

۵-۶-۳- تراکم کلی ساختمانی مسکونی در مناطق مختلف شهر از طریق بازدیدهای

محلی و نمونه برداری از ساختمان‌ها

بررسی نحوه استفاده از اراضی و ویژگی‌های کمی و کیفی عملکردهای خدماتی در سطح شهر و محلات، تصویری از چگونگی توزیع فضایی عملکردها در شهر ارائه می‌دهد. این دسته از اطلاعات، داده‌های پایه‌ای سازمان فضایی شهر را در خصوص چگونگی توزیع دو عملکرد اصلی شهر یعنی کار و سکونت در دو بعد، فراهم می‌کند. در حالی که شهر بعد سومی نیز دارد که به سازمان فضایی آن جنبه کالبدی و حجمی می‌دهد. مطالعه عملکردها در بعد سوم و به عبارتی بررسی تراکم ساختمانی در شهر امری ضروری است تا بتوان با دیدی وسیع و دقیق نسبت به چگونگی توزیع عملکردها و نحوه توسعه و رشد هر عملکرد، مخصوصاً کاربری مسکونی، در مورد تغییر و اصلاح ساختار شهر برای توسعه آتی آن تصمیم گرفت بنابراین یکی از مواردی که باید در وضع موجود شهر بررسی شود، تراکم ساختمانی کاربری مسکونی در مناطق مختلف شهر است.

مسکن یکی از مهمترین نیازهای انسان‌هاست و تأمین مسکن بهینه برای شهروندان از اهمیت اساسی برخوردار است. از طرف دیگر مدیریت شهری و تأمین خدمات مورد نیاز شهروندان در برخی موارد ممکن است در تقابل با سلیقه شهروندان قرار گیرد. مثلاً ممکن است داشتن یک خانه ویلایی با حیاط اختصاصی برای هر واحد، مورد علاقه شهروندی باشد ولی این امر موجب گسترش افقی شهر و در نتیجه، هزینه‌های بیشتر در امر تأمین خدمات شهری گردد. از طرف دیگر ممکن است ارزش اقتصادی زمین در حدی باشد که ایجاد یک واحد در یک قطعه از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نباشد. بدین جهت، تعیین تراکم بهینه با در نظر گرفتن شرایط وضع موجود و چشم انداز آینده و بحث هزینه - فایده برای شهروندان و مدیران شهری از اهمیت اساسی برخوردار است.

برای شناخت تراکم ساختمانی باید دو عامل تعداد طبقات و سطح اشغال بنا را مورد بررسی قرار داد. براساس تقسیمات کالبدی انجام شده، شهر به ۵ محله تقسیم شده است. در ادامه از موارد ذکر شده بالا در تک تک محلات مورد بررسی قرار می گیرند.

الف) تعداد طبقات:

به طور کلی شهر قروه درجیزین دارای بافت و خصوصیات کالبدی یک شهر-روستا است. چگونگی تفکیک قطعات، شیوه معماری بناها و... همه رنگ و بویی از ویژگی های بافت های روستایی و شهری را توأمان دارد. این ویژگی در تراکم ساختمانی و تعداد طبقات و سطح اشغال ابنیه نیز مشخص است. اغلب بناهای موجود در شهر یک طبقه هستند و دارای سطح اشغال پایین می باشند. در مجموع در شهر قروه درجیزین ۷۶/۷ درصد بناها یک طبقه، ۲۱/۹ درصد دو طبقه و تنها ۱/۳ درصد از ابنیه شهر سه طبقه هستند. محلات مختلف شهر از لحاظ تعداد طبقات دارای خصوصیات یک دست و مشابهی هستند و تفاوت های اندکی بین محلات و نواحی مختلف شهر در این خصوص وجود دارد.

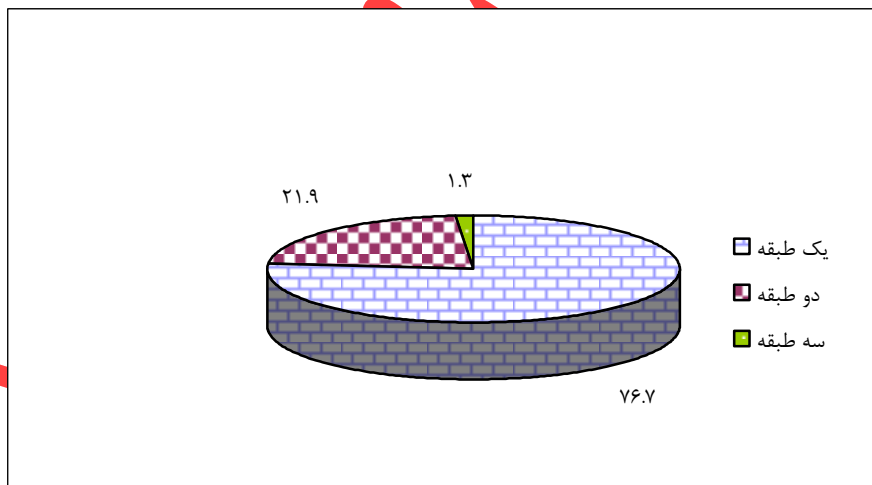
متوسط تعداد طبقات در شهر قروه درجیزین ۱/۲۵ است. این عدد بیانگر این است که اغلب بناهای این شهر یک طبقه هستند. در بین محلات شهر بیشترین سهم بناهای دو طبقه مربوط به محله شماره سه است. همچنین بیشترین سهم ساختمان های سه طبقه مربوط به محله چهار می باشد. در کل، محله شماره سه که جزء محلات در حال توسعه شهر است، دارای بیشترین سهم بناهای دو و سه طبقه است.

جدول و نمودار شماره ۱-۳۶۵ پراکنش ابنیه مسکونی شهر در سطح محلات براساس تعداد طبقات را نشان می دهد. همچنین در نقشه شماره ۱-۳۶۵ پراکندگی واحدهای مسکونی برحسب تعداد طبقات در سطح شهر قروه درجیزین ارائه شده است.

جدول شماره ۱-۳۶۵: پراکنش بناهای مسکونی شهر قروه در جزیین در سطح محلات بر حسب تعداد طبقات

شرح	محل ۱		محل ۲		محل ۳		محل ۴		محل ۵		کل شهر	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
یک طبقه	۶۷۲	۸۳.۰	۳۰۵	۸۴.۰	۳۹۱	۶۹.۷	۲۰۹	۶۷.۶	۱۹۹	۷۳.۲	۱۷۷۶	۷۶.۷
دو طبقه	۱۳۶	۱۶.۸	۵۶	۱۵.۴	۱۶۰	۲۸.۵	۸۸	۲۸.۵	۶۸	۲۵.۰	۵۰۸	۲۱.۹
سه طبقه	۲	۰.۲	۲	۰.۶	۱۰	۱.۸	۱۲	۳.۹	۵	۱.۸	۳۱	۱.۳
کل شهر	۸۱۰	۱۰۰.۰	۳۶۳	۱۰۰.۰	۵۶۱	۱۰۰.۰	۳۰۹	۱۰۰.۰	۲۷۲	۱۰۰.۰	۲۳۱۵	۱۰۰.۰

نمودار شماره ۱-۳۶۵: سهم بناهای مسکونی شهر قروه در جزیین بر حسب تعداد طبقات



ب) سطح اشغال:

بررسی‌ها نشان می‌دهد که سطح اشغال بنا در واحدهای مسکونی شهر قروه در جزیین دامنه محدودی دارند. در یک طبقه بندی سطح اشغال بنا در چهار طبقه زیر ۴۰ درصد، ۴۰ تا ۶۰ درصد، ۶۰ تا ۸۰ درصد و ۸۰ تا ۱۰۰ درصد، دسته بندی شده است. نتایج این طبقه بندی نشان می‌دهد که ۴۶/۵ درصد از بناهای مسکونی شهر قروه در جزیین دارای سطح اشغالی بین ۶۰ تا ۸۰ درصد بوده و ۲۸ درصد

از ابنیه دارای سطح اشغالی بین ۴۰ تا ۶۰ درصد می‌باشند. بناهای با سطح اشغال کمتر از ۴۰ درصد و بیشتر از ۸۰ درصد، درصد کمی از بناها را شامل می‌شوند.

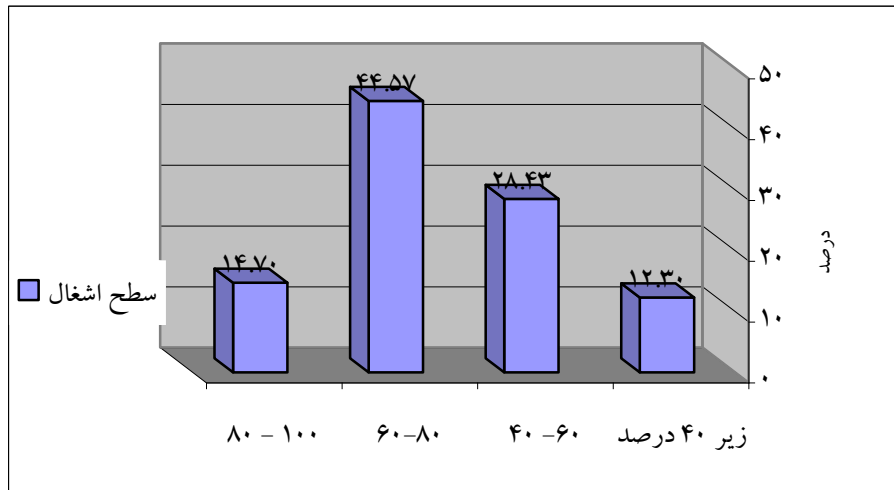
داده‌های جدول ۲-۳۶۵ حاکی از آن است که در همه محلات فراوانی ساختمان‌های با سطح اشغال ۶۰ تا ۸۰ درصد بیشتر از سایر رده‌های سطح اشغال است. به طوری که میزان آن در کمترین حد شامل ۳۳/۹ درصد از کل ساختمان‌های محله دو می‌باشد.

ساختمان‌های با ۸۰ تا ۱۰۰ درصد در سطح محلات از ۱/۸ درصد در محله پنج تا ۱۹/۳ درصد در محله یک را شامل می‌شود که البته شامل بافت قدیم شهر نیز هست. در محله پنج با توجه به ویژگی‌های کالبدی خاص آن، سطح اشغال زیر ۴۰ درصد مشاهده نمی‌شود. نزدیک به ۶۶ درصد از ساختمان‌ها از سطح اشغال ۶۰ تا ۸۰ درصد برخوردارند.

جدول شماره ۲-۳۶۵: پراکنش واحدهای مسکونی در طبقات سطح اشغال به تفکیک محلات

شرح	زیر ۴۰ درصد		۴۰-۶۰		۶۰-۸۰		۸۰-۱۰۰		کل شهر	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
محله ۱	۱۲۱	۱۴.۹	۲۳۴	۲۸.۹	۲۹۹	۳۶.۹	۱۵۶	۱۹.۳	۸۱۰	۱۰۰
محله ۲	۶۳	۱۷.۴	۱۲۹	۳۵.۵	۱۲۳	۳۳.۹	۴۸	۱۳.۲	۳۶۳	۱۰۰
محله ۳	۵۴	۹.۶	۱۱۸	۲۱.۰	۳۲۶	۵۸.۱	۶۳	۱۱.۲	۵۶۱	۱۰۰
محله ۴	۳۲	۱۰.۴	۸۰	۲۵.۹	۱۴۹	۴۸.۲	۴۸	۱۵.۵	۳۰۹	۱۰۰
محله ۵		۰.۰	۸۸	۳۲.۴	۱۷۹	۶۵.۸	۵	۱.۸	۲۷۲	۱۰۰
کل شهر	۲۷۰	۱۱.۷	۶۴۹	۲۸.۰	۱۰۷۶	۴۶.۵	۳۲۰	۱۳.۸	۲۳۱۵	۱۰۰

نمودار شماره ۲-۳۶۵: سهم واحدهای مسکونی در طبقات سطح اشغال



متوسط سطح اشغال ساختمان‌های مسکونی در شهر قروه در جزین ۶۱ درصد است. همانطور که ذکر شد، این شرایط عمدتاً بنا به شرایط و خصوصیات ویژه بافت شهر است. متوسط سطح اشغال بنا در بین محلات شهر بین ۵۸ درصد تا ۶۳ درصد متغیر است. کمترین سطح اشغال مربوط به محله دو است، این محله بیشتر بافت قدیم شهر را شامل می‌شود. بیشترین متوسط سطح اشغال نیز مربوط به محله شماره چهار است که بیشتر بافت جدید و میانی شهر را تشکیل می‌دهد. با این حال تفاوت چندانی در میانگین سطح اشغال محلات مشهود نیست.

در نقشه شماره ۲-۳۶۵، پراکنش ساختمان‌ها با سطح اشغال مختلف در سطح شهر مشخص شده است. در جدول شماره ۳-۳۶۵ متوسط سطح اشغال بنا به تفکیک محلات ارائه شده است.

جدول شماره ۳-۳۶۵: متوسط سطح اشغال بنا به تفکیک محلات

شماره محله	درصد
محله ۱	۶۲
محله ۲	۵۸
محله ۳	۶۱
محله ۴	۶۳
محله ۵	۶۲
کل شهر	۶۱

ج) تراکم ساختمانی:

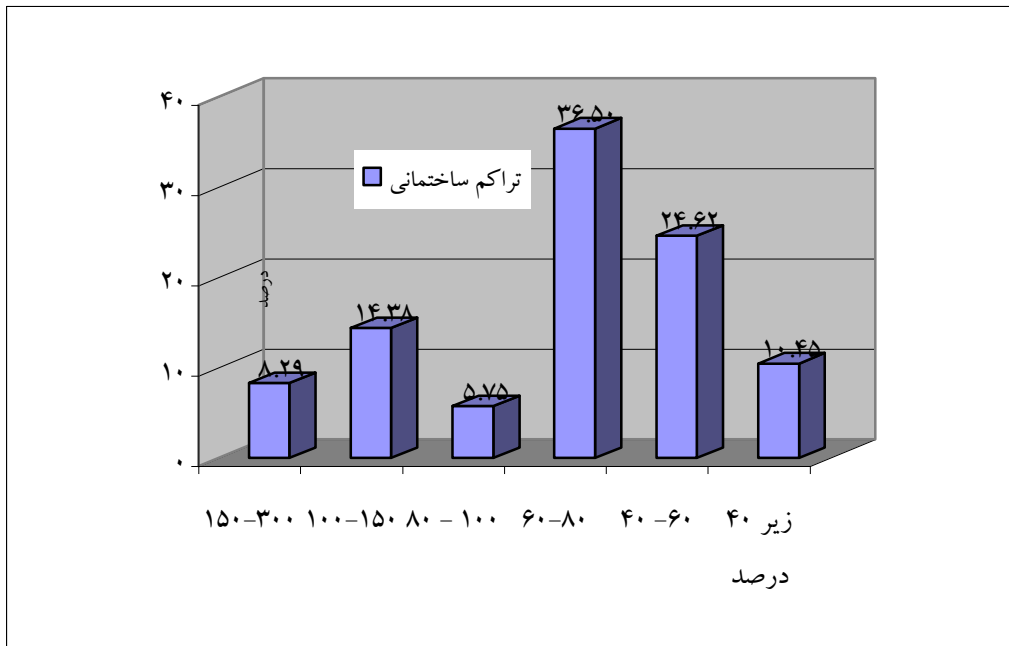
در یک طبقه بندی، تراکم ساختمانی بناهای مسکونی در شش گروه دسته بندی شده است. براساس نتایج این طبقه بندی ۳۶/۵ درصد از بناهای مسکونی شهر قروه درجین دارای تراکم ۶۰ تا ۸۰ درصد هستند. در رده دوم ساختمان های با ضابطه تراکمی ۴۰ تا ۶۰ درصد با سهم ۲۴/۶ درصدی قرار دارد. همچنان که نمودار شماره ۳-۳۶۵ نشان می دهد سهم دسته تراکمی ۸۰ تا ۱۰۰ درصد، ۵/۷۵ درصد است که کمترین سهم در دسته بندی فوق می باشد.

در جدول شماره ۴-۳۶۵ توزیع واحدهای مسکونی در گروه های تراکمی ذکر شده به تفکیک محلات ارائه شده است.

جدول شماره ۴-۳۶۵: توزیع واحدهای مسکونی با ضابطه تراکم ساختمانی متفاوت به تفکیک محلات

شرح	بیش از ۴۰ درصد		۳۰-۳۵		۱۵۰-۱۰۰		۱۰۰-۸۰		۸۰-۶۰		۶۰-۴۰		کل شهر	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد		
محل ۱	۱۱۲	۴۶.۲۸	۲۱۱	۳۷.۰۲	۲۶۵	۳۱.۳۶	۷۵	۵۶.۳۹	۸۳	۲۴.۹۲	۶۴	۳۳.۳۳	۸۱۰	۳۴.۹۹
محل ۲	۶۰	۲۴.۷۹	۱۲۱	۲۱.۲۳	۱۰۵	۱۲.۴۳	۱۸	۱۳.۵۳	۳۱	۹.۳۱	۲۸	۱۴.۵۸	۳۶۳	۱۵.۶۸
محل ۳	۴۶	۱۹.۰۱	۱۰۵	۱۸.۴۲	۲۲۸	۲۶.۹۸	۲۵	۱۸.۸۰	۱۰۹	۳۲.۷۳	۴۸	۲۵.۰۰	۵۶۱	۲۴.۲۳
محل ۴	۲۴	۹.۹۲	۶۸	۱۱.۹۳	۱۱۴	۱۳.۴۹	۱۳	۹.۷۷	۴۶	۱۳.۸۱	۴۴	۲۲.۹۲	۳۰۹	۱۳.۳۵
محل ۵		۰.۰۰	۶۵	۱۱.۴۰	۱۳۳	۱۵.۷۴	۲	۱.۵۰	۶۴	۱۹.۲۲	۸	۴.۱۷	۲۷۲	۱۱.۷۵
کل شهر	۲۴۲	۱۰۰	۵۷۰	۱۰۰	۸۴۵	۱۰۰	۱۳۳	۱۰۰	۳۳۳	۱۰۰	۱۹۲	۱۰۰	۲۳۱۵	۱۰۰

نمودار شماره ۳-۳۶۵: توزیع واحدهای مسکونی با ضابطه های تراکم ساختمانی شش گانه



متوسط تراکم ساختمانی در شهر قروه در جزین ۷۸ درصد است. این عامل در محلات مختلف بین ۷۰ تا ۸۸ درصد متغیر است. در جدول شماره ۵-۳۶۵ متوسط تراکم ساختمانی به تفکیک محلات شهر قروه در جزین ارائه شده است.

بالاترین متوسط تراکم مربوط به محله چهار است که بافت میانی و جدید شهر را شامل می شود. کمترین تراکم مربوط به محله شماره دو است.

در کل با توجه به درصد میانگین محلات یک و دو بعنوان محلات قدیم و محلات سه و چهار و پنج بعنوان محلات بافت میانی و جدید شهر، مشاهده می شود که میانگین تراکم ساختمانی طی دهه های

طرح توسعه و عمران شهر قروه درجیزین

شهرسازی آنلاین- پایگاه تخصصی شهرسازی ایران

www.shahrsazionline.com

اخیر رو به افزایش بوده است. در نقشه شماره ۳-۳۶۵ متوسط تراکم ساختمانی به تفکیک محلات شهر

قروه درجیزین ارائه شده است.

جدول شماره ۵-۳۶۵: متوسط تراکم ساختمانی بناهای مسکونی شهر قروه درجیزین به تفکیک محلات

شماره محله	درصد
محله ۱	۷۵
محله ۲	۷۰
محله ۳	۸۲
محله ۴	۸۸
محله ۵	۸۰
کل شهر	۷۸

شهرسازی آنلاین

طرح توسعه و عمران شهر قروه درجیزین

شهرسازی آنلاین- پایگاه تخصصی شهرسازی ایران

www.shahrsazionline.com