

به نام خداوند بخشنده و مهربان



دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران شمال - دانشکده مدیریت

عنوان درس: سمینار مسائل جاری کلان شهرها

استاد: جناب آقای دکتر محمد احمدی بافنده

عنوان تحقیق: بلندمرتبه سازی

دانشجویان ارائه دهنده:

حسین شهبازی - امیر بهادر حسن زاده

آذر ۹۵



فهرست

- پیش گفتار: بررسی چالش های بلندمرتبه سازی یک ضرورت ناگزیر است
- مقدمه : شهرونظریه های اجتماعی
- مکتب شیکاگو در جامعه شناسی شهری
- شهرهای جدید
- ملاحظات در شهرهای جدید
- مشکلات شهرنشینی در کشورهای جهان سوم
- بافت های شهری در گذشته
- شکل گیری شهرداری
- تحولات برنامه ریزی طرح های شهری و ناحیه ای در ایران
- دلایل ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب
- دلایل نظام مندی در ساخت و ساز پس از انقلاب

فهرست

- ضوابط شهرسازی
- ضوابط طرح جامع تهران : بلند مرتبه سازی
- ضوابط ناظر بر احداث بلند مرتبه ها در حال حاضر
- نگاهی به نمادهای شهری والگوهای ساخت بلندمرتبه ها در کشور
- موضوعات قابل توجه در بکارگیری بلندمرتبه سازی
- عواقب بکارگیری نامناسب بلندمرتبه سازی
- راهکارها
- نتیجه گیری

بررسی چالش‌های بلندمرتبه‌سازی یک ضرورت ناگزیر است

بر اساس آمار، جمعیت جهان از ۳ میلیارد و ۳۳۷ میلیون نفر در سال ۱۹۶۵ به ۶ میلیارد و ۳۸۹ میلیون نفر در سال ۲۰۰۴ رسیده است.

یعنی جمعیت جهان طی ۳۹ سال دو برابر شده است. و در سال ۲۰۱۴ جمعیت جهان ۷ میلیارد و ۳۱۹ میلیون نفر است، یعنی طی ۱۰ سال در حدود ۱ میلیارد نفر به جمعیت جهان افزوده شده است. رشد جمعیت جهان در شرایطی اتفاق می‌افتد که دوسوم کره زمین را آب می‌پوشاند.

این موضوع را باید مد نظر داشته باشیم که میزان زمینی که برای ساخت و ساز و به کارگیری به عنوان مسکن در کشورهای مختلف میتواند مورد استفاده قرار بگیرد، اندک است.

در حال حاضر، اختلاف نظرهایی در این خصوص وجود دارد که بلندمرتبه‌سازی تا چه ارتفاعی باید ساخته شود و ساختمانهای بلند به چه منظور مورد استفاده قرار بگیرند. برخی بر این باورند که اینگونه ساختمانها در کشوری همانند ایران نباید بیشتر از ۳۰ یا ۴۰ طبقه باشد. زیرا ما از فناوری الزم در زمینه احداث ساختمانهای بسیار بلند برخوردار نیستیم.

بررسی چالش‌های بلندمرتبه سازی یک ضرورت ناگزیر است

همچنین برخی از متخصصان این بخش بر این باورند که بلندمرتبه سازی در سطح وسیع، باید برای خانه های مسکونی مورد استفاده قرار گیرد. در حالی که برخی دیگر معتقدند که بلندمرتبه سازی باید به عنوان یک ابزار مهم در زمینه متمرکز کردن محل قرارگیری بخشهای اداری و تجاری استفاده شود.

یکی از ابزارهای بسیار مهمی که می تواند به برنامه ریزی ساخت بلندمرتبه ها کمک کند، افزایش سطح آموخته های دست اندرکاران این بخش است. هر چند کشور ما در زمینه دانش ساختمان سازی و احداث بلندمرتبه ها در سطح بسیار خوبی قرار دارد، اما هر اندازه سطح آگاهی های جامعه مهندسی و معماری ایران در بخش های مختلف افزایش یابد ، ضرورت به کارگیری ساخت بلندمرتبه ها نیز افزایش خواهد یافت.

برای اینکه تحقیق و توسعه فراگیر باشد، باید افراد متخصص و دانشگاهیان در کنار مدیران اجرایی قرار بگیرند تا حاصل این تعامل و تضارب آرا دستیابی به افق های تازه تری باشد که بتواند بخشی از مشکلات کلان شهرها در زمینه ساخت و ساز را رفع کند و رسیدن به شهری ایده آل را امکان پذیر سازد.

مقدمه (شهر و نظریه های اجتماعی)

تحولات اقتصادی - اجتماعی قرون هیجدهم و نوزدهم ، کلانشهرها ، شهر - ناحیه ها و مجتمع های عظیم را به وجود آورد. در این زمان با گسترش شاهراهها، اختراع ها، تمرکز صنایع، مهاجرت های روستایی، تراکم جمعیت و آلودگی، دگرگونی های اساسی در ساختار و بافت شهرها به وجود آمد، بدین ترتیب نظامی که در دوره های پیش حاکم بود از بین رفت و عملکرد شهر دگرگون و انقلاب صنعتی بر شهر مسلط شد. در این زمان و همچنین پس از قرن بیستم نظریه های متعدد شهری و طرحها و الگوهای مختلفی برای ساماندهی فضایی شهرها به خصوص شهرهای بزرگ ارائه می شود تمام این نظریه ها بر بی نظمی و آشفتگی شهر صنعتی تأکید و نوعی آمایش شهر صنعتی را پیشنهاد می کنند.

مباحث قابل طرح

شهرنشینی و نیاز ساکنان مناطق مختلف شهر به سکونت گاه یا محلی
برای تجارت و کار اداری

افزایش قابل توجه قیمت اراضی در برخی از مناطق

گسترش شهر به صورت عمودی دارای توجیه منطقی و اقتصادی

مصالح و روشهای ساخت جدید ساخت بناهای بلند در جهان

تعداد بناهای بلند در شهرها محدود و برخی محوطه های مسکونی

مباحث قابل طرح

بلند مرتبه سازی در جهان امروز جزو راه حل های موثر و کارآمد شهرسازی بخصوص در شهرهایی که فضا کم و یا قیمت زمین بالاست مانند توکیو خودگردان شدن شهرداری های ایران از دهه هفتاد شمسی تامین هزینه های شهرداری با توجه به خودگردان شدن فروش تراکم برای تامین هزینه نبود بحث های نظری و بررسی دقیق کارشناسانه در دهه هفتاد شمسی معضلات بلند مرتبه سازی بدون نظم کافی

تأثیر مکتب شیکاگو بر بلند مرتبه سازی

- مکتب شیکاگو، بین سالهای ۱۸۸۳ و ۱۸۹۳ رشد کرد. پیروان آن بی نظمی جامعه صنعتی در اروپا را ناشی از کم بودن زمین در شهر می دانند، بدین ترتیب الگوی **روستا - شهر** را برای حل مشکلات شهری ارائه می دهند و توجه به طبیعت را نیز در سطح وسیعی مطرح می کنند. در این مکتب توجه به **اکولوژی یا محیط طبیعی** اهمیت ویژه ای دارد، به طوری که محیط انسانی در دل آن مطرح می شود. **مکتب شیکاگو** در علوم معماری و جامعه شناسی شهری مطرح است. **ویلیام لوبارن جنی** از بنیانگذاران مکتب معماری شیکاگو و نیز **ارنست برگس و رابرت ازرا پارک** از بنیانگذاران مکتب جامعه شناسی شهری شیکاگو هستند.
- در قرن بیستم و بویژه از ۱۹۱۰ تا ۱۹۷۰ نگاه به شهرنگاه معماران قرار می گیرد و موضوع شهر برعکس گذشته **غیر سیاسی** می شود. **انسان** در این مکتب عنصری **بیولوژیک** و دارای عملکردهای «سکونت، کار، رفت و آمد و اوقات فراغت» در یک ناحیه خاص است. این گروه معتقدند زمین باید از هر کاربری آزاد شود و شهر در **فضای سبز** به شکل عمودی ایجاد شود. در این مکتب به روابط اجتماعی در مقوله اوقات فراغت نگرسته می شود .

تأثیر مکتب شیکاگو بر بلند مرتبه سازی

یکی از پیروان مکتب شیکاگو که ایده ی اصلی شهرهای عمودی با هدف اصلی رفع مشکلات شهرهای موجود با استفاده از تکنولوژی جدید ارائه داد نظریه پرداز **لو کوربوزیه** است. ایده ی ابر سازه با شهرهای خاص که ناچاراً توسعه شهری در جهت ارتفاع تنها جوابگوی حل مسایل آن شهرها بوده است، لو کوربوزیه با تصویری که از شهر عصر ماشین داشت، معتقد بود که باغ شهرها نباید در سطح ساخته شوند، بلکه باید از ارتفاع در ساخت این شهرها استفاده نمود. وی طرح شهرهایی را مطرح کرد که از ساختمان های بلند ۶۰ طبقه تشکیل شده و آرایش این بناهای بلند به گونه ای بود که فضای کافی و مناسب جهت اختصاص به فضاهای مجموعاً سبز، خیابان های پهن و ... را فراهم نماید. لو کوربوزیه طرح شهر خود را با عنوان درخشان شعاعی ارائه نمود که وی با عنایت به ارزش زمین و... استفاده ی منظم از ساختمان های بلند را به یک پارک بزرگ تشبیه کرد و معتقد بود وجود درختان در پارک ها، مقیاس انسانی را دوباره آزاد را میسر می کند و نهایتاً طرح عمودی را بیان می نماید.

شهرهای جدید

شهرهای جدید امروزی با گذشته اختلاف دارد، چون امروز شهرهای جدید ابتدا طراحی و سپس احداث می شود، بنابراین ایده ها وارد که در سال ۱۸۹۸ طرح شد با توجه به تحولات عینی هر کشوری، تغییر بسیاری کرده است.

در یک دید اجمالی مباحثی نظری مفهوم پایداری در شهر و ناحیه شامل این موارد می شود:

۱- کاهش آلودگی

۲- نگهداری منابع طبیعی

۳- کاهش حجم ضایعات شهری

۴- افزایش بازیافتها

۵- کاهش انرژی مصرفی

۶- افزایش بیش از حد جانداران مفید در شهر و روستا با ایجاد جامعه جنگلی و درختان شهری و نواحی سبز

۷- عدم تمرکز شهری و کاهش پراکندگیها

۸- افزایش تراکم متوسط در حومه های شهری و شهرهای کوچک

۹- کاهش فواصل ارتباطی

۱۰- ایجاد اشتغال محلی

شهرهای جدید

- ۱۱- توسعه متنوع مساکن در مراکز اشتغال
- ۱۲- توسعه شهرهای کوچک برای کاهش اتکا به شهرهای بزرگ
- ۱۳- ساختار اجتماع متعادل
- ۱۴- حمل و نقل عمومی و کاهش ترافیک جاده ای
- ۱۵- مدیریت ضایعات بازیافت نشدنی
- ۱۶- توزیع منابع و تهیه غذای پایدار محلی
- ۱۷- راههای رسیدن به توسعه پایدار شهری
- ۱۸- اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین بالا می رود.
- ۱۹- برنامه ریزی شهری و ناحیه ای و ساماندهی فضا

سخی ملاحظات در شهرهای جدید

- جمعیت و فضا: در این مبحث اتخاذ سیاست ملی اسكان جمعیت به عنوان ركن اصلی طرح ریزی کالبدی بررسی می شود.
- مدیریت فضا: الگوی توزیع فضایی فعالیت‌های انسانی ترکیبی از سه نظام زیر است:
- الف) نظام گروه‌های سکونتی (شهرها و آبادیها)، که ویژگی آنها اندازه ، کارکرد و مرتبه است.
- ب) نظام شبکه های ترابری و ارتباطات، که گردش اشخاص، کالاها و اطلاعات را میان گره‌ها میسر می کند.
- ج) نظام نواحی، که مبین کاربرد زمین توسط فعالیت‌های «زمین بر» انسان است؛ مانند کشاورزی ، جنگلداری، مرتعداری، صنعت، معدن و غیره.

برخی ملاحظات در شهرهای جدید

- در طرح ریزی کالبدی مفهوم استخوان بندی شهری از ترکیب دو مفهوم «تار و پود شهری» یعنی پیوستگی و حتی تداخل حوزه نفوذ شهرها و «سلسله مراتب شهری» یعنی وجود قطبهای اصلی و فرعی و به طور کلی رتبه بندی میان شهرها پدیدار شده است.
✓ حفاظت محیط زیست و آثار باستانی.
- توسعه نباید باعث فرسایش خاک شود، گیاهان و حیوانات را از بین ببرد یا گونه های جانوران غیر بومی را به وجود آورد، تپه ها را بخرشد، آب و هوا را آلوده سازد و مواد سمی را وارد محیط کند؛ به سخن دیگر توسعه باید با حداقل آسیب به محیط زیست انجام شود.
✓ سوانح طبیعی.
- ✓ برنامه ریزی حمل و نقل و تأسیسات زیربنایی.
- ✓ پیش بینی میزان هزینه و چگونگی سرمایه گذاری.
- ✓ برنامه ریزی پدافند.

برخی ملاحظات در شهرهای جدید

پیش بینی جمعیت و اشتغال

پیش بینی جمعیت و اشتغال در شهرهای جدید معمولاً در چهارچوب اهداف کلی و در مقیاس برنامه ریزی آمایش سرزمین و ناحیه انجام می شود. در شهرهای جدید رسیدن به هدفهای جمعیتی و اشتغال همواره لازم و ملزوم یکدیگرند، زیرا برای جذب جمعیت نیاز به ایجاد اشتغال است و نیز ایجاد فعالیتهای اقتصادی به جمعیت مشخصی نیاز دارد.

پس از تعیین جمعیت که معمولاً با سایر عوامل، از قبیل آب رابطه تنگاتنگی دارد، تعیین اشتغال (پایه و غیر پایه) در بخشهای مختلف اقتصادی میسر می شود که در پیش بینیهای اشتغال می توان از الگوهای ضریب تکاثر و تغییر سهم (Shift-Sere Analysis) ، رابطه بین کاربریها و تعداد کارکنان، روابط بین واحدهای تولیدی و صنعتی و متوسط تعداد کارکنان ، UNIDO و غیره استفاده کرد .

برخی ملاحظات در شهرهای جدید

• برنامه ریزی اجتماعی و الگوی همجواری

- برنامه ریزی اجتماعی شهر جدید معمولاً در مرحله تهیه طرح جامع شهر انجام می شود. در این بررسی احتمالات مختلفی را که در زمینه شکل گیری قشربندی اجتماعی شهر مؤثر هستند، یعنی سیاست جذب گروههای کلیدی و آثار قشربندی اجتماعی بر الگوی مسکن و محله بندی شهر در نظر گرفته می شود که در مجموع وجوه اجتماعی توسعه شهر را در مسیر تحقق اهداف کلان آن مشخص می کند.



برخی ملاحظات در شهرهای جدید

• برنامه ریزی حمل و نقل و تأسیسات زیربنایی

• شهرهای جدید در کاهش مشکلات حمل و نقل مادرشهرها و شهرهای بزرگ نقش عمده ای بر عهده دارند. در برنامه ریزی حمل و نقل این شهرها، نوع وسیله نقلیه باید با توجه به اندازه شهر، وضعیت کالبدی آن، حفظ محیط زیست و صرفه جویی در زیر ساختها تعیین شود؛ وسایل نقلیه با توجه به عملکرد آنها، میزان هزینه ها، زمان سفر، مصرف انرژی، چگونگی تأثیر بر محیط زیست و ظرفیت آنها بررسی و انتخاب می شوند.



مشکلات شهرنشینی در کشورهای جهان سوم

طراحی و ایجاد شهرهای جدید در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بیشتر برای سیاست اسکان و جذب سرریزهای جمعیتی که مشکلات شهرنشینی را سبب می شود، اجرا می گردد. مهمترین مشکلات شهرنشینی جهان سوم عبارتند از:

۱- رشد بالای جمعیت؛

۲- رشد بالای شهرنشینی؛

۳- هجوم جمعیت به شهر اول و مادر شهرهای ناحیه ای؛

۴- عدم تعادل و توازن میان رشد جمعیت با رشد اشتغال؛ وجود بیکاری بالا و حاشیه نشینی؛

۵- کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی و زیر ساختهای اصلی؛

۶- تمرکز شدید جمعیت و اسکان در شهرهای بزرگ.



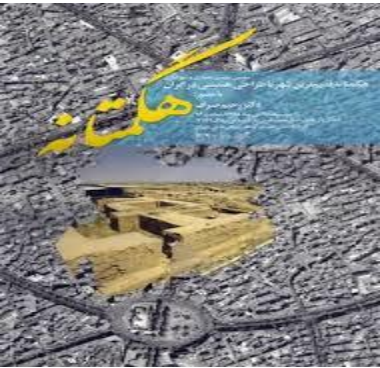
بافت های شهری در گذشته



۱- بر خلاف امروز سیمای شهر با سلايق مختلف شكل نمى گرفت

۲- خانه و مسكن و نه كالا بلکه جزئى از منزلت و هستى خاندان ها و

خانواده هاى گسترده آن روز بود



۳- معماران و فرهنگ معماری ناظر و حافظ ضوابط معماری و شهر

سازی بودند و معماری بعنوان بخشی از فرهنگ جامعه بافت های

شهری هماهنگ و دارای وحدت فضایی را شکل می داد

۴- موارد تخلف از عرف و فرهنگ معماری و شهرسازی نادر بوده است



شکل‌گیری شهرداری

شکل‌گیری نظام نوین نظارت بر توسعه : پس از انقلاب مشروطه و

تشکیل مجلس در سال ۱۲۸۶ شمسی و تدوین و تصویب قانون

انجمن بلدیه

تشکیل بلدیه مقدمه‌ای بر تغییر معماری گذشته و دگرگونی ساخت

و سازه‌های شهری.



وظیفه رییس بلدیه:

دخالتی در نحوه ساخت و ساز نداشت.

قانون دوم بلدیه ۱۳۰۹ (بلدیه وابسته به دولت شد) .

تغییر نقشه شهر جزو وظایف بلدیه درآمد

تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

پیش از انقلاب شهرهای جدید ایران در سه مقطع زمانی طراحی و احداث شده اند:

✓ در فاصله بین دو جنگ جهانی: به صورت ایجاد شهرهای سیاسی - نظامی،

✓ پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰: به صورت ایجاد نفت شهرها و کوی های کارمندان کارکنان صنعت نفت

از دهه ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷: در این دوره که انباشت دلارهای نفتی در صنایع و

بخشهای نوین اقتصادی به بیشترین حد خود رسید و نیز جمعیت شهرنشین کشور

افزایش چشمگیری یافت، احداث نوشهرهای صنعتی مستقل و شهرکهای اقماری -

صنعتی در پیرامون شهرهای بزرگ رونق گرفت. در این دوره دو پدیده اتفاق افتاد:

برای نخستین بار این نوشهرها در فواصل بسیاری از بافت شهری و بدون تکیه بر هر

گونه هسته اولیه روستایی پی ریزی شدند و دیگر اینکه به احداث شهرهای جدید آ

زاد چند عملکردی، نه وابسته به یک صنعت خاص، گرایش به وجود آمد.

تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

- در سال ۱۳۳۹ لایحه قانونی تملک زمین برای اجرای برنامه های شهرسازی و اقدامات عمرانی، در سال ۱۳۳۶ واحد شهرسازی وزارت کشور طرحهای هادی را برای شهرهای مختلف تهیه کرد.
- در سال ۱۳۴۲ قرارداد تهیه اولین طرح جامع برای تهران بین سازمان برنامه و بودجه و مهندسان مشاور منعقد شد. طی همین سالها قرارداد تهیه طرح جامع برای نوزده شهر دیگر بین سازمان فوق و مؤسسات مهندسان مشاور به امضا رسید. در سال ۱۳۴۴ به دنبال تشکیل وزارت آبادانی و مسکن، شورای عالی شهرسازی تشکیل و نظارت بر کار تهیه طرحهای جامع به این شورا واگذار شد.

تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

پس از تصویب آئین نامه ساختمانی :

نیاز به تامین مسکن انبوه مشاهده گردید

ولیکن

به دلیل زلزله خیز بودن شهرهای ایران

ساخت بناهای بلند مرتبه به چند

مجموعه و شهرک مانند اکباتان محدود

ماند .



تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

سالهای پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تاکنون):

پس از انقلاب حدود ۲۸ شهر جدید بر اساس ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در اطراف شهرهای بزرگ طراحی و احداث شدند و یا در حال احداث می باشند. متداولترین نوع ایجاد شهرهای جدید در ایران شهرهای جدید اقماری است و نقش عمده آن ساماندهی فضایی شهر اصلی و جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ می باشد و بعضی از شهرهای جدید در قبل و بعد از انقلاب که عبارتند از شاهین شهر، مجلسی و بهارستان در اصفهان، هشتگرد، پرند و اندیشه در تهران.

در سالهای نخست پس از انقلاب، تفویض و تجدید نظر در الگوی توسعه از یک سو و بروز جنگ تحمیلی از سوی دیگر، کار احداث شهرهای جدید را تعطیل کرد اما در سالهای اخیر دوباره به احداث شهرهای جدید توجه شده است. تفاوت مهمی که میان شهرهای جدید پیشنهادی امروز با شهرهای جدید سه دوره پیش به چشم می خورد، در عملکرد آنهاست.

دلایل ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

- در این باره وزارت مسکن علاوه بر وجود مشکلات کالبدی شهرها، دلایل زیر را ارائه داده است:
 ۱. جمعیت کشور در سال ۱۴۰۰ به ۱۳۰ میلیون نفر خواهد رسید که ۹۶ میلیون نفر در مناطق شهری و ۳۴ میلیون نفر در مناطق روستایی اسکان می یابند. برابر این پیش بینی جمعیت شهرنشین کشور در سی سال آینده سه برابر می شود.
 ۲. حل مشکل مسکن شهری و حل مشکلات ناشی از نارساییهای امور زیربنایی شهرها و هرج و مرج و نابسامانی کالبدی شهرها.
 ۳. تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و جذب سرریزهای جمعیتی آنها، جلوگیری از توسعه بی رویه شهرهای بزرگ.
- لیکن به زودی عدم کارایی این راه حل، بویژه در شهرهای بزرگ به اثبات رسید، از این رو برای کمک به واگذاری زمین به نیازمندان و جلوگیری از زمین بازی در این شهرها، قانون زمین شهری وضع شد.

دلایل نظامندی ساخت و ساز پس از انقلاب

- به منظور پاسخگویی به نیازهای مردم واگذاری های بسیاری در اراضی شهری
- ساخت و ساز گسترده و توسعه افقی شهرها بدون نظارت دقیق صورت پذیرفت
- بروز زلزله رودبار در سال ۱۳۶۹ باعث تسریع در تصویب آیین نامه مقاوم سازی ساختمان در برابر زلزله در همین سال شد. الزامی شدن آیین نامه ۲۸۰۰ و اهتمامی که مهندسان ساختمان در اجرای آن بکار بردند را میتوان از نمونه های موفق اعمال نظارت تخصصی بر توسعه کالبدی در کشور دانست .



ضوابط شهرسازی

ضوابط طرح راهبردی - ساختاری شهر تهران مصوب ۸۶/۰۹/۰۵

تدوین ضوابط منطقه ای و تعیین تراکم ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری ۶۴/۱۱/۰۹

مصوبه ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی ۶۹/۱۰/۲۴
ضوابط منطقه بندی مسکونی شهرها (سه سطحی) در ۷۱/۱۲/۰۵ و
اصلاحیه ۷۹/۰۸/۲۳

مصوبه شورای عالی جهت جلوگیری از افزایش محدوده شهرها ۱۳۷۸
مصوبه ۹۳/۰۷/۲۸ شورای عالی شهر سازی و معماری در مورد بلند مرتبه سازی و تاکید بر تهیه دستورالعمل موضوع ماده ۸ ضوابط طرح تفصیلی (در خصوص تعیین حداکثر ضریب سکونت در پهنه M)
حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری و تصویب در کمیسیون ماده ۵



ضوابط طرح جامع تهران: بلندمرتبه سازی (۱۲ طبقه و بیشتر)

۱-۵: احداث ساختمانهای بلند مرتبه، محدود به عرصه های مجاز یا ویژه برای بلند مرتبه سازی در برخی از پهنه های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجاز بودن از نظر مطالعات پهنه بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه های مجاز زیست محیطی است که موقعیت و کاربری های مجاز آنها در نقشه های ۱:۲۰۰۰ پهنه بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می شود. بر این اساس ضوابط ساخت و ساز ساختمانهای بلند مرتبه با رعایت ضوابط تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول پیوست شماره دو و برای کاربری های گوناگون حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ مصوبه طرح جامع تهران ضمن تجدید نظر اساسی در مصوبه قبلی شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۷۷/۱۱/۱۵ و اصلاحیه ۷۹/۰۳/۲۲) و اعمال اصلاحات لازم، تهیه و پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و تایید شورای برنامه ریزی و توسعه استان به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۲-۵: از این تاریخ تا زمان تصویب و ابلاغ ضوابط ساخت و ساز ساختمان های بلند مرتبه صدور هر گونه مجوز ساخت توسط شهرداری برای ساختمان های بلند مرتبه در کلیه پهنه ها و یا هر کاربری در شهر تهران مجاز نخواهد بود.

ضوابط ناظر بر احداث بلندمرتبه‌ها در حال حاضر



۱- مصوبات شورای عالی شهرسازی و ضوابط طرح
های توسعه شهری

۲- راهنماها و ضوابط طراحی شهری، ناظر بر
معماری و کیفیت محیط شهری

۳- مقررات ملی ساختمان

۴- استانداردهای معماری و ساختمانی



نگاهی به نماهای شهری و آلبوهای ساخت بلند مرتبه مادر کشور

نحوه استقرار بناها در فضاهای شهری و خیابانها



شکل و حجم ساختمانها

نقش عناصر معماری در ترکیب نماها

رنگ و مصالح ساختمانی نماها



ناهماهنگی در خط آسمان منظر شهری

استقرار بناهای بلند در فضاها شهری و خیابانها



شکل و حجم ساختمانها



شکل و حجم ساختمانها



نقش عناصر معماری در ترکیب نماها (ورودی ها)



عناصر دیگر معماری



رنگ و مصالح ساختمانی نماها



رنگ و مصالح ساختمانی نماها



ناهماهنگی در خط آسمان منظر شهری

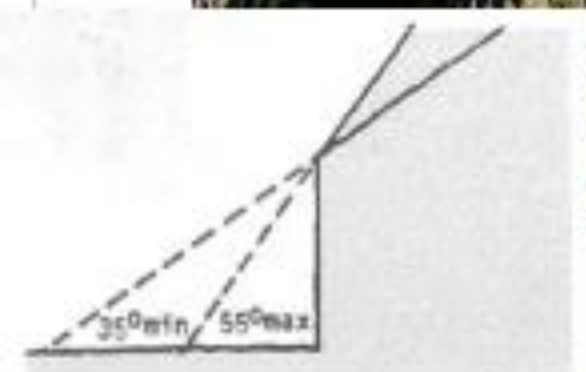


Fig. 3/18

موضوعات قابل توجه در بکارگیری بلندمرتبه سازی

✓ توجه به حمل و نقل عمومی و رفت و آمد پیاده و خودروها : توزیع فعالیت ها در شهر

✓ توجه به زیر ساخت ها ی فرهنگی و ویژگی های زیست بومی: ساختمان های مرتفع به منظور تامین نیازهای اداری و تجاری (در کشور ما از این پدیده برای ساخت واحد های مسکونی)

✓ ویژگی های فرهنگی ساکنان شهرها بر خلاف مناطق دیگر جهان استقبال از سکونت در بلندمرتبه ها زیاد است

✓ موقعیت بناهای بلندمرتبه در شکل دهی به سیمای شهری :مکانیابی برای ساخت بلندمرتبه بعنوان یک نماد

شهری

✓ جانمایی بر اساس استانداردها و ضوابط و اصول

✓ تراکم مجاز ساختمان ها

✓ خدمات رسانی به شهرهای بلند قد راحت تر است

✓ دسترسی ها، میزان فضای سبز و موقعیت محله و ...

عواقب بکارگیری نامناسب بلندمرتبه سازی

- ایجاد بی نظمی و اغتشاش در سیمای شهری شده

- احتمال وقوع زلزله: بی توجهی به آینده و خطرهای احتمالی

- گودبرداری های غیر اصولی برای ساخت بلند مرتبه ها

- گودبرداری های بسیار عمیق که به جریان آب های زیر زمینی آسیب

می زند

رامکارها

- اصلاح نظام درآمدی شهرداری ها و تقلیل وابستگی شهرداری ها به اخذ عوارض ساختمان، توجه و برنامه ریزی در زمینه مکانیابی ساخت بلندمرتبه ها
- تا زمانی که سرمایه گذاران اجازه می یابند در هر نقطه ای از شهر که امکان خرید زمین دارند، دست به ساخت و ساز بزنند و در زمینه مکانیابی قوانین و مقرراتی مشخص و دقیقی وجود نداشته باشد، مشکل رفع نخواهد شد و این نیاز به تدوین ضوابط و مقررات کارا و اصلاح نظام مالی و اداری شهرداری ها است.
- رونق و توجه به مباحث نظری در حوزه بلند مرتبه سازی
- - ماهیت بلند مرتبه ها، چه از نظر روابط درونی و چه جنبه های بیرونی طرح باید با فرهنگی که در خدمت آن است، متناسب باشد.
- - بین حجم ساختمان مرتفع و سطحی که آن را در بر میگیرد، ارتباطی صحیح برقرار شود.
- - ارتفاع این ساختمانها در مناطق خاصی از شهر، برای حفاظت از دسترسی بصری مناظر شهری، محدود نگه داشته شود.
- - در طراحی زیبایی شناسی، منظر و اثر روحی و روانی این ساختمانها از دور و نزدیک اهمیت داده شود.

نتیج گیری

- ساختمانهای مرتفع محصول پیشرفت تکنولوژی، به واسطه تبعات منفی محیطی که در ارتباط با تراکم های جمعیتی و ساختمانی زیاد شکل می گیرد، می توانند در صورت عدم کنترل و نظارت کافی، موجب افزایش آلودگی ها و ناهنجاری های گوناگون محیطی از جمله در زمینه های بصری گردند و این عوارض بصری که در اثر تراکم بیش از حد و کنترل نشده بنا های مرتفع، به ویژه در مناطق مسکونی، تشدید می گردند، میتوانند به صورت علائم و مشخصه های ویژه موجود در محیط زیست در تعارض با نیازهای واقعی مردم در سلسله مراتب ارزشی آنها، نقش بندند و موجب احساس عدم قابلیت کنترل بر فضای زندگی و در نتیجه موجب عدم احساس آسایش، آرامش و رضایت از تجربه زندگی شهری گردد.
- به عنوان کلام آخر می توان این نکته را بیان کرد که ساختمانهای مرتفع زمانی می توانند نیاز های جامعه را برآورند که اقدام به احداث آنها براساس مطالعات امکان سنجی و طراحی و ساخت آنها بر پایه مبانی علمی و فنی و مدیریتی مناسب و منطبق با تکنولوژی های پیشرفته ی مورد نیاز چنین بناهایی صورت پذیرد، بطوری که زیبا و با هویت باشند و به قصد ارتقاء کیفیت محیط و سیمای زندگی شهری خودنمایی کنند.

حمیده روزنامه

وزیر راه، مسکن و شهرسازی:

سند راهبردی بلندمرتبه‌سازی تدوین شود

عمرانی در کشور محسوب شود.

آخوندی گفت: توسعه مهندسی بدون ارتقای سطح دانش تخصصی، انتقال تجربه و ارتباط سازمانی و ارتباطات بین‌المللی تخصصی و بدنه کارشناسی کشور مهیا نمی‌شود و ضرورت توجه به مدیریت پروژه به‌عنوان شاخه‌ای حائز اهمیت در نظام مهندسی کشور از دیگر نکاتی است که در تدوین سند راهبردی بلندمرتبه‌سازی باید مورد توجه قرار بگیرد. وی افزود: قانون‌گرایی اصل بدون تغییر مناسبات حرفه‌ای در حوزه بلندمرتبه‌سازی است و همه ما بدون استثنا در رعایت مقررات و آیین‌نامه و ضوابط ساخت و ساز در امر بلندمرتبه‌سازی موظف و مسئول هستیم. در همین زمینه، پیروز حناچی، معاون شهرسازی و معماری وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه باید مکان‌های بلندمرتبه‌سازی را در طرح‌های جامع شناسایی کنیم و براساس آن مجوزهای بلندمرتبه‌سازی داده شود، گفت: در این زمینه پهنه‌هایی را برای بلندمرتبه‌سازی شناسایی کردیم، اما حتی یکی از برج‌های کشور روی پهنه‌های شناسایی شده بلندمرتبه‌سازی ساخته نشده است.



مقررات و ضوابط اجرایی و نظارتی منطبق با یک سند راهبردی مبتنی بر طرح‌های توسعه و عمران شهری می‌تواند مبنای تفکری و رفتاری جامعه مهندسان سرمایه‌گذاران و حتی بهره‌برداران در مقوله بلندمرتبه‌سازی باشد و ضرورت توجه اصول توسعه پایدار و افزایش کیفیت، طول عمر بنا و اقتصادی بودن پروژه‌های بلندمرتبه‌سازی آینده‌ای روشن و کارآمدی را برای این فناوری که مناطقی با فرهنگ اجتماعی و هویت تاریخی ایرانیان باشد، رقم می‌زند.

وزیر راه و شهرسازی ادامه داد: همچنین رعایت حقوق شهروندی در تمامی سطوح قبل، همزمان و بعد از بهره‌برداری از پروژه‌های بلندمرتبه‌سازی از چنان ضرورتی برخوردار است که رعایت این نکته می‌تواند الگویی مناسب برای دیگر فعالیت‌های

عباس آخوندی، وزیر راه، مسکن و شهرسازی بر ضرورت تدوین سند راهبردی بلندمرتبه‌سازی، ارتقای دانش تخصصی و رعایت حقوق شهروندی در این‌گونه ساخت‌وسازها تاکید کرد. به گفته وی در همه فعالیت‌های فنی حضور مهندسان و متخصصان با در نظر گرفتن آسایش و رضایتمندی مردم با اندیشه‌های ژرف‌نگری امری ضروری است و هم‌اندیشی صاحب‌نظران، استادان دانشگاهی، سیاست‌گذاران و مدیران و مسئولان کشوری در چنین کنفرانس‌هایی در جامعه برای دستیابی به راهبردی کارآمد می‌تواند چراغ راه رسیدن به توسعه همه‌جانبه و پایدار باشد.

به گزارش ~~همه‌ساز~~، وی افزود: فناوری بلندمرتبه‌سازی با وجود آنکه بیش از نیم قرن از حضورش در صنعت ساختمان کشور می‌گذرد بدون پژوهش و مطالعات بنیادین دچار چالش‌هایی شده که امروز شاهد آن هستیم. آخوندی گفت: حضور کارشناسان در تمامی رشته‌ها به‌طور قطع به شناخت و درک موضوعی و همه‌جانبه این پدیده میان رشته‌ای خواهد انجامید. وی افزود: تنظیم و تدوین آیین‌نامه‌ها،

حمزده روزنامه

بلندمرتبه سازی یک نیاز است

که بنا بر تعاریف غلط انتشار یافته انبوه ساز کسی است که مجتمعی بالای بیست واحد می سازد؛ در حالی که انبوه سازی حقیقی اجرای طرح هایی است که از نظر تعداد و حجم بسیار بالاتر از این ارقام است و این در حالی است که انبوه سازی دقیقاً اجرای پروژه هایی است که تمام ویژگی های تکنولوژیک و علمی و منطبق بر زندگی در شهرهای جدید را با خود همراه دارد. حجم پر تعداد واحدها در انبوه سازی نه تنها زندگی را در شهرهای پر جمعیت کم دغدغه تر می کند، بلکه همواره با گردش بالای مالی و اشتغال زایی فراوان، برای جامعه ارزش افزوده زیادی را نیز به همراه خواهد داشت. آثار زیانبار ساخت وسازهای غیر مهندسی و قارغ از قواعد تکنولوژیک در شهرهای ایران، موضوعی نیست که بتوان به آن بی توجه بود. اگر بلندمرتبه سازی و انبوه سازی را با این نگاه دنبال کنیم که انسان ها در این الگو به ورطه روابط سرد انسانی و الیناسیون و از خود بیگانگی و غریبی دچار می شوند، راه به جایی نخواهیم برد. ساختمان ها به خودی خود طلسم بیگانگی بشر امروز را به همراه ندارند. این ضعف های فرهنگی و اقتصادی و اجتماعی است که جوامع را به سردی و بیگانگی سوق داده است. آیا وسایل نقلیه پیشرفته و لوکس جدید نسبت به خودروهای آلاینده و هتدلی قدیم، انسان ها را از هم دورتر کرده؟ می بینیم که این یک قیاس به خطا است. پدیده های تکنولوژیک فرهنگ خاص خود را هم باید به همراه بیاورند. در انبوه سازی ساختمان به معنای حقیقی کلمه موضوعاتی مانند طراحی علمی و دقیق، استفاده از مصالح استاندارد، سازه های مستحکم، تاسیسات مکانیکی و الکتریکی، ویژگی های زیست محیطی و زندگی در بناهای مرتفع، جزو اصول لحاظ می شوند و پروژه هایی که چنین مولفه هایی را در کنار کاهش هزینه و بهینه سازی مصرف انرژی و راندمان بالا را با خود نداشته باشند، بدون تردید از دایره انبوه سازی به مفهوم صرف بیرون خواهند بود. بر این اساس بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی و شرکت مادر تخصصی عمران و مسکن ایران با این رویکرد، آستین همت بالا زده اند تا با همکاری و مساعدت سازمان های ذی ربط به صورت کاملاً قانونی و به صورت حرفه ای و تخصصی ساز و کار بلند مرتبه سازی در ایران را به کمک و مشارکت فعالان و اندیشمندان صاحب نام داخل و خارج تدارک ببینند تا از این طریق برای نخستین بار گام موثری در واردات فناوری و توسعه مباحث تئوریک این حوزه که طبعاً می تواند خروجی های مثبتی در حوزه اشتغال زایی و تقویت دانش مرتبط با صنعت داشته باشد، بردارند.

به قاعده آنچه مهم و حیاتی است این است که مخالفان و منتقدان انبوه سازی باید در نظر داشته باشند که نمی توان به اتکای نبود یا خلأ قوانین اصل صورت مساله را پاک کرد و از این ضرورت حیاتی در زندگی کلان شهرها گذر کرد. آیندگان توقع دارند که تصمیمات گذشتگان شان خردمندان و فکورانه باشد. بلند مرتبه سازی یک ضرورت است و آسمان خراش ها قبل از هر جاسر به آسمان نیاز می ساینند.

آنچه در جهان معاصر به وقوع می پیوندد واقعیاتی است که چند و چون در آن تنها یک فرصت سوزی خواهد بود؛ اما چرایی در آن لایه های زیرین مطالبات ذهنی و فکری بشر امروز را عیان می سازد که به هر رو، این رویکرد کاری صواب تلقی می شود. نیاز به تعاملات معمول اجتماعی میان انسان ها، آن هم درست در هنگامه ای که سیاهه ای از آداب و ستن، فرهنگ و قواعد مختلف جاری در جوامع رقم خورده است، حالا دیگر به مولفه ذهنی بشر معاصر تبدیل شده است. رویکردهای جدید فناورانه محصول نیازهای گونه گون و روزمره انسان هاست و بر این اساس تغییرات سیستماتیک در نوع زندگی، اشکال تمدن بشری را نیز تحت تاثیر خود قرار می دهد. زندگی در گستره شهرها، همزمان با سیر تحولات تمدن انسانی، پیچیدگی ها و تعاریف جدید را با خود توأم کرده و بر این پایه سیل نظرات و آرا و آرمان ها نیز دستخوش دگرگونی شده است. در نتیجه آن مولفه هایی که انسان ۵۰ سال پیش در شهر محل زندگی اش در نظر داشت، با پدید آمدن دوره جدید همخوانی نداشت و انسان شهرنشین مجبور بود که بر اساس فرهنگ جدید شهرنشینی عمل کند. نسل جدید نسلی نبود که بر مبنای الگوهای پیشین عمل کند. روش های ساخت وساز ساختمان و مسکن نیز همزمان با نیازهای جدید عوض شد. شهرها دیگر امکان وسعت افقی ندارند. هزینه ها زیاد شده اند و بیش از هر چیز نیل به توسعه اقتصادی در جوامع اجازه گشاده دستی در تملک اراضی را نمی دهد؛ چرا که فرمول های جدید اقتصادی بر پایه دودوتا چهار تایی زندگی معاصر شکل می گیرد. موضوع بلندمرتبه سازی در الگوهای تازه شهرسازی و شهرنشینی به تبع همین نگاه مطرح شده است و اگر دیده می شود که مدیران شهری نسبت به این روش اقبال نشان می دهند به دلیل این است که مجبورند با مدرنیسم از در آشتی در آیند. بافت های پرتراکم و شلوغ شهری بدون توجه به خاستگاه و نیازهای افراد، فقط در کلاف سردرگمی و سرسام ناشی از ازدیاد جمعیت گرفتار می شوند. زندگی در کلان شهرهایی مانند تهران بسیار پرمساله شده است و مدیریت چنین کلان شهری از آن پرمساله تر. در این میان موضوع انبوه سازی می تواند گره گشای معماهای سخت پیش آمده باشند. این شیوه بی تردید می تواند جوابگوی بسیاری از خواسته ها و توقعات مدیران باشد. نیاز به تعداد فراوان مسکن و ساختمان، سرعت در اجرا و کم کردن هزینه ها تنها بخشی از ظرفیت ها و مزیت های انبوه سازی است. صد البته نباید فراموش کرد که بسیاری از ما تعریف درست و مشخصی از انبوه سازی نداریم، چرا که با پیش آوردن این موضوع بلافاصله به یاد ساخت وسازهای کوچک و شبیه به هم و لاته زنبوری هایی می افتیم که به خطا در تمام سال های گذشته برایمان تدارک دیده شد و از آن مصداق انبوه سازی را مراد کردند. برای همین هم هست که به محض به زبان آوردن ترکیب «انبوه سازی» سبلی از مخالفت ها و مقاومت ها نیز عیان می شود. اکثراً تصور می کنند

منابع

۱- طراحی شهرهای جدید/ مهدی قرخلو، اصغر عابدینی/ ۱۳۹۱

۲- سایت شهرداری تهران www.tehran.ir

۳- طرح تفصیلی شهر تهران

۴- مجموعه مقالات کنفرانس بناهای بلند/ وزارت مسکن و شهرسازی/ ۱۳۹۴

۵- راهنمای طراحی مسکن و محیط مسکونی/ وزارت راه و شهرسازی- سازمان ملی زمین و مسکن وزارت راه و شهرسازی- مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی

شهرسازی و معماری

۶- مجموعه قوانین شهرداری ها

۷- برنامه ریزی های شهرهای جدید /کرامت الله زیاری

۸- اولین کنفرانس بلند مرتبه سازی/سید محمد بهشتی

۹- شهرسازی معاصر: از نخستین سرچشمه ها تا منشور آتن/ اوستروفسکی، واتسلاف (۱۳۷۸)/ ترجمه :لادن اعتضادی، نشر دانشگاهی، تهران

باشکدر

