

ساماندهی تراکم در مناطق شهری مبانی و روش‌ها

تألیف

دکتر پیرو جعفری

- سرشناسه : جعفری، فیروز، ۱۳۵۸ -
- عنوان و نام پدیدآور : ساماندهی تراکم در مناطق شهری: مبانی و روش‌ها/ تالیف فیروز جعفری.
- مشخصات نشر : تبریز: انتشارات فادیا، ۱۳۹۷.
- مشخصات ظاهری : ۲۱۴ ص: مصور، جدول.
- شابک : 978-600-97212-8-3
- وضعیت فهرست نویسی : فیبا
- آداشت : کتابنامه.
- موضوع : تراکم شهری
- موضوع : Urban density
- موضوع : تراکم شهری - ایران
- موضوع : Urban density -- Iran
- رده بندی : ۱۳۹۷ س۲/ج۷/۱۶۱ HB۲۱۶۱
- رده بندی دیویی : ۳۰۴/۶۱
- شماره کتابشناسی : ۵۱۷۱۲

- نام کتاب : ساماندهی تراکم در مناطق شهری: مبانی و روش‌ها
- تألیف : دکتر فیروز جعفری
- ناشر : انتشارات فادیا
- حروفچینی : واحد کامپیوتر انتشارات فادیا
- تیراژ : ۱۰۰۰
- نوبت چاپ: اول ۱۳۹۷
- قیمت : ۲۲۰۰۰ تومان
- شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۲۱۲-۸-۳ ISBN: 978-600-97212-8-3

مراکز پخش و فروش: انتشارات فروزش

- دفتر و فروشگاه مرکزی: تبریز، خیابان امام خمینی، نرسیده به چهارراه آبرسان، ساختمان تشریفات
- تلفن: ۳۳۳۶۹۵۲۵ (۰۴۱) دورنگار: ۳۳۳۵۷۰۶۱ (۰۴۱)
- دفتر تهران: ۶۶۴۶۱۴۶۰ (۰۲۱)

پیشگفتار

امروزه، یکی از بزرگترین چالش‌های بشر افزایش نرخ رشد شهری می‌باشد. برای اولین بار، اکثریت جمعیت در سطح جهان در شهرها زندگی می‌کنند و این نسبت روز به روز بیشتر می‌شود. در سال ۱۹۹۰ کمتر از ۴۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کردند اما در اوایل سال ۲۰۱۰ این رقم به بیش از ۵۰ درصد جمعیت جهان رسید.

با عنایت به این امر، توسعه پایدار شهری در آینده، یکی از چالش‌های مدیران و برنامه‌ریزان شهری است. در بین فرم‌های گوناگون شهری که بیشتر از سایر فرم‌های شهری بر توسعه پایدار شهر دلالت دارد مفهوم توسعه شهر فشرده یا توسعه شهر با تراکم بالا است، بنابراین تراکم یک مفهوم کلیدی در دستیابی به شهرهای پایدار قرن حاضر مطرح می‌باشد. تراکم در برنامه‌ریزی شهری، یک نظام و ابزار اندازه‌گیری است که با بیان ساده ریاضی، تعداد افراد (تراکم جمعیت) با تعداد واحد مسکونی (تراکم مسکن) را در یک محدوده مشخص و تعریف شده نشان می‌دهد. برنامه‌ریزی شهری، با گسترش کالبدی شهرها و تبعات ناشی از آن لزوم توجه به پدیده تراکم جهت جلوگیری از توسعه افقی شهر و مهار مشکلات ناشی از آن مورد توجه قرار گرفته است.

رشد سریع جمعیت کشور از دهه ۴۰ تا ۶۰ به صورت عام و گسترش شهرنشینی به صورت خاص تبعات بسیاری در مسایل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی شهرها به وجود آورده و زمینه‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساماندهی در مناطق شهری در قالب سیاستهایی همچون بلندمرتبه سازی، انبوه سازی، افزایش تراکم در قالب ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری و غیره را به وجود آورده است.

با وجود تلاش‌های انجام گرفته در کشور در جهت افزایش تراکم شهری، مبانی علمی این روند به وضوح بیان نشده است. و نگاهی به طرحهای مصوب شهری کشور نشان می‌دهد که برای تمامی شهرهای کشور و حتی مناطق و محلات مختلف شهرها یک اصول واحد تراکمی در نظر گرفته شده است. که این امر با اصول توسعه شهری پایدار در تناقض می‌باشد.

این کتاب با درک این اهمیت، به موضوع ساماندهی تراکم در مناطق شهری پرداخته، هرچند به دلیل ماهیت پیچیده تراکم نمی‌توان همه زوایای آن را در قالب یک کتاب بطور کامل بیان نمود. کتاب در هشت فصل تدوین شده و تلاش شده ضمن ارائه کلیات و مبانی مرتبط با تراکم، اصول و روشهای تعیین تراکم و در پایان نمونه‌هایی از تراکم تعیین شده در طرح‌های شهری کشور ارائه گردد.

در پایان برخورد لازم می‌دانم از زحمات همه اساتید محترم و پیشکسوت گروه برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز بخصوص اساتید بزرگوارم دکتر پورمحمدی، دکتر قربانی (که بخشی از مطالب مربوط به موضوع کتاب را در اختیار بنده گذاشتند) و سایر اساتید بزرگواری که افتخار شاگردی در محضر آنان را دارم صمیمانه سپاسگزاری نمایم. امیدوارم که این اثر بتواند سهمی هر چند کوچک در ارتقاء دانش برنامه‌ریزی شهری کشورمان داشته باشد. کتاب حاضر هر چند بر مبنای سرفصل‌های درس خاصی تهیه نشده است اما منبع مناسبی برای استفاده دانشجویان رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، کارشناسان مهندسی مشاور و مسئولان اندرکاران مسائل شهری می‌باشد. بی تردید کتاب حاضر عاری از اشکال نبوده و نظرات و انتقادات ارزشمند اساتید محترم، دانشجویان و کارشناسان عزیز اینجانب را در رفع کاستی‌ها و نمونه‌ها خواهد بود.

فیروز جعفری^۱

دانشگاه تبریز

زمستان ۱۳۹۶

فهرست مطالب

۱	فصل اول: مفاهیم و کلیات
۳	۱- مقدمه:
۴	۱-۱- تعاریف و مفاهیم کلیدی درباره تراکم
۴	۱-۲- ضرورت و اهمیت تراکم در برنامه‌ریزی شهری
۱۴	۱-۴- ابعاد مختلف تراکم شهری (اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی)
۱۴	۱-۵-۱- تراکم و عوامل اجتماعی و فرهنگی
۱۵	۱-۵-۲- تراکم و عوامل زیست محیطی
۱۶	۱-۵-۳- تراکم و عوامل اقتصادی
۱۷	۱-۵-۴- تراکم و آثار کالبدی آن در شهر
۱۸	الف- آثار کالبدی تراکم بر نرم شهر
۱۸	ب- آثار کالبدی تراکم بر منظر شهری
۱۹	- تراکم و خط آسمان
۱۹	- تراکم و پیوستگی جداره‌ها
۱۹	- تراکم، مقیاس و دانه بندی
۲۰	- تراکم و هم ردیفی
۲۱	۱-۵-۵- تراکم و سرانه های شهری
۲۱	۱-۵-۶- تراکم و زیر ساخت های شهری
۲۲	۱-۵-۷- تراکم و خدمات شهری
۲۳	فصل دوم: تراکم در دیدگاه ها و مکاتب برنامه‌ریزی شهری
۲۵	۲- مقدمه
۲۵	۲-۱- مکاتب برنامه‌ریزی شهری و رویکرد آنها به تراکم شهری
۲۶	۲-۱-۱- مکتب شیکاگو (School of Chicago)
۲۷	۲-۱-۲- مکتب مدرنیسم (Modernism)
۲۸	۲-۱-۳- مکتب کنستراکتیویسم (Constructivism)
۲۹	۲-۱-۴- مکتب طبیعت‌گرا (Naturalism)
۳۰	۲-۱-۵- مکتب فرهنگ‌گرا (Culturalism)
۳۰	۲-۱-۶- مکتب مگااستراکچرالیزم یا فن‌گرایی (Megastructurelism)
۳۱	۲-۱-۷- مکتب آمایش انسانی یا انسان‌گرایی (Humanism)

۳۳	۱-۲-۸- مکتب پست مدرنیسم یا فراتجدد (Postmodernism).....
۳۴	۱-۲-۹- مکتب توسعه پایدار (Sustainable Development).....
۳۵	۱-۲-۱۰- توسعه پایدار شهری (Urban Sustainable Development).....
۳۹	فصل سوم: تراکم و الگوهای توسعه شهری.....
۴۱	۳- مقدمه.....
۴۱	۳-۱- راهبرد شهر پراکنده (Sprawl).....
۴۵	۳-۲- راهبرد شهر فشرده (Compact City).....
۵۱	۳-۳- اکومیتی (Ecological City).....
۵۲	۳-۴- توسعه حمل و نقل گرا (TOD).....
۵۳	۳-۵- واحد مسکونی، ممبریز، بلده یا PUD.....
۵۵	۳-۶- رشد هوشمند (Smart Growth).....
۵۹	۳-۷- برنامه‌ریزی شهری نوین (New Urbanism).....
۶۵	فصل چهارم: روش‌های تحلیل، پیش‌بینی تراکم در شهرها.....
۶۷	۴- مقدمه.....
۶۷	۴-۱- روشهای تحلیل تراکم شهری.....
۶۸	۴-۲- راهبردهای ساماندهی تراکم.....
۷۶	۴-۴- تکنیک‌های کنترل تراکم در طرحهای شهری.....
۷۶	۴-۴-۱- ضریب سطح زیرین یا تراکم ساختمانی.....
۷۸	۴-۴-۲- ضریب سطح اشغال.....
۸۱	۴-۴-۳- الگوی تفکیک و مساحت قطعات.....
۸۲	۴-۴-۴- ارتفاع ساختمان.....
۸۴	۴-۴-۵- طبقات ساختمانی.....
۸۵	۴-۴-۶- توده و حجم ساختمانی.....
۸۵	۴-۴-۷- واحد مسکونی در هکتار.....
۸۷	۴-۵- گونه‌های ساختمانی واحدهای مسکونی و ارتباط آن با تراکم.....
۹۱	فصل پنجم: روشهای کنترل و پیش‌بینی تراکم ساختمانی در سطح قطعات مسکونی.....
۹۳	۵- مقدمه.....
۹۳	۵-۱- محدودیت تراکم ساختمانی در هر زمین.....
۹۴	یک- لزوم تابش اشعه زمستانی به بدنه جنوبی.....

۹۷	دو- رعایت فاصله متناسب با ارتفاع ابنیه از یکدیگر.....
۹۷	سه) هماهنگی با عرض معبر مجاور.....
۱۰۰	چهار) اثرگیری از ویژگیهای کالبدی قطعه:.....
۱۰۱	پنج) رعایت فضای باز مناسب.....
۱۰۲	۵-۲- روش های کنترل ارتفاع ساختمان ها در مناطق شهری.....
۱۰۳	۵-۲-۱- روش گاباری (Gabarit).....
۱۰۴	۵-۲-۲- روش سطح اشغال زمین و طبقات.....
۱۰۴	۵-۲-۳- روش سطح فضای باز.....
۱۰۴	۵-۲-۴- روش: طرح آسما (Sky Exposure Plan).....
۱۰۷	فصل ششم: کاربرد روش شدت استفاده از زمین L.U.I و روش یا نمودار Spacemate در تعیین تراکم.....
۱۰۹	۶- مقدمه.....
۱۰۹	۶-۱- شدت استفاده از زمین L.U.I.....
۱۲۸	۶-۲- روش یا نمودار (Spacemate).....
۱۳۱	۶-۳-۱- چهار متغیر برای محاسبه تراکم در نمودار Spacemate.....
۱۳۳	۶-۳-۲- شاخص های پایه و اساسی برای تحلیل نمودار Spacemate.....
۱۴۱	فصل هفتم: تجارب برخورد با تراکم شهری.....
۱۴۳	۷- مقدمه.....
۱۴۳	۷-۱- نحوه نگرش به مسئله تراکم ساختمانی در کشور های خارجی.....
۱۴۴	۷-۱-۱- مقررات کنترل تراکم در فرانسه.....
۱۴۵	۷-۱-۲- مقررات کنترل تراکم در انگلستان.....
۱۴۶	۷-۱-۳- مقررات کنترل تراکم در آمریکا.....
۱۴۹	۷-۱-۴- تراکم ساختمانی در آلمان.....
۱۵۱	۷-۲- ضوابط و مقررات تراکم در شهرهای ایران.....
۱۵۲	۷-۲-۱- ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی.....
۱۵۴	۷-۲-۲- طرح تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی.....
۱۵۵	۷-۲-۳- ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی.....
۱۵۷	۷-۲-۴- ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها.....
۱۵۹	۷-۲-۵- دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی.....
۱۶۱	۷-۲-۶- مصوبات ۲۶۹ و ۳۳۹ کمیسیون ماده ۵:.....

فصل هشتم: الگوهایی از تعیین تراکم در طرح های شهری ایران	۱۶۵
۸- مقدمه	۱۶۷
۸-۱- روش های تعیین تراکم در طرح های شهری کشور	۱۶۸
۸-۲- تراکم در شهرهای ایران	۱۷۰
۸-۳- نمونه هایی از نحوه تعیین تراکم در طرحهای شهری کشور	۱۷۳
۸-۳-۱- طرح جامع تهران	۱۷۳
۸-۳-۲- طرح جامع شیراز	۱۷۷
۸-۳-۲-۱- طرح جامع قزوین	۱۸۱
۸-۳-۲-۱- طرح جامع تبریز	۱۸۲
منابع و مآخذ:	۱۸۷