

دانشگاه یزد
دانشکده علوم انسانی
گروه جغرافیا

پایان نامه
برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
جغرافیا و برنامه ریزی شهری

تحلیل کالبدی _ فضایی بافت‌های فرسوده شهری در راستای بهسازی
و نوسازی
(مطالعه موردی شهر داراب)

استاد راهنما:
دکتر رضا مستوفی الممالکی

استاد مشاور:
دکتر محمدرضا رضایی

دانشجو:
رقیه حق پناه

پاییز ۱۳۹۲

کلیه حقوق مادی و معنوی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات و نوآوری‌های ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه / رساله متعلق به دانشگاه یزد است و هرگونه استفاده از نتایج علمی و عملی از این پایان نامه / رساله برای تولید دانش فنی، ثبت اختراع، ثبت اختراع، ثبت اثر بدیع هنری، همچنین چاپ و تکثیر، نسخه برداری، ترجمه و اقتباس و ارائه مقاله در سمینارها و مجلات علمی از این پایان نامه / رساله منوط به موافقت کتبی دانشگاه یزد است.

از برهان های روشن زندگیم هستید،
دلم همیشه بهانه جوی عطر وجودتان...
آرزو مند بوده ام به داشتن پیشگی،

لایق روح بزرگتان

اما همیشه دست هایم خالی...

و اکنون مسرورم

آخر فرصتی در کرو زندگی شما ساخته شده! مخطای دنگ نکردم...

و با صمیمیت یک بچه دبستانی، ما حاصل آموخته هایم؛ تقدیم به:

پدر و مادر عزیزم

که سر آغاز وجودم بودند، آنانکه از خواسته هایشان گذشتند تا من با گذشتنشان به داشته هایم برسیم.

و آموزگار انم

آنانکه قبل از آموختن الفبای علم مراجعه نوش جام انسانیت و فضیلت ساختند.

سپاس می‌گوییم؛ مهربان آفریدگاری که با حضورش در جای جای زندگی‌م، معنای هستیم و پاسخ چیسیتیش را به من آموخت.

با تقدیر و تشکر از استاد فرهیخته و فرزانه، استاد راهنمای گرانقدرم جناب آقای دکتر رضا مستوفی‌الممالکی که همواره راهنما و راهگشای بنده بوده‌اند و با دقت نظر، کاستی‌های پایان‌نامه‌ی این حقیر را متذکر شده‌اند. از ایزد منان توفیق روز افزون برایشان طلب می‌کنم.

از همراهی مشاور شایسته و عالی‌قدر، جناب آقای دکتر محمدرضا رضایی که با دقت نظر، بنده را در اتمام و اکمال این پایان‌نامه یاری نمودند کمال تشکر را دارم و برایشان موفقیت روز افزون خواستارم.

از اساتید بزرگوار و گرانقدر گروه جغرافیا دانشگاه یزد که همگی سرشار از علم و ادب‌اند و خوشه‌ها از خرمشان چیدم کمال تشکر را دارم؛ بالاخص از استادان ارجمندم جناب آقای دکتر سرائی و دکتر امیدوار که داوری پایان‌نامه را بر عهده داشتند، سپاسگزارم.

و سپاسم از رفاقت راقی معصومانه دوستانم، که فاطم غم از لحظه‌های تلخ زندگی‌م بودند و دنیایی از سرور را به لحظه‌هایم بخشیدند.

چکیده

یکی از موضوع‌های قابل مطالعه در جهت شناخت و نحوه شکل‌گیری شهر، مطالعه بافت فرسوده آن شهر است. این بافت‌ها با اینکه در مراکز شهرها قرار دارند، اغلب مساکن آنها به واسطه مصالح ناپایداری که در آنها به کار برده شده، در حال تخریب است. امروزه توسعه و گسترش فیزیکی شهرها در نواحی پیرامونی این بافت‌ها همگام با روند مدرنیزاسیون و جابجایی گروه‌های جمعیتی بین بافت قدیم و جدید شهر روزبروز بر فرسودگی آن افزوده است. بافت فرسوده شهر داراب نیز از نمونه بافت‌هایی است که به دلیل مشکلاتی از قبیل عدم دسترسی‌های مناسب، انحطاط اقتصادی، فرسودگی سازمان اجتماعی و... با تحولات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مواجه است. پژوهش حاضر با هدف تحلیل ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی محدوده مورد مطالعه در پی شناسایی عواملی که بیشترین تأثیر را بر فرسودگی بافت دارند؛ می‌باشد. تحقیق حاضر از نظر ماهیت کاربردی است و به روش توصیفی - تحلیلی انجام گرفته و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی به کمک تکمیل پرسشنامه گردآوری شده است. همچنین از نرم‌افزار SPSS برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و نرم‌افزار GIS برای تهیه نقشه‌ها مورد استفاده قرار گرفته است. تجزیه و تحلیل اطلاعات به دو بخش آمار توصیفی که درصد توزیع ویژگی‌های فردی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت در بین ساکنین را نمایش می‌دهد و تحلیل‌های استنباطی آماری شامل ("خی دو" تک متغیره و چند متغیره و همبستگی پیرسون) که به منظور آزمون فرضیات استفاده شده است؛ تقسیم می‌شود. نتایج تحقیق نشان داد که پایگاه اجتماعی - اقتصادی خانوارها با کیفیت مسکونی ارتباط مستقیم و معناداری دارد. محل تولد به عنوان یکی از متغیرهای تأثیرگذار در کیفیت واحد مسکونی می‌باشد و خانواده‌هایی که بومی و متولد داراب بودند بیشترین درصد واحدهای نوسازی منطقه را دارا می‌باشند. طبق نتایج، مشارکت با میزان درآمد رابطه معکوسی دارد و خانواده‌های با درآمد بالا تمایل کمتری به مشارکت با سازمان‌های برای اجرای طرح بهسازی و نوسازی دارند. توانایی مالی خانوارها می‌تواند تأثیر زیادی در بهسازی بافت فرسوده داشته باشد. همچنین اجرای طرح بهسازی و نوسازی از سوی سازمان‌های مربوطه نقش مهمی در ماندگاری جمعیت در این منطقه از شهر دارد.

واژگان کلیدی: کالبدی - فضایی، بافت فرسوده، بهسازی، نوسازی شهری، شهر داراب.

فهرست مطالب

فصل یکم: مشخصات پژوهش

- ۱-۱- بیان مسأله ۲
- ۲-۱- اهمیت و ضرورت پژوهش ۳
- ۳-۱- اهداف پژوهش ۵
- ۴-۱- محدوده مورد مطالعه ۵
- ۵-۱- فرضیات پژوهش ۵
- ۶-۱- روش پژوهش و مراحل آن ۶
- ۱-۶-۱- جامعه آماری ۶
- ۷-۱- پیشینه پژوهش ۸
- ۸-۱- محدودیت های پژوهش ۱۰
- ۹-۱- کاربرد نتایج پژوهش ۱۰

فصل دوم: ادبیات و مبانی نظری پژوهش

- ۱-۲- تعریف واژه های کلیدی ۱۵
- ۱-۱-۲- فضا ۱۵
- ۲-۱-۲- تحلیل فضایی ۱۵
- ۳-۱-۲- بافت شهری ۱۶
- ۴-۱-۲- بافت قدیمی ۱۶
- ۵-۱-۲- بافت تاریخی ۱۷
- ۶-۱-۲- بافت فرسوده ۱۷
- ۷-۱-۲- فرسودگی ۱۸
- ۸-۱-۲- بهسازی ۲۱

- ۲۱..... ۱-۸-۱-۲- باز یافت
- ۲۲..... ۲-۸-۱-۲- مراقبت
- ۲۲..... ۳-۸-۱-۲- حفاظت
- ۲۲..... ۴-۸-۱-۲- استحکام بخشی
- ۲۳..... ۵-۸-۱-۲- توان بخشی
- ۲۳..... ۶-۸-۱-۲- بهبود، سازماندهی و بازآبادانی
- ۲۳..... ۹-۱-۲- نوسازی
- ۲۴..... ۱۰-۱-۲- بازسازی
- ۲۵..... ۲-۲- مروری بر نظریه ها و تئوریهای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده
- ۲۵..... ۱-۲-۲- مفهوم احیاء شهری
- ۲۵..... ۲-۲-۲- الگوهای احیاء شهری
- ۲۶..... ۱-۲-۲-۲- تئوری اصالت بخشی
- ۲۷..... ۲-۲-۲-۲- تئوری فقر و محرومیت شهری و الگوی برنامه ریزی اجتماعی
- ۲۷..... ۳-۲-۲-۲- الگوی برنامه ریزی اقتصادی
- ۲۸..... ۴-۲-۲-۲- الگوی جایگزینی
- ۲۹..... ۵-۲-۲-۲- الگوی خود تنظیمی
- ۲۹..... ۶-۲-۲-۲- اصل خود ترمیمی
- ۲۹..... ۶-۲-۲-۲- مدل مکان گزینی مسکونی
- ۳۰..... ۷-۲-۲-۲- تئوری نوسازی_ ترک اجباری
- ۳۱..... ۸-۲-۲-۲- پالایش شهری
- ۳۲..... ۹-۲-۲-۲- الگوی عدم جابجایی بناهای تاریخی
- ۳۳..... ۱۱-۲-۲-۲- نظریه مشارکت شهری
- ۳۴..... ۳-۲- دستاوردهای کنگره بین المللی در رابطه با بافت های قدیمی

۳۴	..... ۱-۳-۲ منشور آتن
۳۵	..... ۲-۳-۲ قطعه‌نامه آتن
۳۶	..... ۳-۳-۲ قطعه‌نامه ونیز
۳۷	..... ۴-۳-۲ قطعه‌نامه آمستردام
۳۷	..... ۴-۲ تجربه‌های ساماندهی و احیاء بافت‌های فرسوده شهری در جهان و ایران
۳۷	..... ۱-۴-۲ کشورهای اروپایی
۳۸	..... ۲-۴-۲ نمونه‌هایی از تجارب ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی در انگلستان
۳۸	..... ۱-۲-۴-۲ شیوه برنامه ریزی
۳۹	..... ۲-۲-۴-۲ سیاست‌ها و راهبردهای کالبدی
۴۰	..... ۳-۲-۴-۲ تأسیسات شهری
۴۰	..... ۴-۲-۴-۲ لیس مارکت (ناتینگهام)
۴۱	..... ۵-۲-۴-۲ بریستول
۴۲	..... ۶-۲-۴-۲ نتایج تجارب احیا و مرمت بافت قدیم شهری در انگلستان
۴۲	..... ۳-۴-۲ تجارب فرانسه در رابطه با ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیم شهری
۴۳	..... ۱-۳-۴-۲ سیاست‌ها و راهبردهای کالبدی
۴۳	..... ۲-۳-۴-۲ سیاست‌ها و راهبردهای ترافیکی و حمل و نقل
۴۵	..... ۴-۴-۲ تجارب ایتالیا در رابطه با ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی
۴۶	..... ۱-۴-۴-۲ نتایج حاصل از تجارب ساماندهی و احیاء شهری در ایتالیا
۴۸	..... ۵-۴-۲ تجارب کشورهای آسیایی
۵۱	..... ۵-۲ سیاست‌ها و برنامه‌های احیاء بافت قدیم شهرهای ایران
۵۱	..... ۱-۵-۲ سیاستهای قبل از انقلاب

فصل سوم: معرفی محدوده مورد مطالعه

۶۰ مقدمه
----	-------------

- ۳-۱- موقعیت جغرافیایی، حدود و وسعت ۶۰
- ۳-۲- زمین شناسی ۶۱
- ۳-۳- لرزه خیزی ۶۲
- ۳-۴- وضعیت توپوگرافی و شکل زمین ۶۳
- ۳-۵- وضعیت آب و هوایی ۶۳
- ۳-۵-۱- درجه حرارت ۶۴
- ۳-۵-۲- رطوبت نسبی ۶۴
- ۳-۵-۳- باد ۶۶
- ۳-۵-۴- بارندگی ۶۶
- ۳-۶- ویژگی های جمعیتی ۶۷
- ۳-۶-۱- ویژگی های اقتصادی ۶۷
- ۳-۷- تاریخچه رشد شهر ۶۸
- ۳-۸- معرفی بافت قدیم داراب ۷۰
- ۳-۸-۱- محله بندی بافت قدیم ۷۱
- ۶-۴- جمع بندی فصل سوم ۷۳

فصل چهارم: یافته های پژوهش

- مقدمه ۷۶
- ۴-۱- تحلیل های توصیفی پژوهش ۷۷
- ۴-۱-۱- ویژگی های فردی ۷۸
- ۴-۱-۱-۱- توزیع پاسخگویان بر حسب جنسیت ۷۸
- ۴-۱-۱-۲- توزیع پاسخگویان بر حسب سن ۷۸
- ۴-۱-۱-۳- توزیع پاسخگویان بر حسب وضعیت تأهل ۷۹
- ۴-۱-۲- ویژگی های اجتماعی ساکنین ۸۰

- ۸۰ ۴-۱-۲-۱- توزیع پاسخگویان بر حسب محل تولد.....
- ۸۱ ۴-۱-۲-۲- توزیع پاسخگویان بر حسب میزان تحصیلات.....
- ۸۱ ۴-۱-۲-۳- توزیع پاسخگویان بر حسب تعداد افراد خانواده.....
- ۸۲ ۴-۱-۲-۴- توزیع پاسخگویان بر حسب علت سکونت در منطقه.....
- ۸۳ ۴-۱-۲-۵- توزیع پاسخگویان بر حسب مدت اقامت در منطقه.....
- ۸۴ ۴-۱-۳- ویژگی های اقتصادی منطقه.....
- ۸۴ ۴-۱-۳-۱- توزیع پاسخگویان بر حسب وضعیت شغلی.....
- ۸۴ ۴-۱-۳-۲- توزیع پاسخگویان بر حسب وضعیت درآمدی.....
- ۸۵ ۴-۱-۳-۳- توزیع پاسخگویان بر حسب میزان پس انداز.....
- ۸۶ ۴-۱-۴- ویژگی های کالبدی منطقه.....
- ۸۶ ۴-۱-۴-۱- نوع واحد مسکونی.....
- ۸۶ ۴-۱-۴-۲- نحوه مالکیت بنا.....
- ۸۷ ۴-۱-۴-۳- نوع مصالح مورد استفاده.....
- ۸۸ ۴-۱-۴-۴- تعداد طبقات.....
- ۸۹ ۴-۱-۴-۵- کیفیت ابنیه.....
- ۸۹ ۴-۱-۴-۶- قدمت ابنیه.....
- ۹۰ ۴-۱-۴-۷- نیاز واحدها به بهسازی و نوسازی.....
- ۹۱ ۴-۱-۵- مشکلات موجود در منطقه.....
- ۹۱ ۴-۱-۵-۱- وضعیت دسترسی.....
- ۹۱ ۴-۱-۵-۲- سایر مشکلات اشاره شده از دیدگاه ساکنین.....
- ۹۲ ۴-۲- تحلیل های استنباطی پژوهش.....
- ۹۲ ۴-۲-۱- فرضیه اول.....
- ۹۳ ۴-۲-۱-۱- ارتباط تحصیلات سرپرست خانوار و کیفیت واحد مسکونی.....

- ۹۴.....۲-۱-۲-۴-ارتباط شغل سرپرست خانوار و کیفیت واحد مسکونی
- ۹۵.....۳-۱-۲-۴-ارتباط میزان درآمد با کیفیت واحد مسکونی
- ۹۶.....۴-۱-۲-۴-ارتباط محل تولد و کیفیت واحد مسکونی
- ۹۷.....۲-۲-۴-فرضیه دوم
- ۹۸.....۱-۲-۲-۴-ارتباط بین دو متغیر میزان درآمد و اقدام به بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی خود
- ۹۹.....۲-۲-۲-۴-ارتباط بین دو متغیر میزان درآمد و دریافت وام بازسازی واحد مسکونی
- ۹۹.....۳-۲-۲-۴-ارتباط بین دو متغیر میزان درآمد و مشارکت
- ۱۰۰.....۳-۲-۴-فرضیه سوم
- ۱۰۰.....۷-۴-جمع بندی فصل چهارم

فصل پنجم: آزمون فرضیات، نتیجه گیری، پیشنهادات

- ۱۰۴.....۱-۵-آزمون فرضیات
- ۱۰۴.....۱-۱-۵-فرضیه اول
- ۱۰۵.....۲-۱-۵-فرضیه دوم
- ۱۰۶.....۳-۱-۵-فرضیه سوم
- ۱۰۶.....۲-۵-نتیجه گیری
- ۱۰۸.....۳-۵-پیشنهادات
- ۱۱۰.....۱-۳-۵-پیشنهاد برای پژوهش های آینده
- ۱۱۱.....منابع

فهرست اشکال

- شکل ۱-۱: فرآیند پژوهش ۷
- شکل ۱-۲: روش های مداخله در بافت فرسوده و قدیم شهری ۲۰
- شکل ۱-۴: شمای کلی تحلیل های توصیفی پژوهش ۷۷
- شکل ۲-۴: نمایش پراکندگی جنسیتی در محدوده مورد مطالعه ۷۸
- شکل ۳-۴: پراکندگی سنی در محدوده مورد مطالعه ۷۹
- شکل ۴-۴: پراکندگی وضعیت تأهل در محدوده مورد مطالعه ۷۹
- شکل ۵-۴: پراکندگی محل تولد ۸۰
- شکل ۶-۴: وضعیت تحصیلات محدوده مورد مطالعه ۸۱
- شکل ۷-۴: وضعیت تعداد افراد خانواده در محدوده مورد مطالعه ۸۲
- شکل ۸-۴: علت سکونت در محدوده مورد مطالعه ۸۳
- شکل ۹-۴: مدت اقامت در محدوده مورد مطالعه ۸۳
- شکل ۱۰-۴: وضعیت شغلی محدوده مورد مطالعه ۸۴
- شکل ۱۱-۴: وضعیت درآمدی محدوده مورد مطالعه ۸۵
- شکل ۱۲-۴: میزان پس انداز در محدوده مورد مطالعه ۸۵
- شکل ۱۳-۴: نوع واحد مسکونی در محدوده مورد مطالعه ۸۶
- شکل ۱۴-۴: نحوه مالکیت بنا در محدوده مورد مطالعه ۸۷
- شکل ۱۵-۴: مصالح بکار رفته در محدوده مورد مطالعه ۸۸
- شکل ۱۶-۴: تعداد طبقات در محدوده مورد مطالعه ۸۸
- شکل ۱۷-۴: کیفیت ابنیه در محدوده مورد مطالعه ۸۹
- شکل ۱۸-۴: عمر ابنیه در محدوده مورد مطالعه ۹۰
- شکل ۱۹-۴: نیاز به بهسازی و نوسازی در محدوده مورد مطالعه ۹۰
- شکل ۲۰-۴: وضعیت دسترسی محدوده مورد مطالعه ۹۱

شکل ۴-۲۱: چارچوب مفهومی فرضیه اول..... ۹۳

شکل ۴-۲۲: چارچوب مفهومی فرضیه دوم..... ۹۸

فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱-۳: موقعیت شهرستان داراب در کشور و استان ۶۱
- نقشه ۲-۳: روند توسعه فیزیکی شهر داراب ۷۰
- نقشه ۳-۳: محدوده بافت فرسوده شهر داراب ۷۲
- نقشه ۴-۳: محله‌بندی بافت فرسوده شهر داراب ۷۳

فهرست جداول

- جدول ۱-۲: نتایج تجارب احیا و مرمت بافت قدیم شهری در چند شهر ایتالیا..... ۴۷
- جدول ۲-۲: خلاصه ای از تجارب ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی در برخی کشورهای آسیا ۵۰
- جدول ۳-۲: برنامه‌های عمرانی قبل از انقلاب..... ۵۳
- جدول ۴-۲: برنامه‌های عمرانی بعد از انقلاب..... ۵۵
- جدول ۱-۳: وضع ایستگاه داراب بر حسب ماه: ۱۳۸۲-۱۸۴ (میانگین درجه حرارت سانتیگراد)..... ۶۴
- جدول ۲-۳: میزان بارندگی، رطوبت نسبی، چگونگی سرعت باد براساس آمار ایستگاه شهر داراب در دوره زمانی ۱۳۷۳-۱۳۸۶..... ۶۵
- جدول ۳-۳: تحولات جمعیتی شهر داراب ۱۳۹۰-۱۳۵۵..... ۶۷
- جدول ۴-۳: جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب وضع فعالیت شهرستان داراب ۱۳۹۰..... ۶۸
- جدول ۱-۴: ارتباط میزان تحصیلات با کیفیت واحد مسکونی..... ۹۴
- جدول ۲-۴: ارتباط شغل سرپرست خانوار با کیفیت واحد مسکونی ۹۵
- جدول ۳-۴: ارتباط کیفیت واحد مسکونی با میزان درآمد..... ۹۶
- جدول ۴-۴: ارتباط محل تولد با کیفیت واحد مسکونی ۹۷
- جدول ۵-۴: نتایج همبستگی پیرسون بین دو متغیر میزان درآمد و توانایی مالی ساکنین..... ۹۸
- جدول ۶-۴: نتایج همبستگی پیرسون بین دو متغیر میزان درآمد و وام بازسازی مسکن..... ۹۹
- جدول ۷-۴: نتایج همبستگی پیرسون بین دو متغیر میزان درآمد و مشارکت..... ۹۹
- جدول ۸-۴: خروجی آزمون خی دو تک متغیره برای ترک محله..... ۱۰۰