر یک از گروه‌های تراکمی توزیع شد. در مرحله بعد نیز با استفاده از روش AHP ارزیابی اثرات فروش تراکم بر مفهوم اجتماعی محله سرافرازان انجام شد. جهت تعیین میزان اثرات افزایش تراکم ساختمانی متغیرهایی برای مفهوم محله تعریف شد. این متغیرها عبارتند از: همیاری، مشارکت، تعاملات اجتماعی، حس تعلق، مشکلات محله، ایمنی و امنیت. جهت تحلیل مناسب و سهولت اجرای آن داده‌های پرسشنامه در پنج رده به‌صورت رتبه‌ای دسته‌بندی شدند. امتیاز ۱ تا ۵ به هر سؤال داده‌شده که در این حالت داده‌ها کمی می‌شوند.

فصل دوم: مبانی نظری

۲-۱- مقدمه

انقلاب صنعتی و در ادامه آن رشد روزافزون جمعیت منجر به توسعه شهرها و گسترش محدوده‌های شهری شده است. این توسعه که بیشتر به صورت افقی بود، مسائلی از قبیل کمبود زمین، تخریب زمین‌های کشاورزی و پیامدهای زیست محیطی را بوجود آورد. کشورهای توسعه یافته جهت مقابله با این مشکلات به سیاست‌هایی همچون: بلندمرتبه‌سازی، افزایش تراکم، استفاده از بافت‌های موجود و نوسازی بافت‌های فرسوده روی آوردند. در برخی کشورها از جمله ایران نیز به طور محدود سیاست‌های پیشین به همراه ارائه تراکم مازاد مورد توجه قرار گرفت. البته منشأ اصلی پدیده فروش تراکم در ادامه به طور مفصل شرح داده خواهد شد. اما با اینکه متراکم‌سازی راه‌حلی مهم و دست‌یافتنی بود، خود پیامدهایی در برداشته است که در چند سال اخیر به یکی از بحث‌برانگیزترین مسائل روز شهرسازی ایران تبدیل شده است. در این فصل طی دو مرحله به تعریف و توصیف اصطلاحات و واژه‌های مورد نظر پرداخته می‌شود. در بخش اول تعریف تراکم، انواع آن، ابعاد و اثرات آن در شهرسازی و در پایان بررسی فروش تراکم در ایران ارائه می‌گردد. در بخش دوم نیز به تعریف محله، مفهوم آن و سیر تحول آن در چند سال گذشته پرداخته می‌شود.

۲-۲- تراکم

۲-۲-۱- رشد شهر و مسئله تراکم شهری

سابقه و پیشینه مسئله تراکم شهری به شهرهای دوران باستان برمی‌گردد. در دوره‌های مختلف تاریخی، شهرهایی که با محدودیت‌های توسعه، از قبیل محدودیت زمین، محصوریت شهر، سیستم‌های دفاعی غیرقابل انعطاف و غیره روبرو بوده‌اند، به صورت عمودی توسعه یافتند. در دهه‌های اخیر نیز رشد سریع و گسترش افقی شهرهای اغلب کشورهای جهان، اعم از توسعه یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. مسائل این پدیده نه تنها سیاست‌های شهرسازی را به طور وسیعی تحت الشعاع قرار داده، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط‌زیستی جوامع نقش اساسی داشته است. تراکم شهری به عنوان راهکاری برای پایداری شهری، هر چند مورد توافق جمیع صاحب‌نظران مسائل شهری است، اما به سبب پیچیدگی آن، روی میزان فشردگی یا گسترده‌گی و یا به عبارت دیگر نوع تراکم، اتفاق نظر وجود ندارد. برای دستیابی به پایداری شهر، ضروری است آن را به عنوان یک کلیت نگریست و تمام موضوعات مرتبط با آن را در سطوح مختلف مورد ارزیابی و توجه قرارداد. از سوی دیگر، آسایش از تنوعی از کیفیت‌ها ناشی می‌شود و کیفیت مطلوب زندگی که موجد احساس آسایش در ساکنین منازل و ساختمان‌ها می‌شود نیز، یکی از اصول توسعه پایدار و قرار گرفتن در مسیر توسعه پایدار شهری است (عزیزی، ۱۳۸۹: ۲). ایده تراکم شهری بسیار قدیمی است و به جنبش باغشهر در انگلیس و جنبش مدرنیسم در آلمان مربوط می‌شود. تراکم رابطه‌ای میان یک منطقه و شمار افراد ساکن (یا استفاده‌کننده) برقرار می‌کند. عمده‌ترین روش اندازه‌گیری تراکم عبارت است از تعداد ساختمان در واحد سطح (Sivam and Karuppanan, 2010).

۲-۲-۲- طرح‌های توسعه شهری و مسئله تراکم

تجربه طرح‌های توسعه شهری در سال‌های اخیر نشان داده که در سال‌های اولیه پس از انقلاب اسلامی، به شاخص تراکم اهمیت لازم داده نمی‌شد. اما به تدریج ضمن مواجه شدن با مسئله کمبود زمین و افزایش تقاضای مسکن و نیز ارتقای دیدگاه‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری بر اساس تجربیات گذشته، برنامه‌ریزی و طراحی این پروژه‌ها به سمت بالا سوق پیدا کرد و این در حالی بود که بررسی خاصی در ارتباط با افزایش تراکم در این طرح‌ها صورت نمی‌گرفت. در طرح‌های جامع شهری نیز به مقوله تراکم به صورت علمی برخورد نشده و عمدتاً عملی کردن تجربیات سایر کشورها در داخل مدنظر بوده است. با وجود تجربیات انجام شده در جهت افزایش تراکم شهری در کشور، مبانی علمی این روند همچنان ناشناخته مانده است.

۲-۲-۳- جایگاه تراکم در شهرسازی

بدون داشتن حداقل تراکم، فضای شهری وجود ندارد. تراکم‌ها به شکل‌های گوناگون همچون ساختمان‌ها، ساکنان، فعالیت‌ها، پیشه‌ها، جریان‌ها، ارزش‌ها و غیره نمایان می‌شوند. تغییرات سریع آن‌ها غالباً در فواصل کوتاه، ساختار فضایی را تعیین می‌کند که شامل قطب‌ها، محورها، مناطق کم‌و بیش همگون و در حاشیه کم‌و بیش در حال تبدیل شدن به شهر است؛ همه تراکم‌ها بسیار متغیر و طبقه‌بندی شده هستند. برای انسان‌ها، فعالیت‌ها، چرخش و وسایط نقلیه، تفاوت عمده بین تراکم‌های غالباً متضاد به هنگام روز و شب و در مرکز و حاشیه شهر است. در پروژه‌های شهرسازی از تراکم‌های خالص مسکن در هکتار استفاده می‌شود (باستیه و دزر، ۱۳۷۷: ۲۳). تراکم یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها و پارامترهای طراحی در زمینه مسکن و برنامه‌ریزی و طراحی سکونت‌گاه انسانی است. تراکم مناطق برای ارزیابی فنی و مالی توزیع و مصرف زمین، تأسیسات و خدمات عمومی در سکونت‌گاه‌های انسانی اهمیت بسیار زیادی دارد. در اصل، از نظر متصدیان امر مسکن، تراکم بیشتر به معنای بهره‌برداری بهتر از زیربنا و زمین است. فرض بر این است که تراکم بالا بهره‌گیری از سرمایه‌گذاری‌های عمومی در زمینه تأسیسات، خدمات و حمل‌ونقل را افزایش می‌دهد و استفاده کارآمد از زمین را میسر می‌سازد و حتی نرخ بالای بازگشت و تولید درآمد را تضمین می‌کند. همچنین انتظار می‌رود که با تمرکز شدید مردم و فعالیت، منافع بسیار حاصل شود. با این حال، با احتیاط باید به این موضوع نگرست زیرا طرح‌های مسکونی با تراکم بالا می‌تواند بار اضافی بر تأسیسات و خدمات وارد کند و فشار فزاینده بر زمین و فضاهای سکونتی باشد و برای رشد انسان‌ها محیط نامناسب و پرسروصدا پدید آورد. از سوی دیگر، تراکم پایین سرانه هزینه تامین زمین و تأسیسات را افزایش داده، بر پایداری سکونت‌گاه‌های انسانی تأثیر می‌گذارد و محیط‌های شهری را به وجود می‌آورد که روابط اجتماعی را در تنگنا می‌گذارد (اکیولی و داویدسون، ۱۳۹۰: ۶). اهمیت محاسبه تراکم به عنوان یک ابزار برنامه‌ریزی و طراحی شهری ناشی از این حقیقت است که شاخص مزبور تا درجه معینی منعکس کننده بسیاری از مشخصات مهم طرح‌ها است. تراکم نشان‌دهنده ازدحام جمعیت و ساختمان‌ها بر روی سطح زمین و بیانگر میزان فضای باز قابل استفاده است. بر اساس تحقیقات موجود، تراکم مطلوب و متغیرهای کنترل آن می‌تواند تأمین کننده و نشان دهنده موارد زیر باشد:

۱. نور، آفتاب و هوای کافی و فضاهای باز جهت استفاده کلیه واحدهای مسکونی،
۲. فضای کافی برای کلیه خدمات و تسهیلات لازم شهری و محله‌ای،

۳. ایجاد احساس گشودگی و تأمین عرصه‌های خصوصی برای ساکنان.

تراکم بر هر سه بعد محیط مصنوع یعنی عملکرد، فرم و معنی آن نقش و تأثیر دارد. این اثرگذاری از طریق تعیین شدت کاربری‌ها در بعد عملکردی، تکنیک‌های کنترل حجم و ارتفاع و فواصل ابنیه در بعد فرم و از طریق ترکیب ابعاد عملکرد در بعد معنایی و محیط مصنوع صورت می‌پذیرد. بنابراین تراکم همواره به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مفاهیم در ادبیات معماری و شهرسازی و در تصمیم‌گیری‌های حرفه‌ای مطرح است (عزیزی، ۱۳۸۸: ۳۳).

۲-۲-۴- تعریف تراکم

اساساً تراکم تخمین تعداد مردمی است که در قطعه زمین معینی زندگی می‌کنند. این قطعه زمین ممکن است بزرگ یا کوچک باشد و می‌تواند کل کشور، منطقه، شهرک یا قسمت وسیعی از یک شهر را در برگیرد. هنگامی که در مورد منطقه شهری صدق نماید از تقسیم جمعیت به قطعه زمین میزان تراکم بدست می‌آید و به‌منظور ارزیابی تراکم توسعه تمامی کاربری‌های اراضی مورد اندازه‌گیری قرار گرفته می‌شود. در سنجش‌های بین‌المللی و منطقه‌ای ارزیابی بزرگ‌مقیاس مورد استفاده قرار گرفته می‌شود و این موضوع در تعیین توزیع صنعت یا مکانیابی تأسیسات عمده نظیر فرودگاه‌ها، مراکز خرید و استادیوم‌های ورزشی عامل بسیار مهمی محسوب می‌شود. در این سطح تخمین تراکم مسکونی بسیار مهم است چراکه میزان تقاضا برای خدمات ضروری ساکنان را تعیین می‌سازد (زیاری، ۱۳۸۸: ۱۱۴).

۲-۲-۵- انواع تراکم

در بررسی انواع تراکم برحسب محدوده تحقیق می‌توان به تراکم جمعیتی، تراکم مسکونی و تراکم ساختمانی اشاره نمود. در ادامه به بررسی انواع تراکم می‌پردازیم.

۲-۲-۵-۱- تراکم جمعیتی

تراکم جمعیتی، تعداد جمعیت است در واحد سطح. معمولاً در شهرسازی این سطح هکتار و جمعیت هم ساکن فرض می‌شود (مشهودی، ۱۳۸۹: ۹). تراکم جمعیتی را می‌توان در هر قلمرویی اندازه‌گیری کرد، نظیر تراکم جمعیتی کشور، تراکم جمعیتی شهری، تراکم جمعیتی یک محله (عزیزی، ۱۳۸۸: ۲۲). امروزه اکثر شهرهای جهان با مشکلات تراکم دست‌وپنجه نرم می‌کنند. در این میان پایتخت کشورهای بزرگ به‌عنوان قطب رشد و توسعه در آن کشورها بیشتر تحت فشار مسائل و معضلات افزایش تراکم جمعیتی هستند. در بین کشورهای جهان کشورهای جنوب شرقی آسیا و اروپایی بیشترین تراکم جمعیت را دارند. در جدول زیر تراکم جمعیتی بزرگترین پایتخت‌های جهان نمایش داده شده است.