

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



مدیریت تحصیلات تکمیلی
دانشکده ادبیات و علوم انسانی
گروه جغرافیا

پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش برنامه ریزی مسکن و
بازآفرینی شهری

بررسی وضعیت مسکن در توسعه فیزیکی - کالبدی شهر سر باز (کلات)

استاد راهنما:

دکتر اکبر کیانی

استاد مشاور:

دکتر علیرضا شهبازی

تهیه و تدوین:

پرویز احتشامی

پاییز ۱۴۰۲

چکیده

مسکن یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های اجتماعی در شهر سرپاز (کلات) است که رفاه و کیفیت شهروندان به آن وابسته است. به دلیل تغییر و جابجایی گروه‌های جمعیتی و کمبود منابع پشتیبانی‌کننده فرایند تولید مسکن مستلزم اهمیت زیادی است. بدین سبب داشتن یک نظام برنامه‌ریزی به‌منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش‌ها ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. با توجه به اهمیت مسکن در زندگی انسان، در توسعه شهر، در دسترسی به خدمات شهری و مواردی از این قبیل نیاز است برای هر شهری برنامه‌ریزی‌های لازم در این زمینه صورت بپذیرد تا تأمین مسکن برای آینده بررسی در این پژوهش به بررسی وضعیت مسکن در شهر سرپاز کلات پرداخته شد روش‌شناسی تحقیق حاضر، توصیفی-تحلیلی و بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای، اسنادی و بررسی‌های میدانی است در این راستا اطلاعات و داده‌های موردنیاز در مورد مسکن شهری، توسعه شهر، نحوه توزیع کاربری‌ها از اسناد معتبر نظیر انواع نقشه‌های قابل‌استفاده در شهرداری و دیگر سازمان‌های شهر و همچنین طرح تفصیلی شهر سرپاز و بخشی از طریق مشاهده و برداشت‌های میدانی تهیه گردید؛ و داده‌های آماری از داده‌های سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران انجام پذیرفت؛ و از DEM 12.5 متری برای استخراج شیب و ناهمواری‌ها استفاده شدند. نرم‌افزارهای مورد استفاده شامل ArcGIS و Export choice و SPSS هست. پس از تهیه شاخص‌ها و معیارهای وضعیت مسکن در محیط نرم‌افزار ArcGIS طبقه‌بندی و ارزش‌گذاری شدند و با روش AHP در نرم‌افزار اکسپرت چویس وزن نهایی هر از شاخص‌ها تهیه شد و پس از اعمال وزن‌ها در شاخص‌ها و ادغام لایه‌ها به روش فازی گاما Γ شاخص نهایی وضعیت مسکن به دست آمد. نتایج نشان می‌دهد بخش عمده بلوک‌ها واقع در بخش‌های شمالی، مرکزی و بعضی از بلوک‌های پراکنده در جنوب در طبقات خوب و امتیازات بالاتر وضعیت مسکن را دارا می‌باشند؛ و همچنین بخش‌هایی از شمال و جنوب محدوده شهر سرپاز در طبقه کم و چند بلوک در مرکز شهر در طبقه متوسط قرار گرفته است. از مجموع مسکن محدوده مورد مطالعه ۴۵.۴۹ درصد در وضعیت خوب، ۹.۳۵ درصد در وضعیت متوسط و ۲۱.۱۹ درصد در وضعیت کم برخوردار هست؛ و مقدار ۲۳.۹۶ درصد از بلوک‌ها فاقد سازه هستند. الگوی فضایی وضعیت مسکن با استفاده از خودهمبستگی مکانی موران وضعیت توزیع الگوی خوشه‌ای را نشان داد و نتایج ضریب همبستگی پیرسون نشان داد در بین متغیرهای مورد مطالعه، متغیر اسکلت ساختمان، کیفیت ساختمان، قدمت ساختمان و مصالح ساختمان با متغیر وضعیت مسکن، رابطه‌ای مستقیم و با شدت قوی دارند و رابطه‌ای معنادار در سطح ۹۹ درصد است. با توجه به نقشه‌های شیب و طبقات ارتفاعی، شهر سرپاز در منطقه کوهستانی واقع شده از قسمت شمال و غرب کوهستان‌ها و از سمت جنوب و شرق رودخانه واقع شده که این موانع باعث و رشد و گسترش شهر می‌شود؛ و بیشتر مصالح و کیفیت ساختمان‌ها در وضعیت نامناسبی قرار دارند بنابراین برای افزایش کیفیت مسکن تنها می‌توان مسکن رو از لحاظ مصالح تقویت و افزایش داد.

کلمات کلیدی:

مسکن، شهر، توسعه فیزیکی-کالبدی، سرپاز (کلات)

Abstract

Housing is one of the most important social components in Sarbaz city, on which the well-being and quality of citizens depend. Due to the change and displacement of population groups and the lack of supporting resources, the housing production process requires great importance. Therefore, having a planning system in order to create coordination between the housing sector and other sectors is an inevitable necessity. Due to the importance of housing in human life, in the development of the city, in access to urban services and such things, it is necessary for every city to make necessary plans in this field in order to provide housing for the future. In the city of Sarbaz Kalat, the methodology of the present research is descriptive-analytical and based on library studies, documents and field surveys. Authentic documents, such as various maps that can be used in the municipality and other city organizations, as well as the detailed plan of the city of Sarbaz and Bakhshi, were prepared through observation and field observations. And the statistical data was obtained from the 2015 census data of Iran Statistics Center. And the 12.5-meter DEM was used to extract the slope and roughness. The software used includes ArcGIS, Export choice and SPSS. After preparing the indicators and measures of the housing condition, they were classified and valued in the ArcGIS software environment, and the final weight of each index was prepared using the AHP method in the Expert Choice software, and after applying the weights to the indicators and merging the layers according to the method Fuzzy Gamma Gamma was obtained as the final index of the housing situation. The results show that most of the blocks located in the northern and central parts and some scattered blocks in the south are in good classes and have higher housing status. Also, parts of the north and south of Sarbaz city are in the low class and a few blocks in the city center are in the middle class. 45.49% of the total houses in the studied area are in good condition, 9.35% are in average condition and 21.19% are in poor condition. And 23.96% of the blocks have no structure. The spatial pattern of the housing condition using Moran's spatial autocorrelation showed the cluster pattern distribution and the results of the Pearson correlation coefficient showed that among the studied variables, the building skeleton variable, building quality, building age and building materials with the housing condition variable, they have a direct and strong relationship, and the relationship is significant at the 99% level. According to the slope and elevation maps, the city of Sarbaz is located in the mountainous region, on the north and west of the mountains and on the south and east of the river, and these obstacles cause the growth and expansion of the city. And most of the materials and quality of the buildings are in a poor condition, so to increase the quality of housing, the only way to improve and increase the housing is in terms of materials.

Key words: Housing, City, Physical development, Sarbaz(Kalat)



University of Zabol
Graduate School
University Campus

**The Thesis Submitted for the Degree of M. Sc
(Geography and urban planning, housing planning and
urban regeneration)**

**Investigating the housing situation in
the physical development of the city of
Sarbaz (*Kalat*)**

Supervisor:
Dr. A. Kiani

Advisor:
Dr. A. Shahbazi

By:
P. Eehteshami

December 2023