



دانشکده علوم انسانی

گروه جغرافیا

پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد در

رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

عنوان:

ارزیابی حرکت سلولی تغییرات تراکم‌های ساخت و ساز در کلان شهرهای ایران،

مطالعه موردی شهرک زعفرانیه تبریز

دانشجو:

سمیه علیزاده

استاد راهنما:

دکتر اکبر اصغری زمانی

استاد مشاور:

دکتر رامین کیامهر

زمستان ۱۳۹۱

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دلم جواب بلی می دهم صلاهی تورا

صلا بزنی که به جان می خرم بلاهی تورا

به زلف گو که ازل تا ابد کشاکش تست

نه ابتدای تو دیدم نه انتهای تورا

کشم جنای تو تا عمر باشدم، هر چند

وفایمی کنم این عمر با وفای تورا

تو از در سینه دل می روی و می آیی

ولی نمی شنود کس صدای پای تورا

بوامی سیر گل و ساز بلبلم دادی

که بنگرم به گل و سر کنم شنای تورا

ز جور خلق به پیش تو آورم شکوه

بلگو که با که برم شرح ماجرای تورا

به جبرگر همه عالم رضای من طلبند

من اختیار کنم ز آن میان رضای تورا

بر آستان خود این دلکشگان دریاب

که آستین بکشند ما سوای تورا

دل شکسته من گفت شهریار بس

که من به خانه خود یافتم خدای تورا

نام خانوادگی: علیزاده	نام: سمیه
عنوان پایان نامه: ارزیابی حرکت سلولی تغییرات تراکم‌های ساخت و ساز در کلان شهرهای ایران؛ مطالعه موردی: شهرک زعفرانیه تبریز	
استاد مشاور: دکتر رامین کیامهر	استاد راهنما: دکتر اکبر اصغری زمانی
رشته: جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد
دانشکده: علوم انسانی	دانشگاه: زنجان
تعداد صفحه: ۱۵۰	تاریخ فارغ التحصیلی: ۱۳۹۱/۱۱/۳۰
کلید واژه: تراکم، ارزش منطقه‌ای، شهرداری، حرکت سلولی	
چکیده	
<p>امروزه رشد شتابان و بی‌رویه شهرها و افزایش جمعیت کلانشهر و به تبع آن نیاز به مسکن در سطح وسیع، موضوع برخورد با تغییرات گسترده کلانشهرها را به یک چالش اساسی در مباحث برنامه‌ریزی شهری و جغرافیای انسانی همه کشورها تبدیل کرده است. و به دلیل وقوع تغییرات اساسی طی دهه‌های اخیر اهمیت بیشتری یافته است پدیده حرکت سلولی که بیشتر در مناطقی که دارای ارزش منطقه‌ای بالا هستند، رخ می‌دهد بیشتر به دلیل تغییر و تحولات همین عوامل اقتصادی می‌باشد. در واقع تراکم ساختمانی معلول علل و عوامل گوناگونی می‌باشد که قیمت زمین و تاثیر آن بر تراکم می‌تواند به عنوان یکی از همین علل و عوامل می‌باشد. در واقع افزایش ارزش منطقه باعث می‌شود تا مالکان به فکر بیشترین استفاده از سطح بیافتند و از ساخت و ساز بیشتر استقبال کنند؛ در این صورت بناهای که هنوز عمر مفید آنها به پایان نرسیده تخریب می‌شوند و برج‌ها و بلند مرتبه‌ها جایگزین آنها می‌شوند و سرمایه ملی به راحتی برای کسب سود به هدر می‌رود. در حقیقت تراکم شهری نامطلوب، یکی از معضلات اساسی شهرهای امروز است و می‌تواند منشاء بسیاری از نابسامانی‌های دیگر از قبیل آلودگی بصری و بهم خوردن خط آسمان شهر شود. از سوی دیگر خودکفایی شهرداری‌ها و فروش تراکم به عنوان ابزاری برای کسب درآمد به این موضوع دامن زده است.</p> <p>داده‌ها و روش: با جمع‌آوری اسنادی و میدانی داده‌های مورد نیاز و با استفاده از روش‌های و مدل‌هایی (آی‌دی‌دیبیلو، کرنل دنسیتی، کراس‌تب، فازی سازی، رشد نمایی، آنتروپی شانون و پیرسون و همچنین برخی تحلیل‌ها به بررسی اثرات ارزش منطقه‌ای در افزایش تراکم و کاهش عمر مفید ساختمان‌ها و ارتباط خود کفایی شهرداری‌ها با افزایش تراکم پرداخته شد.</p> <p>نتایج: نتایج حاکی از وجود همبستگی بین افزایش ارزش منطقه‌ای و افزایش تراکم ساختمانی است؛ که رقم این همبستگی برابر با ۰/۸۶۳ می‌باشد. از آنجای که شهرک زعفرانیه با متوسط ارزش زمین (۲۵۰۰۰۰۰۰ ریال) جزوه مناطق گران شهر تبریز محسوب می‌شود و عمر قطعات و سلولهای تغییر یافته همگی کمتر از سی سال بوده؛ این موضوع نشان دهنده همبستگی بین افزایش ارزش منطقه‌ای و کاهش عمر مفید ساختمان‌ها می‌باشد و همچنین فروش تراکم به عنوان یک چهارم منابع درآمدی شهرداری‌ها، نشانگر این است که این حرکت مبتنی بر اصل درآمد بوده نه ابزار شهرسازی.</p>	

تقدیم به:

خانواده پر مهرم

کران بهاترین سرمایه های زندگیم...

تقدیر و تشکر

من علمی حرفه‌مد صیرنی عبدا

با حمد و سپاس به درگاه ایزد متعال، بر خود فرض می‌دانم مراتب امتنان و تشکر خود را از اساتید، همکاران و دوستان ارجمند که مراد تهیه این پایان‌نامه یاری نموده‌اند ابراز نمایم.

از استاد فاضل و فرزانه ام‌جناب آقای دکتر اکبر اصغری زمانی که راهنمایی‌های پیاپیانه را پذیرفته و در تمام مراحل پژوهش بارها راهنمایی‌های ارزنده، نکته‌سنجی و ظریف بینی اینجانب را یاری فرموده‌اند از صمیم قلب تشکر و قدردانی می‌کنم.

از استاد بزرگوارم جناب آقای دکتر محسن احدنژاد روشی و جناب آقای دکتر حبیب‌عینالی برای تقبل داورانی پایان‌نامه.

از اساتید محترم و ارجمند گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری جناب آقاب دکتر اکبر اصغری زمانی، جناب آقای دکتر محسن احدنژاد، جناب آقای دکتر شهرپور روستایی و جناب آقای دکتر محسن کلاتری برای تعلیم، تشویق و مشاوره بی‌دریغشان در دوره تحصیل.

از پدر و مادر عزیزم برای زحمات بی‌دریغشان در همه عرصه‌های زندگی ام.

از همسر ارجمندم برای درک مشکلاتم و تحمل آنها و تشویقم جهت فائق آمدن بر آنها.

از خواهر و برادران شفیقم و دوستانم کمال قدردانی را به جامی آوردم.

فهرست مطالب

۱	پیشگفتار
۲	فصل اول : کلیات طرح تحقیق
۳	۱-۱- بیان مسئله و سوالات تحقیق
۳	۱-۱-۱- بیان مسئله
۷	۱-۱-۲- سوالات تحقیق
۷	۱-۲- ضرورت تحقیق
۸	۱-۳- پیشینه تحقیق
۱۲	۱-۳-۱- تحقیقات خارجی
۸	۱-۳-۲- تحقیقات داخلی
۱۳	۱-۴- فرضیات تحقیق
۱۴	۱-۵- هدف
۱۴	۱-۶- روش و ابزار گرد آوری اطلاعات
۱۶	۱-۷- محدودیتها و موانع تحقیق
۱۷	فصل اول : مبانی نظری تحقیق
۱۸	مقدمه
۱۹	۲-۱- مفهوم تراکم
۲۰	۲-۲- انواع تراکم متداول در حوزه برنامه ریزی و طراحی شهری
۲۰	۲-۲-۱- تراکم جمعیتی
۲۰	۲-۲-۲- تراکم خالص مسکونی
۲۱	۲-۲-۳- تراکم ناخالص مسکونی
۲۱	۲-۲-۴- تراکم ساختمانی
۲۲	۲-۲-۴-۱- تراکم ساختمانی خالص
۲۲	۲-۲-۴-۲- تراکم ساختمانی ناخالص
۲۳	۲-۲-۵- انواع تراکم ساختمانی از منظر سیمای شهری
۲۳	۲-۲-۵-۱- تراکم ساختمانی ثابت

- ۲-۲-۵-۲- تراکم ساختمانی منعطف (متغییر) ۲۳
- ۲-۲- پیشینه مبحث تراکم در ادبیات شهرسازی ۲۴
- ۲-۳-۱- مکتب شیکاگو ۲۴
- ۲-۳-۲- مکتب مدرنیسم یا نوگرایی ۲۵
- ۲-۳-۳- مکتب فن گرایی ۲۶
- ۲-۳-۴- مکتب آمایش انسان ۲۷
- ۲-۳-۵- مکتب پست مدرنیسم (فراجدد) ۲۸
- ۲-۴- رابطه تراکم و سرانه ۲۸
- ۲-۵- رابطه بین تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی ۲۹
- ۲-۶- عوامل تأثیر گذار بر میزان تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی ۳۰
- ۲-۷- زلزله ۳۱
- ۲-۷-۱- آسیب پذیری ۳۲
- ۲-۷-۲- نقش تراکم‌های شهری در آسیب پذیری ناشی از زمین لرزه ۳۳
- ۲-۷-۲-۱- تراکم جمعیتی و آسیب پذیری ناشی از آن ۳۴
- ۲-۷-۲-۲- تراکم ساختمانی و آسیب پذیری ناشی از آن ۳۴
- ۲-۸- تعریف منظر شهری ۳۵
- ۲-۸-۱- تأثیر تراکم بر ابعاد مختلف منظر ۳۷
- ۲-۸-۱-۱- تراکم و خط آسمان ۳۷
- ۲-۸-۱-۲- تراکم و پیوستگی جداره‌ها ۳۷
- ۲-۸-۱-۳- تراکم، مقیاس و دانه بندی ۳۸
- ۲-۸-۱-۴- تراکم و همردیفی ۳۸
- ۲-۹- شهرداری‌ها ۳۹
- ۲-۹-۱- تراکم ساختمانی و خودکفایی شهرداری‌ها ۴۱
- ۲-۹-۲- اقلام درآمدی شهرداری‌ها ۴۲
- ۲-۹-۳- درآمد پایدار ۴۴
- ۲-۱۰- معنی و مفهوم فنی و تخصصی فروش تراکم مازاد ۴۶

۴۷	۲-۱۱- اعطای تسهیلات توسط دولت برای انبوه سازی
۴۹	۲-۱۲- زمین و جایگاه آن در توسعه شهری
۵۰	۲-۱۳- رانت خواری و بورس بازی زمین و مسکن
۵۱	۲-۱۴- حرکت سلولی شهر
۵۳	۲-۱۵- عمر ساختمان بعد فراموش شده تراکم ساختمانی
۵۵	جمع بندی
۵۷	فصل سوم: روش شناسی تحقیق
۵۸	مقدمه
۵۸	۳-۱- مراحل اجرای پژوهش
۵۸	۳-۱-۱- بررسی مبانی نظری تراکم
۵۹	۳-۱-۲- کار میدانی
۵۹	۳-۱-۳- استخراج اطلاعات و تهیه جداول، نمودارها و نقشه‌ها
۵۹	۳-۱-۴- تجزیه و تحلیل، آزمون فرضیات و ارائه یافته‌ها
۵۹	۳-۱-۵- نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات
۶۰	۳-۲- جامعه آماری
۶۰	۳-۳- مواد
۶۱	۴-۴- روش‌ها
۶۲	۳-۴-۱- روش مقایسه‌ی نتایج (جداول متعامد)
۶۲	۳-۴-۲- روش کرنال دنیستی
۶۳	۳-۴-۳- روش فازی
۶۴	۳-۴-۴- روش آدیدیلو
۶۴	۳-۵- تعریف مدل
۶۵	۳-۵-۱- مدل آنتروپی شانون
۶۶	۵-۳-۲- مدل هلدرن
۶۹	۳-۵-۳- ضریب همبستگی پیرسون
۷۱	۳-۵-۴- مدل نمایی

۷۳	۳-۶- دیاگرام مراحل پژوهش
۷۴	جمع بندی
۷۵	فصل چهارم: معرفی محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل داده ها
۷۶	مقدمه
۷۷	۴-۱- معرفی شهر تبریز
۷۷	۴-۱-۱- موقعیت جغرافیای شهر
۷۸	۴-۱-۲- موقعیت طبیعی شهر تبریز
۷۹	۴-۱-۳- گسل تبریز
۸۰	۴-۱-۴- بررسی ویژگی‌های تاریخی و توسعه ادواری شهر تبریز
۸۱	۴-۱-۴-۱- توسعه ادواری
۸۳	۴-۲- تکوین، رشد و گسترش محله زعفرانیه
۸۳	۴-۲-۱- موقعیت مطلق و نسبی شهرک زعفرانیه
۸۵	۴-۳- بررسی کالبدی منطقه
۸۵	۴-۳-۱- شیب و توپوگرافی
۸۶	۴-۳-۱-۱- وضعیت توپوگرافی محدوده مورد نظر
۸۹	۴-۳-۲- موقعیت شهرک زعفرانیه نسبت به گسل تبریز
۹۰	۴-۳-۳- بافت شهری
۹۱	۴-۳-۳-۱- بافت طراحی شده شهرک زعفرانیه
۹۳	۴-۳-۴- منظر شهری و خط آسمان
۹۳	۴-۳-۴-۱- منظر بلند مرتبه‌ها
۹۴	۴-۳-۴-۲- منظر قدیم
۹۵	۴-۳-۴-۳- منظر آشفته
۹۷	۴-۳-۵- شناسایی کاربری زمین و فضا
۹۷	۴-۳-۵-۱- بررسی سطوح و درصد کاربری‌ها در شهرک زعفرانیه
۱۰۰	۴-۴- جمعیت و خانوار
۱۰۴	۴-۴-۱- تراکم جمعیت و سرانه

۱۰۷.....	۴-۴-۲- تخمین جمعیت برای سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۹
۱۰۸.....	۴-۵- تراکم ساختمان
۱۰۸.....	۴-۵-۱- بررسی روند صدور پروانه‌های ساخت و ساز در طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۹
۱۱۱.....	۴-۵-۲- نوع کاربری پروانه‌های صادر شده
۱۱۳.....	۴-۵-۳- تعداد طبقات
۱۱۶.....	۴-۵-۴- تغییر و تحولات تراکم ساختمان
۱۱۸.....	۴-۵-۵- میزان پراکندگی ساخت و ساز در محله زعفرانیه
۱۲۰.....	۴-۵-۶- میزان رشد در شهرک زعفرانیه
۱۲۲.....	۴-۶- بررسی اقتصاد زمین شهری در شهرک زعفرانیه
۱۲۲.....	۴-۶-۱- پهنه بندی ارزش منطقه‌ای زمینهای شهرک زعفرانیه
۱۲۵.....	۴-۶-۲- رابطه ساخت و ساز با قیمت زمین
۱۲۸.....	۴-۷- عمر بنا
۱۳۰.....	۴-۸- رابطه بین قیمت زمین با تعداد طبقات، تراکم ساختمان و عمر بنا
۱۳۱.....	۴-۹- درآمدهای شهرداری
۱۳۶.....	۴-۹-۱- درآمد حاصل از صدور پروانه‌های ساختمانی
۱۳۷.....	۴-۹-۲- درآمد حاصل از فروش تراکم
۱۳۸.....	۴-۹-۳- درآمد حاصل از کمیسیون ماده صد
۱۳۹.....	۴-۹-۴- متوسط سهم مهمترین منابع درآمد شهرداری
۱۴۱.....	جمع بندی
۱۴۲.....	فصل پنجم: آزمون فرضیات، ارائه‌ی پیشنهادات و نتیجه‌گیری
۱۴۳.....	مقدمه
۱۴۴.....	۵-۱- فرضیه اول
۱۴۵.....	۵-۲- فرضیه دوم
۱۴۶.....	۵-۳- فرضیه سوم
۱۴۷.....	۵-۴- جمع بندی
۱۴۹.....	۵-۵- ارائه پیشنهادات

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره (۴-۱) موقعیت جغرافیایی شهر تبریز در کشور، استان و شهرستان..... ۷۸
- نقشه شماره (۴-۲) موقعیت شهرک زعفرانیه در شهر تبریز..... ۸۲
- نقشه شماره (۴-۳) شیب شهرک زعفرانیه..... ۸۶
- نقشه شماره (۴-۴) طبقات ارتفاعی شهرک زعفرانیه..... ۸۸
- نقشه شماره (۴-۵) موقعیت شهرک زعفرانیه نسبت به گسل تبریز..... ۹۰
- نقشه شماره (۴-۶) کاربری اراضی وضع موجود شهرک زعفرانیه..... ۹۹
- نقشه شماره (۴-۷) سلسه مراتب شبکه ارتباطی شهرک زعفرانیه..... ۱۰۰
- نقشه شماره (۴-۸) جمعیت شهرک زعفرانیه در سرشماری سال ۱۳۷۵..... ۱۰۳
- نقشه شماره (۴-۹) جمعیت شهرک زعفرانیه در سرشماری سال ۱۳۸۵..... ۱۰۳
- نقشه شماره (۴-۱۰) تراکم جمعیت شهرک زعفرانیه در سال ۱۳۷۵..... ۱۰۶
- نقشه شماره (۴-۱۱) تراکم جمعیت شهرک زعفرانیه در سال ۱۳۸۵..... ۱۰۶
- نقشه شماره (۴-۱۲) پروانه های صادر شده در طی سالهای (۱۳۸۰-۱۳۸۹)..... ۱۱۰
- نقشه شماره (۴-۱۳) نوع کاربری پروانه‌های صادر شده در سال‌های (۱۳۸۰-۱۳۸۹)..... ۱۱۲
- نقشه شماره (۴-۱۴) تعداد طبقات بناهای تغییر یافته قبل از سال ۱۳۸۰..... ۱۱۵
- نقشه شماره (۴-۱۵) تعداد طبقات بناهای تغییر یافته طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۹..... ۱۱۵
- نقشه شماره (۴-۱۶) تغییرات تعداد طبقات در طی سال‌های (۱۳۸۰-۱۳۸۹)..... ۱۱۷
- نقشه شماره (۴-۱۷) پراکندگی قطعات تغییر یافته در شهرک زعفرانیه..... ۱۲۰
- نقشه شماره (۴-۱۸) پهنه بندی قیمیت زمین بر اساس ارزش تعیین شده از شهرداری..... ۱۲۴
- نقشه شماره (۴-۱۹) پهنه بندی قیمیت زمین بر اساس ارزش نظام بازار آزاد..... ۱۲۴

نقشه شماره (۴-۲۰) تراکم قطعات تغییر یافته ۱۲۶

نقشه شماره (۴-۲۱) فازی تراکم قطعات تغییر یافته ۱۲۷

نقشه شماره (۴-۲۲) فازی ارزش زمین ۱۲۷

نقشه شماره (۴-۲۳) عمر قطعات تغییر یافته از بدو تاسیس تا جایگزینی در طی سال‌های (۱۳۸۰-۱۳۸۹) ۱۲۹

فهرست نمودار

- نمودار شماره (۴-۱) درصد کاربری اراضی شهرک زعفرانیه ۹۹
- نمودار شماره (۴-۲) تعداد جمعیت و خانوار شهرک زعفرانیه در سر شمای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ ۱۰۱
- نمودار شماره (۴-۳) هرم سنی جمعیت شهرک زعفرانیه در سال ۱۳۸۵ ۱۰۲
- نمودار شماره (۴-۴) تراکم و سرانه شهرک زعفرانیه در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ ۱۰۵
- نمودار شماره (۴-۵) روند صدور پروانه در طی سال های ۱۳۸۰-۱۳۸۹ ۱۰۹
- نمودار شماره (۴-۶) نوع کاربری پروانه های صادر شده ۱۱۱
- نمودار شماره (۴-۷) درصد انواع قطعات تغییر یافته قبل از سال ۱۳۸۰ ۱۱۳
- نمودار شماره (۴-۸) درصد تعداد طبقات قطعات تبدیل شده در طی سال های (۱۳۸۰-۱۳۸۹) ۱۱۴
- نمودار شماره (۴-۹) عمر بنا ۱۲۹
- نمودار شماره (۴-۱۰) همبستگی عمر بنا با قیمت زمین ۱۲۹
- نمودار شماره (۴-۱۱) درآمد کل شهر داری منطقه دو در طی سال های ۱۳۸۰-۱۳۸۹ ۱۳۵
- نمودار شماره (۴-۱۲) سهم دارمد حاصله از صدور پروانه های ساختمانی از کل درآمد شهرداری ۱۳۷
- نمودار شماره (۴-۱۳) سهم حاصل از فروش مازاد تراکم ۱۳۸
- نمودار شماره (۴-۱۴) سهم کمیسیون ماده صد از کل درآمد شهرداری منطقه دو تبریز ۱۳۹
- نمودار شماره (۴-۱۵) سهم انواع منابع درآمدی شهرداری از کل درآمد شهرداری منطقه دو در طی سال های ۱۳۸۰-۱۳۸۹ ۱۴۰

فهرست جداول

- جدول شماره (۴-۱) توسعه کالبدی تبریز در گذر زمان..... ۸۱
- جدول شماره (۴-۲) سطح سهم رتبه و سرانه کاربری‌های مختلف شهرک زعفرانیه ۹۸
- جدول شماره (۴-۳) تراکم و سرانه خالص و ناخالص شرک زعفرانیه..... ۱۰۵
- جدول شماره (۴-۴) عمر بنا..... ۱۲۹
- جدول شماره (۴-۵) همبستگی تراکم ساختمان و تعداد طبقات با قیمت زمین ۱۳۰
- جدول شماره (۴-۶) میانگین درآمدهای وصولی شهرداری منطقه ۲ در طی سال‌های ۱۳۸۹-
۱۳۸۰..... ۱۳۳
- جدول شماره (۴-۷) درآمد شهرداری منطقه ۲ و تغییرات آن در دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۹..... ۱۳۵

فهرست اشکال

- شکل شماره (۴-۱) منظر جنوبی-شمالی شهر تبریز..... ۷۹
- شکل شماره (۴-۲) توسعه ادواری شهر تبریز..... ۸۲
- شکل شماره (۴-۳) شمال شهرک زعفرانیه..... ۹۲
- شکل شماره (۴-۴) جنوب شهرک زعفرانیه..... ۹۳
- شکل شماره (۴-۵) بلند مرتبه سازی..... ۹۴
- شکل شماره (۴-۶) مناظر قدیمی..... ۹۵
- شکل شماره (۴-۷) تفاوت خط آسمان..... ۹۶

پیشگفتار

تراکم ساختمانی از جمله مقوله‌هایی است که در طرح‌های شهری ایران مورد توجه قرار گرفته و به عنوان ابزاری برای مهار توسعه شهر و تعادل بخشی فضایی به آن مطرح شده است. در این طرح‌ها تراکم ساختمانی با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده در افق طرح و سیاست‌های توسعه شهر و منطقه شهری و همچنین با در نظر گرفتن ظرفیت‌های زیست محیطی، خدمات و تاسیسات زیربنایی شهر و ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آن تعیین می‌شود. لذا با توجه به نقش مهم مسکن در شهر و برنامه‌ریزی-های شهری، پرداختن به جایگاه تراکم ساختمانی در پروژه‌ها، نقش و اهمیت آن در سازمان فضایی شهر و عوامل و معیارهای موثر بر آن ضروری است.

موضوع تراکم از ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، و کالبدی می‌تواند مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. اما بعد اقتصادی تراکم شاید مهمترین موضوع تراکم باشد. چون که اقتصاد ملی، اقتصاد محلی، و اقتصاد خانوار به گونه‌ای بی‌واسطه، موثر بر تراکم شهری‌اند.

پژوهش حاضر سعی در ارزیابی و بررسی میزان تغییرات تراکم ساختمانی و همچنین بررسی تاثیر افزایش ارزش منطقه در تراکم و عمر ساختمان‌ها در یک شهرک طراحی شده در شهر تبریز دارد. در این راستا مطالب پژوهش مذکور در پنج فصل گردآوری و تدوین شده است که عبارتند از:

فصل اول: کلیات طرح تحقیق؛

فصل دوم: مبانی نظری تحقیق؛

فصل سوم: روش شناسی تحقیق؛

فصل چهارم: معرفی محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل داده‌ها؛

فصل پنجم: آزمون فرضیات، نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات.



فصل اول

کلیات طرح
تحقیق

۱-۱- بیان مسئله و سوالات تحقیق

۱-۱-۱- بیان مسئله

رشد سریع و گسترش افقی شهرها در دهه‌های اخیر تقریباً تمامی 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 محیط زیست جوامع نقش اساس داشته است. دغدغه‌ها و نگرانی‌های ناشی از این پدیده موجب گردید تا کشورهای توسعه یافته، به ویژه پس از جنگ جهانی دوم، به فکراتخاذ تمهیداتی جهت حل یا مهار این بحران افتادند. زمینه‌های اصلی این تمهیدات شامل سیاست‌های بلندمرتبه سازی، انبوه‌سازی، تغییر قوانین مالیاتی، وضع قوانین زمین برای استفاده بهینه از آن، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و مراکز شهرها، طرح آماده‌سازی اراضی نقاط جدید، شهرهای جدیدی و گسترش‌های سریع و پراکنده شهری که در راس آن‌ها سیاست افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی شهرها می‌باشد (آراسته، ۱۳۸۲، ۱۳).

مقوله تراکم در طرح‌های شهری بحث جدیدی نبوده و همزمان با ظهور طرح‌های شهری عصر جدید، همواره مطرح بوده است؛ بطوریکه هیچ برنامه و طرح شهری بدون پرداختن، به ضوابط مربوط به تراکم به عنوان عامل اصلی و تعیین کننده و نیز اثر گذارنده بر تمامی جنبه‌های برنامه‌ریزی و طراحی نمی‌تواند تهیه و اجرا شود. اما علیرغم اهمیت فوق العاده این شاخص، جایگاه آن در فرایند برنامه‌ریزی و طراحی شهری، همچنان به عنوان یک موضوع پیچیده و سؤال کلیدی مطرح است (لگزیان، ۱۳۸۵، ۱).

تراکم ساختمانی از موضوعات پایه‌ای و اولیه در مباحث شهرسازی می‌باشد و سیاست‌ها و طرح‌های توسعه شهری برنامه آینده شهر را تدوین می‌کنند که در این فرایند، اصول و معیارهای فراوانی نظیر حفظ محیط

زیست، رفاه، سیمای مطلوب شهری، کارایی اقتصادی، پاسخگویی به نیازهای اجتماعی_ فرهنگی و تحقق عدالت اجتماعی مدنظر قرار می‌گیرند. برای نیل به اهداف، اصول و معیارهای توسعه شهری مطلوب و پایدار، ابزار مشهودی بکار گرفته می‌شوند که تراکم ساختمانی نیز یکی از ابزارهای است که در کنار سرانه‌های شهری و کاربری زمین در جهت تحقق اصول فوق قرار می‌گیرد. در واقع تراکم ساختمانی برآمده از اصول، معیارها و عوامل مختلف است که طرح‌های توسعه شهری به آن‌ها می‌پردازند. این طرح‌ها براساس اصول و عوامل مختلف، آینده شهر را در ابعاد مختلف پیش بینی و برنامه‌ریزی می‌کنند. تراکم از جمله مباحث مهمی می‌باشد که مسائل شهری ایران را در سال‌های اخیر به شدت تحت تاثیر خود قرار داده است. تراکم ساختمانی می‌تواند صرفاً به عنوان یک ابزار در تهیه، اجرا و کنترل طرح‌های توسعه شهری تلقی شود، اما در سیاست‌ها و برنامه‌های شهری ایران و به ویژه در سال‌های اخیر، به عامل اقتصادی تعیین کننده‌ای تبدیل شد که مسائل و چالش‌های فراوانی را به دنبال داشته است.

ریشه اصلی در پیدایش پدیده «فروش تراکم» در تهران، و به تبع آن در سایر شهرهای ایران را شاید بتوان در ابلاغ و اجرای سایت خودکفایی شهرداری‌ها جستجو کرد؛ در واقع این سیاست بدون بررسی علمی و تحقیق جامع در خصوص ابعاد و نیز بدون ارزیابی و اثرات آن اتخاذ گردید. در حالیکه شهرداری‌های ایران، در طول تاریخ از بودجه و اعتبارات دولتی به روش‌های مختلف بهره‌مند بودند، سیاست فوق بدون ارائه طرح جایگزین پایدار برای تامین درآمد شهرداری‌ها، چالش‌هایی را ایجاد کرد که اینکه با گذشت نزدیک به دو دهه از آن، تبعات و آثار آن قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است.

سیاست فوق، شهرداری‌ها را وادار به خلق ابتکارات در جهت کسب درآمد برای اداره شهرها نمود. ابزار تغییر کاربری، فروش اراضی و مشارکت با بخش خصوصی و تمهیدات دیگر بکار گرفته شد تا اداره روزمره شهرها دچار توقف نشود. اما ابزار «فروش تراکم» را می‌توان به عنوان یک کشف نام برد که منبع به ظاهر