مدیریت شهری
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017
۲۱۹-۲۵۴
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۱/۱۶ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۲/۱۲

ضرورت های توجه شهرسازان جهت ایجاد انسجام کالبدی – اجتماعی در محلات بلندمرتبه؛ با تاملی بر توسعه منطقه ۲۲ شهرداری تهران به عنوان یک منطقه پیراشهر

سمیه فتحی – دانشجوی دکتری طراحی شهری دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران
مهران علی الحسابی* – دانشیار دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران
مصطفی بهزادفر– استاد دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

چکیده
یکی از چالش های اساسی در مباحث شهرسازی امروز، موضوع برخورد با تغییرات گسترده کلانشهرها است. بررسی تغییرات شهری در نظام های شهرهای مختلف جهان بیانگر این موضوع است که روند تغییرات شهری، از اواسط قرن بیستم میلادی، از شدت و سرعت بالایی برخوردار بوده و تغییرات تدریجی جای خود را به تغییرات ناگهانی، پیش بینی نشده و بدون بازگشت داده است. یکی از پدیده هایی که شهرهای امروز جهان به ویژه شهرهای بزرگ با آن مواجه هستند، بلندمرتبه سازی است. که تاریخچه شروع آن به اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم بر می گردد. بلندمرتبه سازی از جمله رویکردهای مهم شهرهای بزرگ جهان است که در اثر رشد روزافزون جمعیت، گرانی و کمبود زمین و مشکلات توسعه افقی شهرهای رواج یافته است. شهر تهران پس از گذشت ۲۰۰ سال از شکل گیری بافت اولیه خود، در سال های اخیر مواجه با تغییرات عمده ای در سیمای کالبدی – فضایی خود بوده است. در قالب نیاز به افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در بافت موجود و بهره گیری از امکانات بالقوه آن، فعالیت بلندمرتبه سازی به عنوان یکی از بارزترین مراحل در روند تغییرات کالبدی – فضایی این شهر نمود پیدا کرده است.

واژگان کلیدی: بلندمرتبه سازی، مناطق پیراشهری، محلات و مولفه انسجام کالبدی – اجتماعی

Given the need for planners to create physical integrity - in areas of high social, reflecting the development of the region as an area around the cities of Tehran Municipality 22

Abstract
One of the main challenges in urban issues today, the issue of dealing with the massive changes the metropolis. Evaluation of urban changes in the system of cities around the world suggest that the changes in the city, from the mid-twentieth century, the intensity and the fast and changes gradually giving way to sudden changes, unpredictable and irreversible data. Areas around the cities including the metropolitan areas of management are problematic. In the eyes of some scholars of urban development outside urban boundaries has become a global phenomenon. In developing countries has been growing faster. Areas around the cities are areas where the presence of multiple actors with different powers, it is impressive. Level Tehran metropolitan and rural and urban development in the area around the cities it is not controlled in the absence of land speculation. And at different levels, there is no systematic tools and mechanisms for guidance. Causes degeneration of ecological and environmental Tehran metropolitan area is; the aim of the present study construction management with an emphasis on physical cohesion - social areas.

Keywords: high-rise building, areas around the cities, neighborhoods and physical- social integrity components

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۳۸۴۵۳۸۷۱۶، رایانامه: bazgasht_1360@yahoo.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

۱- مقدمه

مناطق پیراشـهری، نواحی در گرداگرد شـهر هسـتند کـه شـهرها درون آن گسـترش مـی یابنـد و تحـت تأثیـر شـهرها قـرار دارنـد. در تعریـف راکـودی ناحیه پیراشـهری، ناحیـه ای دینامیـک از لحـاظ فضایـی و سـاختاری اسـت. بـه لحـاظ فضایـی، ناحیـه گـذاری بیـن زمیـن هـای کامل شـهر شـده و نواحی اساسـا با کاربری کشـاورزی اسـت. زمین های پیرامون شـهری در طـول زمان و با گسـترش شـهر تغییـر ماهیت می دهنـد. قلمرویی با تغییر سـاختاری –اجتماعی اسـت کـه به واسـطه فشـار بر منابـع طبیعـی و فرصت های بـازار کار دارای الگـوی متغیـر کاربـری زمین اسـت.

پیراشـهر نشـینی مسـئله جدیـدی در ادبیـات برنامه ریـزی نبوده اسـت. از زمان آغـاز برنامه ریـزی مدرن، نظریـه هـای شـهر و برنامـه ریـزی از ظهـور چنیـن واقعیت فضایی آگاهی و شـناخت کسـب کرده بودند. ابنزرهـاوارد (۱۹۸۹) طـرح مفهومـی بـرای مقابلـه بـا رشـد و گسـترش شـهرهای اروپایـی تحـت عنوان باغشـهرها را معرفـی نمود که با هـدف ایجاد مرزهای مشـخصی بین شـهر و محیـط پیرامون بوده اسـت. با ایـن حـال چالـش هـای شهرنشـینی حـال حاضـر به مراتـب پیچیـده تر از پیـش بینی های هاوارد اسـت و رشـد بـه ظاهـر بی حـد و حصر گسـترش شـهری در سرتاسـر جهان مشـاهده می شـود.

مطالعـات تجربـی بسـیاری در مـورد پیراشهرنشـینی بـه ویـژه در کشـورهای در حـال توسـعه توسـط پژوهشـگرانی چـون «مـک گلـی» (۱۹۹۱)، بـرودر و همـکاران (۱۹۹۵) و نیز «داگلاس وبسـتر» (۲۰۰۲) صـورت گرفتـه اسـت. درحقیقـت پدیـده در حـال رشـد پیراشهرنشـینی منجـر بـه نظریه هـای نوظهور شهرنشـینی مـی شـود.با گسـترش کلانشـهرها و پیدایـش مناطـق کلانشـهری در کشـورهای توسـعه یافتـه و بـه ویژه کمتر توسـعه یافته، نواحـی پیرامونی شـهرها در معـرض بیشـترین میـزان تحـولات و دگرگونـی قـرار داشـته اسـت. ایـن پویایـی تحـت تأثیـر شـرایط اجتماعـی- اقتصادی محلـی و نیروهای پیشـران جهانـی موجـب پدیـدار گشـتن قلمروهـای فضایـی و اشـکال سـکونتی گوناگـون در محیـط پیرامـون کلانشـهرها مـی گردد(آشـنایی، ۱۳۹۲، ص ۲۷). ایـن پدیـده، نخسـت بـه منظـور بهـره بـرداری از زمیـن هـای مرکـز شـهر و در پـی توجه بـه اقتصاد شـهر مطـرح گردیـد. در واقـع بـه دلیـل محدودیـت هـای عرضـه زمیـن در مرکـز شـهر، افزایـش تراکـم سـاختمانی بـه عنـوان راه حلـی بـرای افزایش سـطح زیـر بنـای مـورد بهـره بـرداری، ارائـه شـد. اسـتفاده فراگیـر از ایـن روش، بـه تدریـج افـزون بـر کاربـری هـای اقتصـادی ماننـد کاربـری صنعتـی، اداری و تجـاری دامنگیـر کاربری های مسـکونی نیز گشـت و بـه مناطـق پیرامونی شـهر نیز گسـترش یافت.گر چه در طـی بیـش از یک قـرن که اسـتفاده از سـاختمان هـای بلند باشـیوه امـروزی در جهان معمـول گردیده اسـت، اینگونـه بناهـا بـرای حـل برخـی از مشـکلات امـروزه جوامـع مانند کمبود مسـکن ناشـی از افزایش جمعیـت شـهرها، مـورد اسـتفاده قـرار گرفته انـد اما همـواره بـا مشـکلات و نارسـائی هـای جدیـدی نیـز همـراه بـوده اند. به همیـن دلیل احـداث بناهای بلند همـواره مـورد بحـث و انتقـاد صاحبنظرانرشـته هـای معمـاری، شهرسـازی و جامعـه شناسـی قـرار داشـته اسـت. ایـن سـاختمان ها در ابتـدا به منظور اسـتفاده بهینـه از زمیـن در مراکـز شـهرهای بـزرگ سـاخته شـدند امـا بـه تدریـج، همزمـان با گسـترش شـهرها ضـرورت هـای بیشـتری برای احـداث این سـاختمان هـا در سـایر مناطـق شـهری ایجـاد گردیـد. در واقع، ایـن پدیـده از سـویی می تواند به بسـیاری از مسـائل شـهری ماننـد کمبـود زمین، مسـکن، بهینـه نمودن هزینـه تاسیسـات شـهری، جلوگیـری از رشـد افقـی شـهرها و ... پاسـخ داده و از سـوی دیگـر، خـود پدید آورنـده مشـکلات و نارسـائی هایـی ماننـد افزایـش تراکـم جمعیتـی و سـاختمانی، اختلال در تاسیسـات زیـر بنایـی و خدمـات شـهری، تاثیـرات نامطلـوب کالبـدی و زیسـت محیطی و ... در فضای شـهری می باشـد. بدیهـی اسـت افزایش بـی رویـه در کاربری ها،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

مسائل و مشکلات بسیاری در مقیاس های مختلف در سطح شهر ایجاد می نماید. آنچه که بیش از همه بر اینگونه ساخت و سازهای بی برنامه تاثیر منفی می گذارد، عدم ملاحظه نسبت به موقعیت و یا ویژگی مکان هایی است که تقاضای افزایش تراکم و یا تغییر کاربری برای آنها صورت می پذیرد.

۲- روش پژوهش

روش تحقیق در این مقاله بر این مبنا این پژوهش از نوع توصیفی – تحلیلی است، که بر مبنای یک استدلال منطقی و با اتکاء بر مطالعات کتابخانه ای،آمار کمی و اسنادی به یک بیان مستدل از مفاهیم پرداخته شود. بر این اساس سعی شده است که از تحلیل های ثانویه با جمع بندی صاحبنظران و استفاده از تجربیات موفق و ناموفق با استفاده از زبان گفتمانی، تحلیل و تبیین قاعده مند، ادعاهای خود را بر استوار نماید.

۳- مبانی نظری پژوهش

۳-۱- مدیریت مناطق پیراشهری

در واژه نامه جغرافیای انسانی، منطقه کلانشهری به این صورت تعریف شده است: گستره ساخته شده حاصل از پیوند کالبدی سکونتگاه های شهری که زمانی ناپیوسته بوده اند و ابتدا از توسعه نواری معمول جاده های بین شهری شکل گرفته اند(پرهیزگار، کاظمیان، ۱۳۸۳، ص ۳۲).

واژه کلانشهر معادل متروپولیس به کار گرفته شده است که معنای عام آن بزرگترین شهر و به بیانی شهر اصلی در منطقه ای مشخص است که معمولا بیش از یک میلیون نفر جمعیت دارد و دارای بالاترین سطح نظام شهری است. اصطلاح منطقه کلانشهری یا متروپلیتن برای تعیین مجموعه های شهری به کار می رود که شامل حداقل یک شهر بزرگ و چندین شهر کوچک و شهرک است که از لحاظ جغرافیایی و اقتصادی همبسته اند و شهر اصلی در آنها نفوذ اقتصادی و اجتماعی اعمال می کند. در واقع کلانشهرها در مرحله ای از رشد خود پس از افزودن چند پوسته جدید به کالبد اولیه، قادر به تداوم رشد پیوسته نیستند و گرایش به انتشار جمعیت و فعالیت در پیرامون آنها به صورت ناپیوسته تشدید می شود (صرافی، تورانیان، ۱۳۸۳، ص ۷).

واژه شهر – منطقه با وجود کاربرد پذیری گسترده اش هنوز یکی از مفاهیم مبهم و چالش برانگیز در این حوزه به شمار می آید. اگرچه به اعتقاد بسیاری از صاحبنظران علوم منطقه ای مفهوم منطقه و به ویژه شهر- منطقه تحت تاثیر جهانی شدن در حال تبدیل شدن به نقطه کانونی مهم در عرصه اقتصادی و به تبع آن سیاستگذاری است، با وجود این به نظر می رسد هیچ تعریف مشترک پذیرفته شده ای برای این واژه وجود ندارد. با این وجود، بسیاری از اندیشمندان علوم منطقه ای یادآوری کرده اند، شهر – منطقه(کلان شهری) یک هویت عملکردی و یک منطقه گرهی است. از این رو در تعریف آن به جای تاکید بر ویژگی هایی چون همگنی درونی و یا تمایز درونی در ارتباط با دیگر مناطق، بر روابط عملکردی بین شهر مرکزی و محیط پیرامون تاکید می شود (اسدی، زبردست، ۱۳۸۹، ص ۲۲).

مطالعه نظام مدیریت مجموعه های شهری کشور را می توان در حقیقت کتمان ناپذیر در فقدان تعریف و جایگاه رسمی و قانونی مجموعه شهری، و به تبع آن نظام مدیریتی آنها در نظام اداری- اجرایی و حقوقی خلاصه کرد. در واقع در شرایطی که اصل وجود نظام مدیریت شهری در کشور مورد تردید جدی است، و چون مجموعه های شهری خود پدیده ای جدید در ایران به شمار می آید که نیازمند نظام حقوقی و مدیریتی پیچیده تری نسبت به شهر های منفرد است، فقدان نظام مستقل و مشخص مدیریت مجموعه شهری کاملا مورد انتظار است (عسگری، کاظمیان، ۱۳۸۵، ص ۶).

نحوه مواجهه با شهرهای بزرگ و یا همان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

کلانشـهرها در ایـران، اغلب(اگـر نـه همواره)همـراه با نوعـی پیشـداوری و ذهنیـت بـوده اسـت. از یک سـو نوعـی نگـرش و طرز تلقی ضد شـهری بـه رواج تعابیر منفـی از آنهـا منجـر شـده اسـت کـه بـدون توجه به نواقـص و نارسـایی های غیـر ذاتی و بیشـتر مدیریتی اینگونـه شـهرها، آنهـا را یکسـره عامـل عـدم تعـادل هـای اقتصـادی، اجتماعـی و فضایـی مـی انـگارد و پتانسـیل هـای عملکردی و توسـعه ای مثبـت آنها را نایـده مـی گیرد. از سـوی دیگر، نوعـی نگرش مبتنب بـر شـیفتگی در حـوزه هـای فرهنگـی و بوروکراتیک مدرنیسـتی آنهـا را مـاوای قـدرت، ثـروت و پیشـرفت تلقـی مـی کننـد. بـه دلیـل همیـن نگرش هـای غیر مسـتند و غیـر راهبـردی اسـت کـه در طراحـی نظام هـای برنامـه ریـزی و مدیریـت کلانشـهرهای کشـور، مزایـا و معایـب آنهـا کمتر مـورد ملاحظه عملـی قرار گرفتـه اسـت. ایـن مشـکل هـم اکنـون بـه مناطـق پیرامونـی آنهـا، یعنـی همـان مجموعـه های شـهری، نیـز تسـری یافتـه اسـت (همان).

شـهر و شهرنشـینی ایـران کـه در طـول سـال هـای متمـادی دچـار دگرگونـی و تغییـرات بنیادین نشـده بـود، همزمـان بـا درگیـری در روابـط جدید سـرمایه داری جهانـی وارد دوره ای از تغییـرات و دگرگونی ها شـد که اگرچـه ریشـه در زیرسـاخت هـای اقتصادی (تولیـدی- صنعتـی) جامعـه ایـران نداشـت، امـا بـه هـر حـال متاثـر از شـیوه هـا و روش هـای امروزیـن تولیـد و توزیـع، مبادلـه و مصـرف و نیـز تحـت تاثیـر عوامـل خارجی و داخلی رشـد، چالش هـای جدیدی را برانگیخـت. تکامـل نیافتـن نظـام سـرمایه داری در ایـران بـه دلیـل موانـع متعـدد سـاختاری، افزایـش بهـای نفـت در دهـه پنجـاه و اصلاحـات ارضـی کـه خـود حاصل پایان همنشـینی نظـام سـرمایه داری با نظـام هـای کهن پیشـین بـود، تاثیـرات دامنـه داری بـر الگوی شـهر و شهرنشـینی در ایران داشـته اسـت. اسـتقرار صنایـع و کارخانجـات در محـدوده بلافصـل شـهرها و عمدتـا کلانشـهرها و رواج روابـط سـرمایه داری سـوداگر و وابسـته از یک سـو، و بی نیاز شـدن شـهرها از مازاد تولید روسـتاها و قطع ارتباط تاریخی شـهرها بـا روسـتاها و تقویت نقـش و جایگاه شـهرها و تخریـب بنیان های زیسـتی و معیشـتی روسـتاییان ناشـی از اصلاحـات ارضی از سـوی دیگـر، نامعادلاتی را شـکل داد کـه حاصـل آن مهاجـرت گسـترده روسـتاییان به شـهرهایی بـود که بنیان هـای تولیدی شـان بـه درجـه ای از کمـال نرسـیده بود کـه قدرت جذب انبوه مهاجران را داشـته باشـد (شیخی، ۱۳۸۵، ص ۷۵).

محسـن حبیبـی در تبیین نظری چگونگـی دگرگونی مجموعـه های زیسـتی پیرامون کلانشـهر به این نکته توجـه مـی دهد کـه دگرگونـی این مجموعه هـا نه بر مبنـای تحـول در سـازمان تولیـدی جامعـه و تعریف اجتماعـی – اقتصـادی آن، بلکه بر مبنای اسـتحاله به جامعـه ای مصرفـی رخ داده اسـت. اگرچـه دگرگونی هـای مقدماتـی و شـکل گیری این مجموعه ها ناشـی از ایجـاد بـازار کار در محورهای منتهی به شـهر بزرگ بوده اسـت، اما در سـال های بعد ماشـی از وجود پول و روابـط سـوداگرانه ناشـی از آن در شـهر بوده اسـت (همان).

مجموعـه هـای شـهری در ایـران فاقد جایـگاه قانونی و رسـمی در نظـام مدیریت و سـاختار اداری- اجرایی کشـور هسـتند و ایـن در حالی اسـت که آنهـا پدیده ای واقعی و موجود در سـازمان فضایی کشـور به شمار مـی آینـد. در شـرایط کنونـی و بـا توجـه به سـاختار اداری دولـت و الگـوی غالـب مدیریت سـرزمین و نیز بـه دلیـل گسـترش محـدوده هـای مجموعـه هـای شـهری کشـور فراسـوی قلمـرو حکومتـی واحـد و گسـترش آن در چندیـن شهرسـتان و همچنیـن در نبـود نهادهـا و یـا سـازمان هـا و یک سـطح مدیریت ویـژه مجموعـه شـهری، تعـدد و تفـرق واحدهـای تصمیـم گیـر اجرایـی در امـوری چون سیاسـتگذاری و مدیریـت فضایـی توسـعه، خدمات رسـانی و فعالیت هـای عمرانـی و نظایـر اینها بسـیار نمایان اسـت. این تعـدد و تفـرق افـزون بـر آن چیزی اسـت کـه به طور

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

معمـول در هـر سـطح یـا قلمـرو حکومتـی واحـد به دلیـل ماهیـت بخشـی و متمرکـز نظـام اداره کشـور وجـود دارد. اکنـون مدیریـت و اداره امـور پهنـه مجموعـه هـای شـهری در بیـن قلمروهـا و واحدهای حکومتـی متعـدد مانند شـهرداری ها، فرمانـداری ها، بخشـداری هـا، دهـداری و دهیـاری هـا و نظایـر آن تقسـیم شـده اسـت، کـه این خـود بزرگتریـن چالش فـرا روی مدیریـت مجموعـه هـای شـهری در تحقـق رویکـرد و نظـام برنامـه ریـزی و مدیریـت یکپارچـه بـه شـمار مـی آیـد. بدیـن ترتیـب روشـن اسـت کـه بـرای هـر نوع تصمیـم گیری و اجـرا در مجموعه های شـهری بـه سـازو کارهایی بـرای تحقق نوعـی منطقه گرایـی کـه به اجمـاع منافـع و دیدگاه هـای مختلف، بسـیج و تجهیـز منابـع، هماهنگـی بیـن قـدرت های تقسـیمات و قلمروهـای حکومتـی متعـدد و نیـز بین شـعب و واحدهـای اسـتانی و شهرسـتانی وزارتخانـه هـا و سـازمان هـای مختلـف فعـال و موثـر در سـطح مجموعـه شـهری بینجامد، نیاز بسـیاری وجـود دارد (اسـدی، ۱۳۸۳، ص ۴۵).

تفـرق و پیچیدگـی عملکـردی و فضایـی- کالبدی از خصلـت هـای ذاتی مناطق کلانشـهری محسـوب می شـود. مطالعات مختلف نشـانگر اهمیـت و تاثیرگذاری ایـن خصیصـه اسـت؛ مثـلا جـان فریدمـن پـس از بررسـی مناطـق کلانشـهری جهـان و بـه ویـژه نمونه هـای آسـیایی آن سـه چالـش عمـده آنهـا را بـه این شـرح اسـتنتاج مـی کند:

- ضـرورت اسـتقرار یـک چارچـوب نهادی و سیسـتم حکومتـی کارآمد؛
- پایداری در مدیریت تحولات شهری؛ و
- برنامه ریزی مشارکتی.

سـیموندز و همکارانـش نیـز پـس از بررسـی یـازده شـهر- منطقـه جهانـی بـه این نتیجـه می رسـند که فرایند و حتی فرم سـازمان فضایی مناطق کلانشـهری تحـت تاثیـر دو عامـل و قیـد معین شـکل اختصاصی و محلـی پیـدا مـی کننـد: عوامـل کالبدی مربـوط به بسـتر طبیعـی و عوامـل سیاسـی و بـه عبـارت دقیق تـر فرهنگ حکمرانـی رایج در هر منطقه کلانشـهری (پرهیـزگار، کاظمیـان، ۱۳۸۳، ص ۴۰).

مـدل حکمروایی شـهری مـی توانـد به عنـوان مدلی سـازنده در مدیریـت مناطـق پیراشـهری باشـد. سـه مفهـوم اصلـی این مـدل عبارتنـد از: نهاد، سـازمان و سـاختار. بـا اسـتفاده از ایـن سـه مفهوم کلیـدی می تـوان تعامل بیـن جامعه شـهری (سـاخت اجتماعی)، سـازمان اداره کننده جامعه شـهری (سـاخت سیاسی و مدیریتـی)، و سـاختار کالبـدی- فضایـی (سـاخت فضایـی) را تبییـن و تحلیـل کـرد. حکمروایـی کلان شـهری الگـوی پیشـنهادی دیـدگاه نومنطقـه گرایی تلقـی مـی شـود. هدف عمـده ایـن دیـدگاه تنظیم و هدایـت الگوهای سـکونتگاهی، خوشـه هـای صنعتی و سـرمایه گـذاری هـای زیرسـاختی در موزاییـک بـه هم پیوسـته شـهری، حومه ای و منطقـه ای در درون یـک منطقه کلانشـهری بـود. در این دیدگاه تشـکیل سـاختار یکپارچـه دولتـی در منطقـه کلانشـهری بـه لحـاظ اقتصـادی نیـز بـرای فراهم سـازی خدمـات به صرفـه بـود. سـاختار فراگیـر نهـادی برای طـرح های توسـعه شـهری نیـز کارایـی بیشـتری دارد و موجـب هماهنگـی در توسـعه منطقـه می شـود. در ایـن الگو بـه جـای تاکیـد بـر سـاختارهای نهـادی پرحجـم، تاکیـد بـر فرایندهـای همـکاری و مشـارکت اسـت. در ایـن الگـو تاکیـد زیـادی بـر نقـش نهادهـای غیـر دولتـی از جملـه سـاختارهای شـبکه ای غیر رسـمی کـه برخاسـته از جامعـه مدنی هسـتند، شـده اسـت. همچنیـن همـکاری داوطلبانـه بیـن مدیریـت هـای محلـی و بسـتن قراردادهـا و توافق نامـه بین نهادهای محلـی مـورد تاکیـد اسـت. در الگـوی حکمروایـی کلانشـهری- بـر اسـاس شـرایط کنونـی- وظایـف عمدتـاً حـول دو محـور قـرار دارد: از یـک طرف توجه بـه توسـعه اقتصـادی و نقـش منطقـه کلانشـهری در اقتصـاد جهانـی و از طـرف دیگـر کـه مربـوط بـه قلمـروی درونی منطقه اسـت و شـامل هم اندیشـی و چـاره جویـی در مسـائل زیسـت محیطـی، خدمات و زیرسـاخت هـای منطقـه ای، برقراری عدالـت توزیعی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

و مسائل اجتماعی – فرهنگی با مشارکت تمامی کنشگران است (صرافی، تورانیان، ۱۳۸۳، ص ۱۵). شکل گیری و تحول مناطق کلان شهری در ایران و از جمله تهران را می توان نمونه ای روشن از غیاب نظام برنامه ریزی و مدیریت موثر و هدایت کننده در تحولات شهرنشینی کشور دانست. در واقع منطقه کلانشهری تهران ابتدا به تبع سازوکارهای اقتصادی- فضایی عملا شکل گرفته و تحول یافته و سپس با حداقل دو دهه تاخیر مورد سیاستگذاری و برنامه ریزی فضایی قرار گرفته است. به این ترتیب که سازمان فضایی تهران به مجموعه ای متشتت و واگرا و دارای تعارض های شدید درونی تبدیل شده است (پرهیزگار، کاظمیان، ۱۳۸۳، ص ۳۰).

۳-۲- سیر تحول محله ایرانی در دوره معاصر

از میان اقدامات غرب که بر شهرسازی جهان و کشور ما ایران تاثیر بسیار گذاشته کارهای اوسمان و لوکوربوزیه در درجه نخست قرار می گیرد. به عقیده برخی اندیشمندان مانند تافوری شهر در سایه اقدامات اوسمان به فضایی برای جامعه مدرن بورژوایی مبتنی بر منطق و خواست این جامعه درآمد که در آن زمان طبقه مسلط به شمار می آمد. اما به دنبال شکست پروژه های نوسازی شهری مدرن در دهه ۱۹۵۰، پاریس اوسمان به شدت مورد انتقاد قرار گرفت. اقداماتی که به موجب آن مردمی که اغلب فقیر بودند آواره شدند و اینکه قدرت سیاسی برای راندن و سرکوب ناآرامی طبقه کارگر که کانون آشوب و مقاومت بودند، دست به این نوع شهرسازی زد (توسلی، ۱۳۸۸، ص ۳).

در معماری معاصر یکصدسال اخیر ایران، از یک طرف، حضور گام به گام و آرام غرب را در عرصه معماری دوره قاجاریه نمی توان نادیده گرفت. از طرف دیگر ورود معماری غربی به ایران و به خصوص حضور سبک معماری مدرن در اواخر دوره پهلوی اول، سرعت تحولات را در عرصه معماری و شهرسازی افزایش داد. بدیهی است که شناخت معماری این دوره لزوما با در نظر گرفتن این شرایط خاص و حادث شده در این زمان ممکن خواهد بود. ولی همه این تغییرات خواسته یا ناخواسته، پدیده هایی را در معماری و شهرسازی این دوره به وجود آورده و خصوصیاتی را متبلور ساختند که هر یک به تنهایی عامل مهمی برای تحول و جدا شدن از مسیر گذشته شد. یکی از عوامل موثر در این تغییر پذیری، اثرگذاری مکتب معماری مدرن جهانی در این سال ها بر معماری ایران و ظهور برداشتی ایرانی از مکتب معماری مدرن بود؛ گونه ای از معماری که نخست در تهران دهه دوم دوره پهلوی اول پدیدار گشت و سپس در شهرستان ها رشد و توسعه پیدا نمود (قبادیان، کیانی، ۱۳۹۲، ص ۴۰). نحوه این تاثیرپذیری و یا سرعت تحول در هر دوره متمایز، شاخص و بسته به شرایط متفاوت بوده است. در دوره قاجار آنچه که شاخص می نماید فرایند تحولی آرام است که تاثیرپذیری از غرب، با فرصت زمانی و کند انجام می شود. در دوره پهلوی اول، آمیختگی سبکحاصل از تلفیق و یا تاثیرپذیری، خود منجر به نوعی معماری با سبک شاخص می شود. شاخصه های حاصل از تاثیرپذیری معماری غرب و مکتب مدرن در دوره پهلوی اول علاوه بر اینکه حرکتی شتابان و عجولانه دارد، از تعدد و تنوع سبکی برخوردار است. ضمن اینکه این تاثیر و تحول کاملا مشهود و آغاز گسسته شدن کامل از گذشته است. اما در دوره پهلوی دوم، آنچه که شاخص می شود بهره گیری بی پرده و تقلید بی قید و شرط از غرب و معماری مدرن است که در فرایند وسعت کمی و ساخت و ساز گسترده را باید خاطر نشان ساخت. آنچه تا به امروز می توان مشاهده کرد حضور مداوم و یا تاثیر پیوسته معماری مدرن در تاریخ معماری معاصر این سرزمین است (همان، ص ۴۰).

امروزه برای ما ایرانیان که هنوز در کنار سبک زندگی مدرن، عناصری از سبک زندگی سنتی و کهن را تجربه می کنیم، توجه به زیبایی ها و

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

نـکات مهـم و بـا ارزش زندگی گذشـتگان و حفظ آنها بـرای رسـیدن بـه یـک زندگـی بهتـر و سـالم تـر در آینده بسـیار ضروری اسـت. اینکه وارث بافت شـهری و فضـای عمومـی موجـود هسـتیم متضمن اسـتمرار وجـودی در آینـده اسـت. اسـتمرار حضـور گذشـته، آینـده را رقـم می زند. همان قدر تقلید از گذشـته بی فایـده اسـت که ریشـه کـن کـردن آن. زیـرا تغییرات پارادایمـی در مفاهیـم و مـکان فیزیکـی از دیـروز تاکنـون، تغییـر سیسـتماتیکی را در متـن فرهنگـی –اجتماعـی و صنعتـی آینـده ایجـاد خواهـد کرد که زندگـی، رفتـار، معمـاری و بـه خصوص مسـکن را در خـود غـرق مـی کنـد. بنابرایـن امـروز کـه با سـرعت زیـاد در حـال گـذر از انقلابـی جدیـد هسـتیم بایـد هوشـیارانه عمـل کنیـم. چـرا کـه بـا سـرعت گرفتن تحـولات، دیگر تـوان اندیشـیدن و حفـظ ارزش های انسـانی، فرهنگی و معماری گذشـته خـود را نخواهیم داشـت (علـی الحسـابی، کرانـی، ۱۳۹۱، ص ۳۴).

محلات شـهری به عنوان حلقه ای واسـط میان شـهر و شـهروندان که در گذر زمان دارای نقش اساسـی در شـکل دهی و سـازماندهی امور شـهری بوده و با ارائه خدمـات روزمره القاگر احسـاس تعلـق و هویت، روابط اجتماعی و ...در میان سـاکنین می باشـند، امروزه در جوامـع نقـش کـم اهمیتـی را دارنـد. توجـه و تاکیـد برنامـه ریـزان و طراحـان شـهری بیـش از هـر زمـان دیگـر به سـطوح پایین تـر و ابعاد ملمـوس تر زندگی شـهری نظیـر محله های مسـکونی، امـری انکارناپذیر شـده اسـت. بدین منظـور جنبش توسـعه محلـه ای، سیاسـتگذاری، برنامه ریزی شـهری و مدیریت شهری را از خردتریـن واحـد یعنی «محله»، هـدف قرار داده اسـت. گذشـته از تفاوت های بارز فضایـی و اجتماعی، در مجمـوع بافت محلات شـهری در تمام کشـورها از یـک فرایند مشـابه پیـروی می کند. بدیـن ترتیب که محلـه اولا دارای یـک فضـای جغرافیایـی در مقیـاس کوچک در سـطح شـهر اسـت. ثانیا عموما گـروه های انسـانی بـا خصیصـه اجتماعی یـا فرهنگی و.... مشـابه در آن سـاکن هسـتند و ثالثـا روابـط اجتماعـی میان گـروه هـای انسـانی سـاکن در هـر محلـه یـک رابطه صمیمـی و دارای انسـجام و وحدت اسـت و در نهایت شـبکه حیـات محلـه ای دارای کارکردهـا و نتایجـی اسـت کـه هـم متوجـه سـاکنان محلـه و هـم سـایر سـاکنان در نواحی دیگر اسـت. به عنـوان جمع بندی مـی تـوان اینگونـه بیـان داشـت کـه موضـوع اجتماع محلـی بـه عنوان هسـته اصلـی واحدهای همسـایگی در غـرب و محلـه در ایران اسـت که به صور و اشـکال مختلفـی با توجه بـه زمینه های فرهنگـی، اجتماعی، تاریخـی و کارکـردی بروز یافته اسـت. در واقـع واحد همسـایگی یـک قلمـرو جغرافیایـی محـدود قابـل شناسـایی اسـت کـه یـک یا چنـد اجتمـاع محلـی با سـکونت در آن ارتباطـات همسـایگی را مـی سـازند. محـدوده های مسـکونی که در آنها روابط همسـایگی و اجتمـاع محلی وجود نداشـته باشـد را نمـی توان به صـرف یـک سـری امکانات و یـا اعـداد و ارقـام، واحد همسـایگی دانسـت. از سـویی دیگـر تعریـف محلـه ایرانـی بـه دو شـکل صـورت گرفتـه اسـت. عـده ای خصوصیـات فیزیکـی و اصـول طراحـی آن را مطـرح کـرده انـد و عـده ای از روابـط متقابـل در آن سـخن بـه میـان آورده انـد. امـا مسـئله ای کـه به وضـوح از همـه دیـدگاه ها می تـوان دریافت کرد، قوت مسـائل اجتماعـی نسـبت به مسـائل کالبدی اسـت. حتی می تـوان اینگونـه بیـان کـرد کـه اجتمـاع محلـی شـکل گرفتـه در محـدوده های فیزیکی کالبد را شـکل داده انـد و متناسـب با روابـط درون این قلمـرو، امکانات را پدیـد آورده انـد.

۳-۳- بلندمرتبـه سـازی بـه عنـوان یکـی از مظاهـر مدرنیسـم

یکـی از پدیـده هایـی کـه شـهرهای امـروز جهـان بـه ویـژه شـهرهای بـزرگ بـا آن مواجـه هسـتند، بلندمرتبـه سـازی اسـت کـه تاریخچـه شـروع آن بـه اواخـر قـرن نوزدهـم و اوایـل قـرن بیسـتم بـر مـی گـردد. بلندمرتبـه سـازی از جملـه رویکردهـای مهم شـهرهای بزرگ جهان اسـت که در اثر رشد روزافزون جمعیـت، کمبـود و گرانـی زمین و مشـکلات توسـعه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

افقـی شـهرها رواج یافتـه اسـت. ایـن پدیده، نخسـت بـه منظور بهـره برداری از زمین های مرکز شـهر و در پـی توجـه به اقتصاد شـهر مطـرح گردیـد. در واقع به دلیـل محدودیـت هـای عرضه زمیـن در مرکز شـهر، افزایـش تراکـم سـاختمانی بـه عنـوان راه حلـی برای افزایـش سـطح زیـر بنـای مـورد بهـره بـرداری، ارائه شـد. اسـتفاده فراگیر از این روش، بـه تدریج افزون بر کاربـری های اقتصـادی مانند کاربـری صنعتی، اداری و تجاری دامنگیر کاربری های مسـکونی نیز گشـت و بـه مناطـق پیرامونی شـهر نیز گسـترش یافت.گر چه در طـی بیـش از یک قـرن که اسـتفاده از سـاختمان هـای بلند باشـیوه امـروزی در جهان معمـول گردیده اسـت، اینگونـه بناهـا بـرای حـل برخـی از مشـکلات امـروزه جوامـع مانند کمبود مسـکن ناشـی از افزایش جمعیـت شـهرها، مـورد اسـتفاده قـرار گرفته انـد اما همـواره بـا مشـکلات و نارسـائی هـای جدیـدی نیـز همـراه بـوده اند. به همیـن دلیل احـداث بناهای بلند همـواره مـورد بحـث و انتقـاد صاحبنظرانرشـته هـای معمـاری، شهرسـازی و جامعـه شناسـی قـرار داشـته اسـت. ایـن سـاختمان ها در ابتـدا به منظور اسـتفاده بهینـه از زمیـن در مراکـز شـهرهای بـزرگ سـاخته شـدند امـا بـه تدریـج، همزمـان با گسـترش شـهرها ضـرورت هـای بیشـتری برای احـداث این سـاختمان هـا در سـایر مناطـق شـهری ایجـاد گردیـد. در واقع، ایـن پدیـده از سـویی می تواند به بسـیاری از مسـائل شـهری ماننـد کمبـود زمین، مسـکن، بهینـه نمودن هزینـه تاسیسـات شـهری، جلوگیـری از رشـد افقـی شـهرها و ... پاسـخ داده و از سـوی دیگـر، خـود پدید آورنـده مشـکلات و نارسـائی هایـی ماننـد افزایـش تراکـم جمعیتـی و سـاختمانی، اختلال در تاسیسـات زیـر بنایـی و خدمـات شـهری، تاثیـرات نامطلـوب کالبـدی و زیسـت محیطی و ... در فضای شـهری می باشـد. بدیهـی اسـت افزایش بـی رویـه در کاربری ها، مسـائل و مشـکلات بسـیاری در مقیاس های مختلف در سـطح شـهر ایجـاد مـی نمایـد. آنچـه کـه بیش از همـه بـر اینگونه سـاخت و سـازهای بـی برنامـه تاثیر منفـی مـی گـذارد، عدم ملاحظه نسـبت بـه موقعیت و یـا ویژگـی مـکان هایی اسـت کـه تقاضـای افزایش تراکـم و یـا تغییـر کاربـری بـرای آنهـا صـورت مـی پذیـرد (شـماعی، جهانـی، ۱۳۹۰، ص ۷۴).

اصول و مبنا و سرچشـمه بلندمرتبه سـازی منبعث از مکاتبـی مـی باشـد که بـه مرور زمـان به وجـود آمده اسـت و ضرورت بلندمرتبه سـازی نیز بـه وجود آمدن ایـن مکاتـب می باشـد. برخـی از این مکاتب و سـبک ها عبارتند از: شـیکاگو، مدرنیسـم، کانستراکتیویسـم، مگااستراکچرالیسـم و پسـت مدرنیسـم کـه جمـع بنـدی نقطه نظرات ایـن مکاتب عبارتسـت از:

۳-۳-۱- تعاریـف و طبقه بندی سـاختمان های بلند

اگـر تعریـف یـک سـاختمان بلنـد مرتبـه، سـازه ای بلنـد تـر از سـه طبقـه اسـت، پـس تاریـخ این سـازه هـا را شـاید می بایسـت در دوران اهرام مصـر (حدوداً ۴۸ طبقـه) و بـرج بابـل دنبـال کـرد. مصریـان قدیم، شـاید اولیـن کسـانی بودند کـه از دانش علمـی برای

مکاتب تاثیرگذار	اصول و مبانی مکاتب در خصوص بلندمرتبه سازی
مکتب شیکاگو	بلندمرتبه سازی به صورت متراکم و نزدیک به یکدیگر و در کنار خیابان ها.
مکتب مدرنیسم	بلندمرتبه سازی به صورت پراکنده و در دل فضای سبز و دور از خیابان ها
مکتب کانستراکتیویسم	بلندمرتبه سازی مسکن با ارائه حداقل فضای خصوصی و حداکثر فضای مشترک
مکتب مگااستراکچرالیسم	بلندمرتبه سازی های غول آسا در ابعاد یک شهر مبتنی بر تکنولوژی فوق العاده پیچیده
مکتب پست مدرنیسم	عدم ارائه یک الگو و اعتقاد به تنوع گرایی در برنامه، طرح و ساخت ساختمان های بلندمرتبه

نگارنده، بهار ۱۳۹۶

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

بـر پـا کـردن سـاختمان هـای خـود اسـتفاده کردند. سـازه هـای شـگفت آور آنهـا، بهترین سـاختمان های بـزرگ قدیمـی یافت شـده هسـتند. نه تنهـا معماران آنهـا از هندسـه و نجـوم بـرای طراحی اهرام اسـتفاده کـرده انـد بلکـه آنان دانـش علمی- طبیعی بیشـتری را در مـورد خـواص مصالـح به کار می بسـتند تا مقابر عظیـم و دقیقـی را کـه شـامل اتاق هـا و راهـرو های پیچیده اسـت، طراحی نمایند. محاسـبات آنها بسـیار پیچیـده اسـت. بـه نحـوی کـه اهـرام بـزرگ نـه تنها بزرگتریـن اهـرام سـنگی جهـان، پس از ۴۰۰۰ سـال باقـی مانـده انـد، بلکـه بـا چنان دقتی سـاخته شـده انـد کـه گوشـه هـای مختلـف فندانسـیون آن، یعنی ۳۲۴ متـر آن طـرف تـر تنهـا ۲ سـانتی متـر اختلاف ارتفـاع دارنـد Gifford, ۲۰۰۷)).

در مـورد سـاختمان هـای بلنـد، نمـی تـوان تعریفـی واحـد و دقیـق بـه صـورت رسـمی ارائـه داد کـه در آن، اجماعـی بیـن همه مراجع رسـمی ملـی و جهانی وجود داشـته باشـد. در هریک از حوزه های تخصصی مرتبـط بـا سـاختمان، تعریـف متفاوتی از سـاختمان بلنـد و آسـمانخراش ارائه شـده اسـت. به طـور مثال، از دیدگاه مهندسـی سـازه، سـاختمانی بلند محسوب مـی شـود که در طراحی و اجـرای آن نیروهای جانبی بـاد و زلزلـه تاثیرگذارتر و مهم تـر از نیروهای عمودی باشـند(حدود ۳۲ متـر)، امـا از نقطـه نظـر معمـاری، سـاختمانی بلند محسـوب می شود که نسـبت ارتفاع بـه قطر آن حداقل برابر ۳/۱۴ باشـد. بـه عبارت دیگر، ارتفـاع آن حداقـل برابـر بـا پیرامـون دایـره محیط بر مقطـع آن باشـد. از دیـدگاه حریـق، سـاختمانی بلند اسـت کـه طبقات بـالای آن برای ماشـین هـای آتش نشـانی معمولـی قابـل دسترسـی نیسـت. بـر ایـن اسـاس، در ایـران هـر بنایی کـه ارتفاعش بیـش از ۲۳ متـر باشـد، بلنـد محسـوب مـی شـود. امـا از دیدگاه مسـائل اجتماعـی و خانـواده، بنایـی بلنـد اسـت کـه نظـارت بـر فعالیـت کـودکان در محوطه و فضـای باز مشـکل باشـد. بـر این اسـاس سـاختمان بیـش از ۳۲ متـر، بلند محسـوب می شـود. سـاختمان هـای بلند در ایـران بـر اسـاس ضوابـط و مقـررات شـورای عالی معمـاری و شهرسـازی ایـران مصوب سـال ۱۳۷۷، به سـاختمان هایـی گفته می شـود که دو شـرط ذیل را داشـته باشند:

• ارتفـاع بیشـتر از دوازده طبقـه، که بـه صورت نقطه عطف شـهری قابل بررسـی باشـد؛

• تاثیرگذاری مشـهود بر خط آسـمان شـهر (گلابچی، ۱۳۹۲، ص ۵).

۳-۳-۲- بررسی پیشینه بلندمرتبه سازی در ایران

در ایـران بلندمرتبـه سـازی، غالبا به صـورت تجملی، نمادیـن و بـدون بومی سـازی شـکل گرفته اسـت. به همیـن دلیـل بررسـی هـای بـه عمل آمـده، نشـانگر ایجـاد تبعـات و آثـار منفـی قابـل توجهـی بـرای شـهروندان اسـت. از جملـه مهـم تریـن ایـن مسـائل، بحـران هویـت یـا احسـاس بی هویتیـدر شـهرها و به ویـژه در محلـه هـای شـهری اسـت کـه دامـن گیـر قلمروهـای زندگی معاصر شـده اسـت. بـه این ترتیب زمینه و بسـتر مناسـبی برای تضعیف پایداری شـهرها و نـزول کیفیـت زندگـی شـهری فراهم گشـته اسـت (شـماعی، جهانـی، ۱۳۹۰، ص ۷۴).

۱- سـاختمان هـای بلنـد در دهـه ۳۰ شمسـی در ایران: احداث اینگونه سـاختمان هـا از تهران، پایتخت ایـران شـروع شـد. ایـن امـر در حالی محقق شـد که بـه لحـاظ شـرایط محیطی شـهر تهران، لزوم سـاخت چنیـن بناهایـی حتـی تـا ده ها پـس از تاریـخ مذکور احسـاس نمی شـد. اولین سـاختمان ده طبقه ای که در آن آسانسـور تعبیـه شـده بـود، توسـط مهنـدس هوشـنگ خانشـقانی اولین معمار تحصیلکـرده ایرانی در تهران،خیابـان بـاغ سپهسـالار قدیـم، احداث شـد. سـاختمان مذکـور ارای اسـکلت فلـزی و سـقف بتـن آرمـه اسـت. احداث چنیـن بنایی، تنها بر اسـاس میل باطنـی و کنجـکاوی شـخصی وی صـورت پذیرفتـه است.

۲- سـاختمان هـای بلنـد در دهـه ۴۰: سـاخت ایـن بناها با احداث سـاختمان ۱۶ طبقه پلاسـکو در سـال ۱۳۴۱ و سـاختمان ۱۳ طبقـه آلومینیـوم بـا کاربـری

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

تجـاری آغاز شـد و با احداث سـاختمان های شـرکت ملـی نفت ایـران و بانک کار ادامه یافـت. بناهای مزبور بـه منظـور ایجـاد الگویـی جدید بـرای فعالیـت های تجاری جذاب سـاخته شـد. اسـکلت سـاختمان فلزی بـود و نمایـش اسـکلت در نمـا، تاکیـدی بر ایسـتایی بنا دارد.

۳- آغـاز سـاختمان هـای بلنـد مسـکونی: احـداث سـاختمان هـای بلنـد مسـکونی پـس از تدویـن و تصویـب قانـون تملـک آپارتمـان هـا آغـاز شـد. ایـن قانـون بـرای نخسـتین بـار در سـال ۱۳۴۳ ه.ش تصویـب شـد. متعاقـب آن بـا تصویـب مـاده صـد قانون مالیات های مسـتقیم در سـال ۱۳۴۵، سـاخت سـاختمان هـای بلنـد تسـریع یافـت. مضمـون مـاده مذکـور، تشـویق و ترغیب بخش خصوصی به سـرمایه گذاری در احداث سـاختمان های بلند مسـکونی بود. نخسـتین سـاختمان هـای بلنـد مسـکونی در تهران، مجموعـه آپارتمـان های بهجـت آبـاد و آپارتمان های پارک سـاعی می باشـند که توسـط سـازمان مسـکن در سـال های ۴۹-۱۳۴۳ ه.ش سـاخته شـد. شـرکت خانـه سـازی ایران نیز در طی سـال هـای ۵۱-۱۳۴۹ ه.ش در منطقـه شـهرآرای تهران اقدام به سـاخت ۲۷ بلـوک آپارتمانـی چهـار تـا نه طبقـه کـرد. از مجتمع هـای بلندمرتبـه دیگـر، مجموعـه مسـکونی سـامان یک اسـت که توسـط شـرکت سـاختمانی سـاختمان ایـران سـاخته شـد (همـان، ص۵۰).

۴- رونـد احـداث سـاختمان هـای بلنـد در دهـه ۵۰: در سـال هـای اولیـه دهـه ۵۰، درآمدهـای حاصـل از افزایـش جهانـی قیمت نفـت و تزریق دلارهـای نفتی بـه پیکـره اقتصـاد کشـور، رونـق شـدید اقتصـادی را بـه دنبـال داشـت. ایـن امـر، افزایـش سـطح درآمـد شهرنشـینان، تشـدید مهاجرت به شـهرها و به دنبال آن، افزایـش تقاضـای مسـکن را سـبب شـد. در ایـن دهـه، آپارتمـان سـازی و آپارتمـان فروشـی به صورت یکـی از مشـاغل غیر حرفـه ای در میـان دولت مردان رواج پیـدا کرد. شـرکت های سـاختمانی دولتی علاوه بر شـهر تهران، کـه مجتمع های مسـکونی بلندمرتبه نظیـر اکباتـان، آپادانـا و چمـران را بـه مرحلـه اجـرا درآورد، در سـایر شـهرهای بزرگ نیز ساخت مجموعه هـای مسـکونی بلندمرتبـه را بـا اعـلام هـدف اصلـی سـاخت مجموعه های مسـکونی ارزانقیمت، سـرلوحه کار خـود قـرار دادنـد. نمونـه هایـی نظیـر مجموعـه ۴۷۰ واحـد آپارتمانی شـیراز؛ ۲۵۰ دسـتگاه آپارتمان کرمانشـاه؛ ۵۰۰ واحـد آپارتمانی اصفهـان؛ ۶۰۰ واحد آپارتمانـی مشـهد؛ ۵۰۰ واحد آپارتمانـی تبریز. اما در کنـار ایـن امر مجموعه های مسـکونی بلندی بنا شـد کـه تنهـا در اختیار اقشـار مرفه جامعه قـرار گرفت. از آن جملـه مـی توان بـه مجموعه مسـکونی بلندمرتبه اسـکان، آ. اس.پ، پـارک پرنـس، دوما و ... اشـاره کرد (همـان، ص۵۱).

۵- حرکـت جدیـد در احـداث سـاختمان هـای بلنـد دهـه ۶۰ تـا ۷۰: حرکـت جدیـد احـداث سـاختمان هـای بلند پس از گسـترش بی رویه شـهرها در سـال هـای پایانـی دهـه ۶۰ ه.ش آغـاز شـد. عامـل اصلـی ایـن امـر را می توان فـروش تراکم از طرف شـهرداری تهـران بـرای تامیـن منابـع مالـی بودجـه عمرانـی شـهری و افزایـش قیمـت زمیـن دانسـت. تـا قبـل از ایجـاد ایـن حرکـت جدیـد، تکمیـل سـاختمان های بلنـد نیمـه کاره نظیر آپارتمـان های مسـکونی الهیه، مجموعـه مسـکونی ونـک پـارک و شـهرک اکباتـان پیگیـری شـد. در کنـار ایـن امـر در بعضـی مجموعه هـا که اغلـب در اختیـار ارگان هـا و نهادهـای دولتی بـود، سـاخت بلـوک هـای جدیـد در محوطه بـاز برج هـای موجـود معمول شـد. به عنـوان نمونه مـی توان از بـرج هـای آتـی سـاز در شـما غرب تهـران نـام برد کـه بـدون تردیـد، هـدف اصلـی از چنیـن سـاخت و سـازهای بلنـدی، سـودآوری مالی بوده اسـت (همان، ص۵۲).

۶- سـاخت سـاختمان هـای بلنـد در اواخـر دهه ۷۰: افزایـش شهرنشـینی در شـهرهای بـزرگ ایـران از جملـه تهـران در دهـه هـای اخیر با شـدت بیشـتری ادامـه یافـت. در حالـی که تـا سـال ۱۳۷۰، بلندترین سـاختمان هـای تهـران را سـاختمان هـای حداکثـر

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

سی طبقه و با ارتفاع هایی حدود یکصدمتر به خود اختصاص می دادند، در دهه ۷۰، ساختمان هایی با بیش از ۴۰ و ۵۰ طبقه نظیر برج تهران در ضلع جنوبی ساختمان های آ.اس.پ احداث شدند. از دیگر ساختمان های بلند قابل توجه می توان به برج مرکز ارتباطات تهران (برج میلاد) اشاره کرد. این برج به ارتفاع ۴۳۷ متر، در زمان ساخت بلندترین برج مخابراتی خاورمیانه و چهارمین برج مخابراتی بلند جهان محسوب می شد (همان، ص ۵۲).

۷. ادامه بلندمرتبه سازی در دهه ۸۰: از دهه ۸۰ به بعد، ساخت و سازهای بلند هم به لحاظ تعداد و هم از نظر سرعت اجرا بسیار چشمگیرتر از دهه های پیشین بود. یکی از علل این امر را می توان استقبال عمومی و ووسیع سرمایه گذاران و سرازیر شدن منافع مالی به این بخش دانست. بازگشت سریع و چند برابر سرمایه نیز مزید بر علت شده تا شاهد افزایش بی رویه ساخت بلندمرتبه ها اعم از مسکونی یا غیر مسکونی باشیم که در بعضی موارد بدون بررسی های لازم محیطی، ژئوتکنیکی و غیره و نیز بدون نظارت های کافی ساخته می شدند. تداوم فعالیت های برج سازی در سال های اخیر نیز همچنان روند رو به رشد احداث ساختمان های بلند را پیش رو می نهد. مهم ترین کاربری این بلندمرتبه ها مسکونی است که تقریبا ۸۰ درصد عمده کاربری ها را تشکیل می دهد و بیشتر توسط سازنده های خصوصی ساخته می شوند. دومین کاربری اداری است که توسط سازندگان دولتی مورد توجه بوده است. در مرتبه بعدی کاربری های تجاری و خدماتی قرار دارند (همان، ص ۵۵).

پیشینه بلندمرتبه سازی در ایران

دهه ۳۰	احداث اینگونه ساختمان ها از تهران، پایتخت ایران شروع شد. اولین ساختمان بلند توسط هوشنگ خانشقانی
دهه ۴۰	ساخت این بناها با احداث ساختمان ۱۶ طبقه پلاسکو در سال ۱۳۴۱ و ساختمان ۱۳ طبقه آلومینیوم با کاربری تجاری آغاز شد و با احداث ساختمان های شرکت ملی نفت ایران و بانک کار ادامه یافت.
دهه ۵۰	: در سال های اولیه دهه ۵۰، درآمدهای حاصل از افزایش جهانی قیمت نفت و تزریق دلارهای نفتی به پیکره اقتصاد کشور، رونق شدید اقتصادی را به دنبال داشت. این امر، افزایش سطح درآمد شهرنشینان، تشدید مهاجرت به شهرها و به دنبال آن، افزایش تقاضای مسکن را سبب شد. در این دهه، آپارتمان سازی و آپارتمان فروشی به صورت یکی از مشاغل غیر حرفه ای در میان دولت مردان رواج پیدا کرد.
دهه ۶۰ و اوایل دهه ۷۰	تا اواخر دهه ۶۰ به دلیل جنگ ایران و عراق، روند بلندمرتبه سازی متوقف شد. اما اواخر دهه ۶۰ و اوایل دهه ۷۰حرکت جدید احداث ساختمان های بلند پس از گسترش بی رویه شهرها در سال های پایانی دهه ۶۰ ه.ش آغاز شد. عامل اصلی این امر را می توان فروش تراکم از طرف شهرداری تهران برای تامین منابع مالی بودجه عمرانی شهری و افزایش قیمت زمین دانست.
اواخر دهه ۷۰	افزایش شهرنشینی در شهرهای بزرگ ایران از جمله تهران در دهه های اخیر با شدت بیشتری ادامه یافت. در حالی که تا سال ۱۳۷۰، بلندترین ساختمان های تهران را ساختمان های حداکثر سی طبقه و با ارتفاع هایی حدود یکصدمتر به خود اختصاص می دادند.
ادامه بلندمرتبه سازی در دهه ۸۰	از دهه ۸۰ به بعد، ساخت و سازهای بلند هم به لحاظ تعداد و هم از نظر سرعت اجرا بسیار چشمگیرتر از دهه های پیشین بود. یکی از علل این امر را می توان استقبال عمومی و ووسیع سرمایه گذاران و سرازیر شدن منافع مالی به این بخش دانست.

نگارنده، بهار ۱۳۹۶

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

۳-۳-۴- مزایا و معایب مجموعه های ساختمانی بلند

مطالعات به عمل آمده در پژوهش ها نشان می دهد که در ارتباط با نحوه عملکرد ساختمان های بلند و اشکالات ناشی از طراحی، ساخت و یا نگهداری این گونه از ساختمان ها نشان دهنده آن است که اشکالات و ایراداتی که عموما در رابطه با بناهای بلند خصوصا ساختمان های مسکونی مطرح است به دلیل عدم طراحی صحیح یا اجرای مناسب این گونه ساختمان ها می باشد. اهم این اشکالات عبارتند از:

۱) از بین بردن سازماندهی و نظم شهری؛ ۲) ایجاد مشکلات ترافیکی در خیابان های اطراف ساختمان؛ ۳) ایجاد دید و اشراف به بناهای مجاور؛ ۴) تحت تاثیر قرارگرفتن بافت های تاریخی؛ ۵) عدم رعایت مقیاس مناسب و انسانی؛ ۶) ایجاد محیط های بسته و محدود؛ ۷) ایجاد تراکم و ازدحام در مناطق اطراف ساختمان؛ ۸) عدم کنترل فرد بر محیط اطراف خویش؛ ۹) عدم وجود ارتباط نزدیک بین ساکنین (گلابچی، ۱۳۸۱، ص ۵۶).

مهمترین مسئله ای که ساختمان های بلند مرتبه با توجه به تجمیع کاربران در سطح محدود با خود به همراه دارند؛ بهره گیری و مصرف زیاد انرژی چه در حین ساخت و چه در زمان بهره برداری است. لذا ضروری است تا در طراحی این گونه ساختمان ها راهکارهایی برای مواجه با این مسئله به منظور صرفه جویی در منابع تجدید ناپذیر با هدف مانایی و ماندگاری آنها برای نسل های آینده که مهمترین هدف توسعه پایدار است، اتخاذ گردد(دانشپور، مهدوی نیا، غیائی، ۱۳۸۸: ۳۰).

نظریه موافقان: این گروه، ضمن ارائه دیدگاه و نظریات گوناگون، دلایل بسیاری در خصوص ضرورت استفاده از ساختمان های بلند جهت حل مشکلات کنونی جامعه دارند. مزایای ساختمان های بلند از دیدگاه موافقان این نظریه عبارتند از:

- امکان استفاده بیشتر از زمین، به خصوص در مراکز شهرها و مناطق پرتراکم؛
- راه حلی به منظور کاهش تراکم در شهرها؛
- متمرکز کردن مراکز اداری، تجاری و فضاهای مسکونی در نقاط مناسب؛
- کسب نور بهتر و بیشتر؛
- راه حل مناسب جهت اسکان مردم در شهرهای بزرگ؛
- ایجاد نقاط تاکید در شهرها؛

نظریه مخالفان: صاحبان این نظریه بر این عقیده اند که ساختمان های بلند سبب تزلزل کیفیت زندگی شهری به طرق مختلف شده اند و بازیر پا گذاشتن ارزش ها و سنت ها، شرایط نامطلوبی از زندگی در شهرها فراهم آورده و صرفا اجبار سبب شده که نسبت به ساخت اینگونه ساختمان ها در شهرهای بزرگ اقدام شود. اشکالات ساختمان های بلند از دیدگاه آنان به شرح ذیل است:

- برهم خوردن مقیاس های انسانی در محیط شهری؛
- از بین رفتن مناظر طبیعی در دیدگاه ها و مناظر شهری؛

جدول ۱. نقاط مثبت و منفی ساختمان های بلند مرتبه در منظر شهری؛ ماخذ:کریمی مشاور، منصوری، ادیبی، ۱۳۸۹

نکات مثبت	نکات منفی
ارتقاء خوانایی محیط	امکان کور شدن دیدهای شهری و پارانوما توسط ساختمان های بلند
ارتقاء کیفیت منظر شهری و تاثیر در خط آسمان	ایجاد ناهنجاری بصری در محیط اطراف
ارتقاء کیفیت نشانه ای این نوع ابنیه در منظر شهری و تاثیرگذاری آنها در ایجاد مکان با هویت	ایجاد خرده اقلیم و سایه های وسیع

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جدول ۲. عوارض بلندمرتبه سازی بر محیط شهری؛ ماخذ: هروی تربتی، رضازاده، ۱۳۹۳

عوارض فیزیولوژکی	ساختمان های بلند با جلوگیری از جریان طبیعی موجب بیماری های تنفسی می شوند، افزایش تراکم جمعیت و خودرو ارتباطی مستقیم با افزایش تصادفات و مرگ و میر دارند. افزایش ارتفاع و طبقات ساختمان موجب کاهش فشار هوا می شود که بر گردش خون و سلول های مغزی تاثیر می‌گذارد.
عوارض اجتماعی	انحطاط اجتماعی، انزوای اجتماعی و از خودبیگانگی در مجموعه های مسکونی مرتفع، شرایط اجتماعی متفاوت به دلیل عدم تفاهم بین ساکنین مجتمع های مرتفع، کاهش روابط اجتماعی سالم بین ساکنین ساختمان های بلند به دلیل مقیاس و ماهیت آنها.
عوارض ترافیکی	افزایش حجم ترافیک به دلیل افزایش تراکم در ساختمان های بلند، افزایش مسافت بین محل اشتغال و اسکان ساکنین به دلیل احداث مجتمع های مسکونی مرتفع به صورت پروژه های انبوه سازی
عوارض روانی	آپارتمان نشینی اگرچه از نظر مکانی جمعیت را به یکدیگر نزدیک می کنند، ولی از نظر روانی آنها را از هم دور می کنند، زندگی در ساختمان های بلند به روند زندگی حالتی مصنوعی و ماشین زده می دهد.
عوارض بهداشتی	تجمیع جمعیت در یک فضای بسته(ساختمان بلند)زمینه ساز انتقال بیماری های همه گیر می شود، فشار ناشی از وزن ساختمان های بلند باعث شکسته شدن لایه های خاک و تداخل شبکه های فاضلاب با منابع آب های زیرزمینی می شود، وجود پارکینگ خودروها در یک فضای بسته در ساختمان های بلند پایداری آلودگی را به همراه دارد.
عواض زیست محیطی	تخریب طبیعت و محیط زیست (در صورت مکانیابی ناصحیح)، آلودگی های زیست محیطی به دلیل تراکم خودرو، عدم مسئولیت ساکنین در استفاده از فضای سبز و باغچه
عوارض امنیتی	در صورت بروز حوادثی از جمله آتش سوزی، اشاعه آتش در کل ساختمان، امکان وقوع حوادثی از جمله افتادن از پله ها و سقوط از ارتفاع، در صورت اضطرار خروج از ساختمان های بلند احتمال تلفات جانی وجود دارد.

جدول ۳. مزایا و معایب بلند مرتبه سازی؛ ماخذ: رزاقی اصل و دیگران، ۱۳۹۱

مزایای بلندمرتبه سازی	معایب بلندمرتبه سازی
شهرهای فشرده تر= کاهش حمل و نقل	مصرف انرژی و مصالح برای ساخت در ارتفاع
کاربرد بهینه زمین با توجه به تمرکز جمعیت= کاهش توسعه حومه شهری و کاهش آسیب وارده به محیط	مصرف انرژی جهت بالابرها
شهرهای متمرکز= کاهش حجم شبکه های زیربنایی شهری	مصرف زیاد انرژی جهت نگهداری و حفاظت ساختمان
مسافرت درون شهری کمتر؛ اتلاف وقت کمتر	تاثیرات منفی در مقیاس شهری(باد، سایه اندازی، ایجاد مانع نورگیری)
توان بالقوه و امکان ایجاد ساختمان با کاربری مختلط	تراکم جمعیتی زیاد در مکان های مشخص و ویژه (کمبود فضاهای باز، فضاهای تفریحی و ...)
سرعت بیشتر باد در ارتفاع(توان بالقوه بیشتر برای بهره وری از انرژی باد)	بارهای زیاد ناشی از باد در ارتفاع(تاثیر بر روی سایز و ابعاد المان های سازه ای و نما)
طبقات کم عرض و کشیده در ارتفاع= پتانسیل و امکان نورگیری طبیعی فضا	فضاهای بسته و ایزوله در ارتفاع(نیاز بیشتر به تهویه هوا)
فضا در آسمان= امکان خلق فضاهای دنج و آرام و به دور از شلوغی شهر؛ چشم انداز شهری	مشکلات ایمنی و امنیت در ارتفاع(در حین ساخت و برای کاربران)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

• جداسازی انسان ها از یکدیگر و ایجاد زمینه برای وقوع جنایات؛
• زیرپاگذاشتن ارزش ها و سنت های قدیمی در کالبد و سیمای شهرها؛
• ایجاد تراکم بیش از حد و ازدحام جمعیت در مناطق شهری خاص (گلابچی، ۱۳۹۲، ص ۲۷۴).
نظریه های میانه:صاحبان این نظریه، استفاده از ساختمان های بلند را تحت شرایطی خاص می پذیرند. این ظرایط به شرح ذیل است:
• احداث ساختمان های بلند در شرایط زمانی و مکانی مناسب؛
• احداث ساختمان های بلند برای بعضی کاربری های خاص؛
• تعیین حد ارتفاع برای ساخت ساختمان های بلند (همان، ص ۲۷۴).

۳-۳-۴- بررسی نمونه های موفق و ناموفق محلات بلندمرتبه در جهان

تجربه اول؛ مجموعه آپارتمانی پروئیت ایگو در ایالت میسوری آمریکا: پروئیت ایگو یک پروژه مسکونی دولتی بزرگ بود که در سال ۱۹۵۴ در یک سایت ۵۷ هکتاری در سنت لوئیس ساخته شد، و متشکل از ۳۳ ساختمان یازده طبقه با بیش از ۲۸۰۰ آپارتمان بود. این مجموعه توسط معمار مشهور مینورو یا ماساکی ساخته شد، که وی مرکز تجارت جهانی نیویورک را نیز طراحی کرده بود. پروییت ایگوطراحی تحسین‌شده منتقدان بود و در ۱۹۵۱ انجمن معماری به پروییت ایگوجایزه‌ای به عنوان «بهترین اپارتمان بلند» سال را اهدا کرد. پروییت ایگو به عنوان پروژه‌ای متداول شده بودکه اصول مفهوم لوکوربوزیه را در معماری مدرن دنبال می‌کرد. با اینکه ایراد پارکینگ ناکافی و فقدان امکانات تفریح و سرگرمی ر این پروژه رفع شده بود، هیچ کس پیش بینی نمی‌کرد پروییت ایگو به نماد شکست در بخش ساخت مسکن عمومی تبدیل شود (Samaratunga&O'Hara,۲۰۱۲).
تجربه دوم؛ مجموعه آپارتمانی سایت هیل در ادینبورگ بریتانیا: مجموعه آپارتمانی سایت هیل در ادینبورگ بریتانیا که شامل چهار مجتمع مسکونی بود، در سال ۱۹۶۰ به بهره برداری رسید. این مجتمع آپارتمانی به علت مشکلاتی که پیدا کرد منجر به تخریب شد. پارک هیل توسط جک لین و لور اسمیت، دو معمار جوان فارغ التحصیل انجمن معماری مدرن، طراحی شده بود و به شدت تحت تأثیر معماران بریتانیا، پیتر و آلیسون اسمیتسون، پیشگامان Brutalism بود، که خود تحت تاثیر معمار و طراح مدرنیست سوئیسی، لوکوربوزیه قرار داشتند. زمانی که این مکان در سال ۱۹۶۱ گشایش یافت، به عنوان اولین مجتمع فضای باز موفق با خیابان های عریض بعد از پایان جنگ جهانی دوم مورد استقبال قرار گرفت. اما در دهه ۱۹۸۰ به عنوان یکی از بدنام ترین محله های بریتانیا با عنوان املاک سینک با سطح بالایی از جرم، جنایت، رفتار ضد اجتماعی و فقر شهرت یافت(Jack Lynn &Iover Smith,۲۰۱۳).
تجربه سوم؛ مجموعه آپارتمانی هولم منچستر بریتانیا: هولم به معنی جزایر کوچک و یا زمین احاطه شده توسط رودخانه و یا مرداب است. هولم در سال ۱۸۴۰ میلادی با ساخت کانال بریج تخریب شد. در پایان جنگ جهانی دوم، در بریتانیا کیفیت مسکن به عنوان برنامه های شهری در دستور کار قرار گرفت. در اوایل ۱۹۶۰، بسیاری از مساکن بی کیفیت تخریب شدند. مساکنی با تراکم بالا و فضاهای سبز بزرگ به عنوان مساکن با کیفیت علی الخصوص برای اقشار کم درآمد ایجاد شد.املاک هولم، شامل یک منطقه مسکونی بلند مرتبه، درون شهری و بدنام بین سالهای ۱۹۶۴ و ۱۹۷۲ بود. منطقه از مشکلات اجتماعی بسیاری رنج می برد، نرخ بالای جرم و جنایت و سرعت بالای تخریب ساختمان از جمله این موارد بودند (Cletus Moobela,۲۰۰۵).
توسعه مجدد هولم عملا تا سال ۱۹۷۲ تکمیل شد. بیش از ۵۰۰۰ خانه در کمتر از ۸ سال ساخته

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]





شدند که ۳۰۰۰ مورد از آنها دارای دسترسی عرشه ای بودند که این امر هولم را به بزرگترین منبع تمرکز این نوع خانه سازی در بریتانیا تبدیل می کرد. بلوک های هلالی شکل نیز باعث غرور و افتخار هولم جدید شدند البته نه در آن حدی که طراحان پیش بینی کرده بودند. بلوک های با دسترسی عرشه مانند استانداردهای مسکن را بسیار بیشتر از آنچه در هولم قدیم وجود داشت عرضه می کردند. واحد های مسکونی جدید تمیز و مجهز بودند. همه چیز به جز یک مورد انجام شده بود: برای مشارکت هیچ یک از ساکنان در فرایند توسعه مجدد هولم فکری نشده بود.»

مدت زیادی طول نکشید که معایب ساختمان های بلند و متراکم رخ نمودند. به محض نقل مکان کردن مستاجران مشکلات شروع به خودنمایی کردند. نقوص ساختاری در برخی بخش های ساختمان های جدید آشکار شدند. مهم ترین مشکلات مربوط به طراحی ضعیف سیستم هایی چون حرارتی، تهویه و دفع زباله بودند. کم کم اقشار کم درآمد نظیر دانشجویان، بی خانمان ها، بیماران روانی، الکلی ها و معتادان هولم را مکان مناسبی به دلیل ارزان بودن برای سکونت انتخاب کردند.این ترکیب اسفناک شرایط بد مسکن و تنوع گروههای اجتماعی مقارن با دوره تغییر بزرگ اقتصادی در اوایل تا اواسط ۱۹۸۰ شد (Katie Williams, Elizabeth Burton&Mike Jenks,۲۰۰۰). برنامه تخریب و بازسازی هولم در سال ۱۹۹۲ آغاز شد.

تجربه چهارم؛ تجربه شهر هنگ کنگ در چین: هنگ کنگ بیانگر یک نمونه منحصر به فرد و موفق است. به این دلیل که نشان دهنده ازدحام بیش از حد، افزایش رشد جمعیت، کمبود منابع





[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]







فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017

زمینی، تشدید بهره برداری از زمین است. با این حال، داستان هنگ کنگ بعنوان یک شهر آسمانی، علاقه بسیاری از طراحان و مدیران شهری را برای کسب مهارت های مدیریت موفق شهری با استفاده از منابع محدود و مهم تر از آن، راههای حفظ زندگی پر جنب و جوش با رویکرد استفاده عمودی از زمین، به خود جذب نموده است.

هنگ کنگ دارای مشکلات کمبود زمین و افزایش جمعیت است. واقعیت این است که تنها ۲۱,۱ % از مساحت هنگ کنگ ساخته شده است تا فشار فوق العاده نیاز به مسکن را پاسخگو باشد. هنگ کنگ یکی از شهرهای پرجمعیت جهان است. کمبود زمین و افزایش جمعیت یکی از عوامل افزایش تراکم در هنگ کنگ است. بیش از ۵۰% از جمعیت ۶,۷ میلیونی آن در مراکز شهری فعالیت و زندگی می کنند. آخرین سرشماری دولت در سال ۲۰۱۱ نشان می دهد که حدود ۳ میلیون نفر در خانه های شخصی متعلق به خود در بلوک های آپارتمانی بلند مرتبه زندگی می کنند. باقی جمعیت در خانه های بلند مرتبه و متراکم اجاره ای در شهرهای جدید حومه هنگ کنگ که بعنوان قلمروهای جدید شناخته شده اند، زندگی می کنند.. برای هنگ کنگ، نخستین چالش توانایی مقابله با تغییرات است. این امر در سال ۱۹۹۷ آغاز شد(Wang &Sin Yu,۲۰۰۲).

تجربه پنجم؛ طراحی خانه های بلند مرتبه، تجربه سنگاپور: کمبود مسکن در سنگاپور وجود دارد، از این رو به دنبال مدلهای مختلفی از مساکن بلند مرتبه است. ارائه راهبردی با هدف مسکنی با قیمت متوسط، راحت و قابل استطاعت، رشد طراحی و ساخت مجتمع های مسکونی بلند مرتبه در سنگاپور افزایش یافت. این فرایند بر مبنای اصول توسعه شهری پایدار، به حداقل رساندن اثرات محیطی و بیشینه نمودن کارایی انرژی است. تاریخ مسکن عمومی در سنگاپور به سال ۱۹۶۰ بر می گردد.به طور کلی از آنجایی که بیش از ۸۰%ساکنان سنگاپور در مسکن عمومی زندگی می کنند و ۹۰% ساکنان خانه های عمومی مالک خانه هستند، سیستم به طور کلی بصورت کارا عمل می کند. در نتیجه ی این برنامه مسکن،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]







کشـور برای هر شـهروند در مدت زمـان کوتاهی خانه ای راحـت فراهم کرده اسـت(Generaloua,۲۰۱۴). برای مثال شـرکت معماران سـفدی، که توسط معمار اسـرائیلی- کانادایـی مشـهور موشـه سـفدی رهبـری مـی گـردد؛ پس از طراحی مجموعه ای از سـازه ها در چنـد دهـه ی اخیر، بـا اسـتفاده از فرم های مناسـب از هندسـه ی فراکتـال، این بار به طراحی " زیسـتگاه آسـمان " در سـنگاپور پرداختـه اسـت. ایـن مجتمـع مسـکونی ۳۸ طبقه، نماینده ی یک سـکونتگاه شهری مرتفـع بـا تراکـم بـالا جهـت طبقـه متوسـط جامعـه اسـت؛ نمونـه ای کـه در سـنگاپور و سـایر شـهرهای آسـیایی تقاضای بالایـی دارد. طرح هـای متداول برج هـای مسـکونی از ایـن دسـتْ، امکانات عمومـی خود را در طبقـه همکـف ارائه می نماینـد(Yuen,۲۰۰۷). نمونـه مـوردی سـنگاپور نشـان مـی دهـد کـه خانـه هـای عمومـی بلنـد مرتبه منطقـی ترین شـکل خانه سـازی در شـهرهای بـزرگ معاصر اسـت و بـه عنوان نمونـه موفـق به شـمار مـی آید. مسـاکن بلنـد مرتبه مـی توانند عمومی، قابل اسـتطاعت، یـا گران قیمت و خـاص باشـند. تجربه سـنگاپور با طراحـی بلند مرتبه پایـدار مـی توانـد برای شـهرهایی که با کمبـود زمین مواجـه هسـتند یـا محدودیـت توسـعه در سـطح یـا اقشـار آسـیب پذیـر دارند، بسـیار کارآمد باشـد.

۳-۳-۵- نتیجه گیری و جمع بندی مبانی نظری

سـاخت مسـکن دشـوارترین نیاز اساسـی در سراسـر جهـان اسـت، زیرا افـراد کـم درآمد یـک گزینه بحث برانگیـز اسـت و مشـکلاتی نظیـر نگهداشـت، هزینـه هـای جـاری، عزیمت جـرم، جنایـت، مواد مخـدر و... بـا طبقـه کـم درآمد بـه این سـاختمان هـا، مکانیابی اینگونـه مسـاکن در مناطـق دورافتـاده شـهر به دلیل ارزانـی زمیـن و هـزاران موضوع اجتماعـی و اقتصادی آن را بـه یک گزینـه بحث برانگیز تبدیل کرده اسـت. همانگونـه نیـز کـه در نمونـه هـای مـوردی بررسـی شـده مشـاهده شـد، مجموعه هـای بلند مرتبـه هنوز هـم در جاهـای مختلف دنیا به عنـوان راه حلی جدی بـرای پاسـخگویی بـه جایدهـی جمعیـت در مناطـق کلانشـهری اسـتفاده می شود.

بـه طـور خلاصـه بایـد گفـت کـه اندیشـه بلندمرتبه سازی در طی حیات خود همواره از سوی صاحبنظران مسـائل اجتماعـی، اقتصادی و کالبدی مـورد تجزیه و تحلیـل و انتقـاد واقع شـده اسـت. با این حـال حضور ایـن پدیـده تـداوم داشـته و بـه عرصـه فعالیـت خود

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

افـزوده اسـت. اندیشـه هـای مخالـف و موافـق بلنـد مرتبـه سـازی، هریـک بـا تاکیـد بـر جنبـه ای خاص ایـن پدیـده را مـورد تائید یا انتقـاد قـرار داده اند. اما نهایتا عوامل بسـیاری سـبب توجیه بلندمرتبه سـازی شـده کـه از جملـه آنها می تـوان به نقـش بلندمرتبه سـازی در جلوگیـری از رشـد افقـی و گسـتردگی شـهر، بلندمرتبـه سـازی بـه عنـوان نمـاد و نشـانه، مقولـه اقتصـادی و رانـت، بلندمرتبـه سـازی از نقطـه نظـر سیاسـی و ایجـاد اقتـدار و نقـش آن در سـیمای شـهری اشـاره کـرد. در هرصـورت بلندمرتبـه سـازی دارای مخالفـان و موافقان زیادی در سـطح دنیاسـت. ایـن پدیـده بـا توجـه بـه شـرایط اقتصادی، سیاسـی و رونـد برنامـه ریزی و توسـعه شـهری در کشـورهای مختلـف بـا هـم تفـاوت دارد و بـر اسـاس تجربیات و مطالعـات صـورت گرفته نمـی توان به صـورت قطعی آن را تاییـد و یـا رد کـرد.

۳-۴- بررسـی مفاهیـم و معیارهـای اصـل انسـجام و پیوسـتگی اجتماعـی- کالبـدی در محـلات

۳-۴-۱- تعاریـف و مفهوم انسـجام اجتماعی و کالبـدی به طـور عام

هـر جامعـه ای که بـا هر نظامـی اداره شـود و هر نوع ایدئولـوژی کـه بـر آن حاکـم باشـد دارای اعتقـادات، ارزش هـا و آرمـان هـای خـاص خـود مـی باشـد. اگر وظیفـه فرهنـگ برقراری ارتبـاط با دیگری (انسـان با خـود، انسـان بـا جامعـه، انسـان با جهـان و انسـان با خـدا) با رعایت شـرایط حاکم بر جامعه اسـت؛ وظیفه معمـاری و شهرسـازی ترجمه همان ارتباطـات و ایده هـا بـه زبـان کالبدی و فضایی می باشـد. چـه، در غیر ایـن صـورت، توسـعه عوامـل کالبـدی بـدون در نظر داشـتن جنبه هـای اجتماعی و فرهنگـی همچنان که شهرسـازی مـدرن تجربـه کرد یـک سـویه، نامتعادل و ویـران کننـده خواهـد بـود. معمـاری و شهرسـازی سـنتی مـا بـه تبـع شـرایط اقلیمـی، جهـان بینـی و سـنت سـکونت محصـول تاریخی جامعه ایرانی اسـت. ایـن فرایند بـا وجود تـداوم تاریخی زیاد(چـه در قبل اسـلام و چـه بعد اسـلام) بـا ورود مظاهر مـدرن غرب دچـار اسـتحاله بنیادیـن گشـت: شـبکه های سـنتی گرفتـار شـد؛ نظـام محلـه بنـدی دگرگـون گردیـد و سـازمان فضایـی شـهر بـه هم ریخـت و با تلقـی بافت هـای سـنتی به عنـوان یک شـی کهنه بر حـذف آنها اصـرار گردید. این در شـرایطی اسـت که در بسـیاری از شـهرها بـی آنکـه عناصـر سـازنده شـهر بازتولیـد و یـا بـر نظـم منطقـی جدیـد اسـتوار شـوند در اثـر مداخـلات سـریع و سـنگین و نیـز نبـود تجهیـزات پیشـرفته تکنولوژیکـی، امـکان دسـتیابی بـه منابـع اطلاعاتـی گذشـته و ارائـه نقشـه هـای مناسـب کاملا منتفی گردیده اسـت (محمـدزاده، ۱۳۸۳، ص ۶۱۹). یکـی از مشـخصه های اصلی سـکونتگاه های شـهری در هـر نقطـه ای از جهـان و در هـر مقطعـی از تاریخ، سـازمان فضایـی- اجتماعـی و تفـاوت زندگـی مـردم در عرصـه هـای عمومـی و خصوصـی آنهاسـت. کمتر کسـی در ایـن واقعیـت تردیـد دارد کـه حیـات و پایـداری عرصـه هـای متعـدد یـک شـهر فـارغ از آن کـه بـاز و بسـته یـا عمومـی و خصوصـی را در بـر داشـته باشـد؛ با زنجیری مسـتحکم از روابط انسـانی، اجتماعـی، اقتصـادی و محیطـی بـه یکدیگـر پیونـد خـورده و تمامی آنها در بسـتر واحـد و متاثر از عناصر و روابـط بیـرون شـکل گرفتـه اند.

واژه انسـجام را «جزو چیزی شـدن» و «کل یا چیزی را معیـن کـردن» تعریـف کرده انـد (باطنـی، ۱۳۷۷، ص ۱۵۳). محمد معین در فرهنگ فارسـی انسـجام را روان بودن، روان شـدن و عاری بودن از تکلف و تصنع تعریـف کـرده اسـت. انسـجام را می توان با اسـتناد به تعریـف جامعـه شناسـان، فرایند سـازمان دهنده نظم فضایـی دانسـت کـه واحدهـای فضایـی منفـک را به یکدیگـر مرتبـط می سـازد (چلبـی، ۱۳۹۵، ص ۴۹). انسـجام واژه ای اسـت کـه نوعـی هماهنگی همـراه با نظـم را بـه ذهـن متبـادر مـی کنـد و در فارسـی بـه معنـای یگانـه شـدن، یکتایـی و یگانگی کاربـرد دارد. ایـن واژه بـه لحـاظ مفهومـی، احسـاس مسـئولیت متقابـل، بیـن چنـد نفـر یـا چنـد گـروه اسـت کـه از

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

اراده و آگاهی برخوردار باشند. در واقع این مفهوم، دربردارنده یک معنای اخلاقی است که متضمن وجود اندیشه، یک وظیفه و یا الزام متقابل است. همچنین یک معنای مثبت از آن برمی آید، وابستگی متقابل کارکردها، اجزا و یا موجودات در کل ساخت یافته را می رساند که بر پایه آن در سطح یک گروه یا یک جامعه، اعضاء به یکدیگر وابسته و به طور متقابل نیازمند یکدیگرند. این پدیده اجتناب ناپذیر، سیال و نسبی، با همفکری، همیاری و هماهنگی داوطلبانه و حضور ارادی شهروندان در انجام وظایفی که در حیطه گوناگون مناسبات فرهنگی، مذهبی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی پیش روی افراد قرار می گیرد؛ شکل می گیرد(میرزاخانی، درویشی، ۱۳۹۳: ۶۰).

انسجام گاهی با واژگانی مانند وفاق، وحدت و .... یکسان شمرده می شود؛ اگر این مفهوم را در علوم اجتماعی جستجو کنیم، در می یابیم که وفاق بر پیدایی اتفاق نظر و توافقی آشکار در یک گروه دلالت دارد. وفاق فرایندی است که از طریق آن، اعضای یک گروه یا جامعه به توافق و اشتراک در بنیان های زندگی مشترک خود رسیده اند. وفاق و انسجام موجب به هم پیوستگی آگاهانه یک گروه و همبستگی بیشتر آن می شود؛ مشروط بر اینکه: اولا قوانین و هنجارهای مستقر و رایج، مورد قبول عموم گروه های اجتماعی باشد؛ ثانیا نهادهای مجری آن قوانین و هنجارها، مورد قبول همان گروه ها باشد؛ ثالثا احساس هویت و وحدت در بین گروه های مذکور از حیث پذیرش آن قوانین و نهادها گسترش یابد (همان). مفهوم انسجام اجتماعی را می توان پیوندهای نظم یافته، تبادلات یا دوسویگی کردارها را میان کنشگران یا جمع ها تعریف کرد. گیدنز انسجام اجتماعی را معطوف به نظام مندی در سطح کنش متقابل چهره به چهره تعریف می کند. انسجام به مفهوم بهره مندی از احساس پذیرش از سوی دیگران و احساس راحتی در محیط همسایگی و اجتماع محلی و گروه هایی که افراد در آن ها عضویت داشته و یا در آنها مشارکت دارند. معرف های انسجام اجتماعی عبارتند از: اهمیت دادن افراد به یکدیگر، احترام گذاردن به حقوق همدیگر، همکاری با همدیگر، کمک به هنگام گرفتاری، به فکر همدیگر بودن، دلداری به همدیگر به هنگام مشکل حاد، وجود روابط محبت آمیز و انسان دوستانه میان افراد و.... (عباس زاده و دیگران، ۱۳۹۱، ص ۱۶۸).

از جمله مفاهیم کلیدی و برجسته در مطالعات اجتماعی و جامعه شناختی، دو مفهوم همبستگی اجتماعی و مشارکت عمومی است. همبستگی اجتماعی در زبان لاتین Social Solidarity به کار رفته است. و در لغت به معنای وحدت، وفاق و وفاداری است که ناشی از علایق، احساسات، همدلی و کنش های مشترک است. این واژه با واژه هایی نظیر یکپارچگی اجتماعی، وحدت، وفاق اجتماعی و نظم اجتماعی از یک خانواده هستند. همبستگی اجتماعی عبارت است از: احساس مسئولیت متقابل بین چند نفر یا چند گروه که از آگاهی و اراده برخوردار باشند و شامل پیوندهای انسانی و برادری بین انسان ها به طور کلی و حتی وابستگی متقابل حیات و منافع آنها باشد. به زبان جامعه شناختی همبستگی پدیده ای را می رساند که بر پایه آن در سطح یک گروه یا یک جامعه، اعضا به یکدیگر وابسته اند و به طور متقابل نیازمند یکدیگر هستند (نصرآبادی، ۱۳۸۴، ص ۱۶۷).

از سویی دیگر، یکپارچگی کالبدی مفهومی است که در متون نظری با مفاهیمی چون وحدت، هماهنگی، هم پیوندی، اتصال و پیوستگی قرابت مفهومی دارد. همچنین یکی از مهمترین ویژگی های بافت تاریخی شهرهایی با رشد ارگانیک، به ویژه بافت تاریخی شهرهایی با اقلیم گرم و خشک هستند.به طور عام شهر کلیتی یکپارچه است که اجزای آن در ارتباط با یکدیگرند. به طور خاص نیز بهترین نمونه یکپارچگی در همه ابعاد آن در بافت های تاریخی شهرهایی با رشد ارگانیک، به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

خصوص شـهرهایی بـا اقلیم گرم و خشـک مانند یزد، نائیـن و اصفهـان بـا بافـت همپیونـد آنهـا ملمـوس و قابـل مشـاهده اسـت (امامـی، زبردسـت، ۱۳۹۳، ص ۲۱).

مفهـوم انسـجام اجتماعـی را مـی تـوان پیوندهـای نظـم یافتـه، تبـادلات یـا دوسـویگی کردارهـا را میان کنشـگران یـا جمع هـا تعریـف کـرد. گیدنز انسـجام اجتماعـی را معطـوف بـه نظام مندی در سـطح کنش متقابـل چهـره بـه چهـره تعریـف مـی کنـد. انسـجام بـه مفهـوم بهـره منـدی از احسـاس پذیرش از سـوی دیگـران و احسـاس راحتـی در محیـط همسـایگی و اجتمـاع محلـی و گـروه هایـی کـه افـراد در آن هـا عضویـت داشـته و یـا در آنها مشـارکت دارنـد. معرف های انسـجام اجتماعی عبارتنـد از: اهمیت دادن افراد بـه یکدیگـر، احتـرام گـذاردن بـه حقـوق همدیگـر، همـکاری بـا همدیگـر، کمـک بـه هنـگام گرفتـاری، بـه فکـر همدیگـر بـودن، دلـداری بـه همدیگـر بـه هنـگام مشـکل حـاد، وجـود روابـط محبـت آمیـز و انسـان دوسـتانه میان افراد و....(عباس زاده و دیگران، ۱۳۹۱، ص ۱۶۸).

انسـجام اجتماعی: استمرار و پایداری حیات اجتماعی، سیاسـی و فرهنگـی یـک جامعـه در گـرو انسـجام و همبسـتگی بیـن اجـزاء و عناصـر سـازنده سـاختار اجتماعی اسـت. انسـجام؛ توافـق در اهـداف، ارزش ها و نگـرش ها می باشـد و در فراینـدی اجتماعی متولد مـی شـود و محصول کنـش عقلانی و مختارانه اسـت. ایـن مفهـوم تاکید بـر فرایندی اسـت کـه در طی آن بـا ایجـاد تغییراتـی در حوزه هـای گرایشـی، ادراکی، ارزشـی، قابلیـت هـا و باورهای انسـان هـا، کنش ها و رفتارهـای خاصـی در پـی خواهد داشـت که مناسـب توسـعه اسـت. منظور از انسـجام احسـاس مسـئولیت متقابـل بیـن چنـد نفـر یـا چنـد گـروه اسـت، کـه از آگاهـی و اراده برخـوردار باشـند (غلامـی، حیاتـی، ۱۳۹۲، ص ۱۳۳).

۳-۴-۲- مفهوم انسـجام و پیوستگی در محلات ایرانی

منظـور از سـاخت شـهر مجموعـه مرتبـط و بـه هـم پیوسـته ای اسـت از فضاهـای شهری(شـامل میدان و خیابـان) کـه عناصر اصلـی و فعالیت های اصلی شـهر را در بـر مـی گیـرد. مهمتریـن کار طراحـی شـهری ترتیـب و تنظیـم این سـاختار و فعالیت هـای ممزوج بـا آن اسـت کـه بـه صـورت تـوده و فضـا جلـوه گـر مـی شـود. در شـهرهای تاریخـی ایـران مجموعـه بـه هم پیوسـته ای مرکب از مرکز شـهر مشـتمل بر بازار و عناصـر عملکـردی آن، مراکـز محـلات و گذرهـای اصلـی بـه مثابه عناصـر پیونـد دهنده، سـاخت اصلی شـهر را تشـکیل مـی داده اسـت. ترکیـب متعـادل فعالیـت هـا در قالـب تـوده و فضـا در مقیـاس هـای مختلـف کـه موضـوع بحث طراحی شـهری اسـت، در نتیجـه هماهنگـی اجـزاء در قالـب یـک کل و آن هـم در صـورت پیـروی از قواعـد و معیارهـا و یـا راهنمای طراحـی شـهری حاصـل مـی شـود. در واقـع ایجـاد هماهنگـی چـه در بخـش تاریخـی و چـه در احـداث مجموعـه های جدیـد و به کار بردن قواعـد و معیارها حاصـل مـی شـود. اصـول، مفاهیـم و قواعـد شـکل دهنـده بسـیار وسـیع اسـت و جنبه هـای پیچیده ای ماننـد نظـم و وحدت و ترکیـب و هماهنگـی تا جنبه هـای ملمـوس تـری ماننـد محصـور کـردن، مقیاس، نسـبت، تناسـب، تقـارن، تعـادل، ریتـم و تـا مـوارد سـاده تـری ماننـد میزان سـطح اشـغال سـطح زمین و سـطح دیـد آسـمان و ارتفـاع و خطوط نمـا را در بر مـی گیـرد. معیارهـای اصلی کیفیـت پیونـد و اتصال کـه بـر آنها به نسـبت تاکید بیشـتری شـده و بیشـتر از آنهـا نام برده شـده اسـت عبارتنـد از پیوند و اتصال کاربـری هـا و عملکردها، شـبکه دسترسـی و حمل و نقـل، سـازمان فضایی، ایجـاد پیوند و اتصـال از طریق احیـاء و باززنـده سـازی بناهـای قدیمـی و زمین های خالـی، تنـوع و تراکـم (توسـلی، ۱۳۸۸، ص ۲).

در پی معنادار بودن شـهر اسـت کـه موضوعاتی چون نقشـه ذهنـی، خاطـره هـای جمعـی و حـس تعلق به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

مـکان اهمیت پیدا می کند. سـاختار و اسـتخوانبندی شـهر زمانی مناسـب خواهد بود که به مدد آن، شـهر خوانـا و بـا هویـت شـود. بـا به هـم پیوسـتن نمادها و نشـانه هـا از طریق اسـتخوانبندی شـهری، بر اهمیت و تاثیـر آنهـا افـزوده خواهد شـد. بـا ایجاد شـبکه ای پیوسـته از نمادها، سـیمای متشـخص نمادها و نشانه هـا در ذهن ناظر ثبت شـده و حاصـل چنین مجموعه ای از شـبکه نمادین شـهر، برای شـهر هویتی نمادین در پـی خواهـد داشـت. نمادهـا و نشـانه هـا بـه مردم کمـک مـی کنند تا بـه خاطر خود، به جای آشـفتگی از آنچـه کـه مـی بینند، نظم را ایجاد و آن را احسـاس کنند. شـهرهای سـنتی ایران بـه تبع ایـن نمادگرایی و ابعـاد تمثیلی اش دارای ارزش های کیفی و کالبدی مـی گردد. بـرای ایجاد پیوسـتگی نبایـد تاکید صرف برکالبـد داشـت، بلکـه کالبـد، فعالیـت و معنـا بـا هم بایـد حضـور داشـته باشـند (یگانـه، بمانیـان، ۱۳۹۴، ص ۴۲۳).

بـا توجه بـه مطالعاتی که در شـهرهای قدیمـی انجام شـده اسـت، معلـوم گردیده کـه میان عناصر شـهری (البتـه بـه جـز ارگ حکومتی)بـه نحـوی پیوسـتگی و ارتباط فضایی وجود دارد که نهایت، ترکیبی منسـجم را دسـت مـی دهد. کل شـهر از محلات و مرکز شـهر تشـکیل مـی شـد. هـر یـک از محلات بـه نوبـه خود دارای مرکـزی بـوده انـد کـه بـه وسـیله تقاطـع چند گـذر فرعـی یـا اصلـی قرار مـی گرفتـه اسـت و بدین ترتیـب بـه دیگـر مراکز محـلات یا مرکز شـهر متصل مـی شـده اسـت. محلات نیز بـه مثابه پـر کننده های اسـتخوانبندی شـهر در کنـار آنها قرار مـی گرفته اند. هـر یـک از مراکـز که اصـولا فضایی شـهری بـوده اند مثـل تکیـه، حسـینیه، میـدان یـا حیاط، مسـاجد که در مسـیر گذرهـای فرعـی قـرار گرفتـه و بدیـن نحـو بـه کل شـهر مرتبط می شـده انـد. عواملی کـه باعث انسـجام سـاختار شـهرهای ایرانـی و سـنتی و تقویت سـاختار شـهرهای ایـران می تـوان به آنها اشـاره کرد: پیونـد فضاهـا و عناصر اصلی از طریق شـبکه ارتباطی اصلـی؛ رعایت مقیاس انسـانی؛ ترکیـب و اختلاط دانه هـای بـزرگ و کوچک بافـت؛ تکرار عناصر و اسـتفاده از عناصـر ریتـم دار مشـابه در معمـاری بناهـا بـرای ایجـاد هماهنگـی میـان آنهـا؛ ایجـاد گـره ها یـا نقاط فعالیـت هـای متراکـم؛ ایجـاد تباین فضایی بـا پهن و باریک شـدن و سـرباز و سربسـته شـدن فضاها؛ ایجاد محصوریـت در فضـا؛ ایجـاد تنوع فضایـی و کارکردی؛ ایجـاد خوانایـی شـکلی و فضایـی و پیوسـتگی بافـت (شـجاع سـیاهی، ۱۳۹۲، ص ۶۰).

پیونـد سلسـله مراتـب فضاهـا، یـک سـازمان منظـم را بـه وجـود مـی آورد کـه هـم تـداوم و هـم تغییـر را امکانپذیـر مـی سـازد. ارتبـاط بـه هـم پیوسـته و سلسـله مراتبی مقیاس های مختلف-که هر مقیاسـی در جـای خـود دارای پیوسـتگی اسـت-در سـاختار زیسـتگاه هـای انسـانی بسـیار مهم اسـت. بـه منظور ایجـاد پیوسـتگی بایـد عناصـر اصلـی زمـان، فضـا و عملکردهـا را در ارتبـاط بـا همدیگـر در نظـر گرفـت. پیوسـتگی در انطبـاق و سـازگاری کالبـد جدیـد بـا ذهنیـت شـهروندان قابـل تعریـف اسـت (یگانـه، بمانیـان، ۱۳۹۴، ص ۴۲۷).

نظریـه هـا و رویکردهایـی کـه در زمینـه پیوسـتگی و انسـجام کلیـت شـهر و یـا فضاهـای شـهری صورت گرفتـه اسـت، نشـان مـی دهـد کـه ایجـاد یـک کل بـه عنـوان هـدف اصلـی تمامـی ایـن رویکردهاسـت. مبانـی پیوسـتگی در همـه ایـن رویکردهـا و نظریـه هـا همگرایـی میـان اجـزاء و کل اسـت. از نظـر لینـچ زمانـی یـک سـکونتگاه مطلـوب اسـت کـه بـه عنوان مجموعه ای پیوسـته و یکپارچه به احسـاس درآید. از نظر لینچ شـرط اساسـی برای پیوسـتگی و یکپارچگی مجموعـه آن اسـت که مظاهر هر قسـمت در قسـمت دیگـر جـاری شـود و احساسـی از پیوسـتگی درونـی اجـزاء از هـر جهـت و در هـر سـطح بـه وجـود آیـد و در همـه مظاهـر مجموعـه بـه طـور پیوسـته ادامـه یابـد. بـا ایجـاد انسـجام و پیوسـتگی متـداوم و پایدار در شـهر، پیونـد گذشـته، حـال و آینـده فرهنگ یک جامعه برقرار گشـته، معیارها و ارزش های نسـل های پشـت سـر هم، به هـم متصل می شـود. عـلاوه بر آن

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

ارتقـاء ارزش هـای فرهنگـی جامعه با به هم پیوسـتن بازتـاب ها و پاسـخ هـای کالبدی و فضایـی به یکدیگر نیـز دنبـال می شـود.

۳-۴-۳- عوامـل ایجـاد و پشـتیبان انسـجام ا جتما عی

محلـه های مسـکونی بـه عنـوان واحدهـای اجتماعی شـهری نقـش مهمـی در طـول تاریـخ ایفا کـرده اند. بعـد اجتماعـی محلـه در مقاطع مختلف قرن بیسـتم و بـه عنـوان یکـی از مفاهیـم و اصـول بـه کار گرفتـه شـده در برنامـه ریزی شـهری مورد توجه بوده اسـت. اگرچـه در دهـه های گذشـته دیـدگاه هـای انتقادی متعـددی در زمینه شـکل گیری اجتماعـات بر مبنای محلـه ها وجود داشـته اسـت ولیکـن شـواهد فراوانی نیـز وجـود دارد کـه نشـان دهنـده تمایـل روزافـزون بـرای تقویـت حـس اجتمـاع محلـی در محلـه هـای مسـکونی امـروزی می باشـد.

سـاختار گرایـان معتقـد بودنـد کـه شهرسـازی بایـد بـه شـبکه فضایـی بـه عنـوان عنصـر اتصـال دهنـده کالبـد شـهر اهمیـت دهـد و از تاکیـد صرف بـر توده سـاختمانی و نمـای بناهـا اجتنـاب ورزد. سـاختار فضایـی شـهر نیـز در صورتـی کـه در مقیـاس کلان طراحـی شـود مـی تواند موجد انسـجام شـکل شـهر باشـد. طـراح بایـد بتوانـد متناسـب بـا فعالیـت های خـاص، فضاهـای متنـوع را خلـق کنـد و بـا اسـتفاده از شـکل هـای معمـاری، نسـج، مصالـح، نـور، سـایه، رنـگ و ایجـاد رابطه میـان آنها، خصوصیـت فضایی را تعییـن نماید. سـپس ایـن فضاهای متمایـز را به گونه ای بـه هـم متصـل سـازد کـه انسـجام آنهـا در طـول زمـان و در کل شـهر حفـظ شـود. انسـجام از طریـق ایجاد وابسـتگی متقابل میان شـبکه ارتباطی شـهر به وجـود مـی آید. بـا قرار گرفتـن هر واحـد در یک کل وسـیع تـر رابطـه فضایـی تنگاتنگـی در جهـت حفظ و تقویـت کل مجموعـه ایجـاد مـی شـود. این دسـته از سـاختارگرایان بـه تقویـت مبانی انسـجام در شـکل کمـک کردنـد و جمـع ایـن اضـداد را جـزو مفاهیـم اصلـی در طراحی شـهری قـرار دادند (بیکـن، ۱۳۸۶، ص ۲۶۰).

در شـهرهای سـنتی ایران نیز به اعتبـار وجود ویژگی هـای کالبـدی خـاص زمانه شـان، وجود همبسـتگی اجتماعـی میـان سـاکنان، نوعـی حس تعلـق خاطر و هویـت را بـرای اهالـی هـر محله بـه همراه داشـت که خود سرچشـمه ایجـاد سـرمایه اجتماعـی موجود در ایـن محلـه ها بوده اسـت. وجـود اعتماد، همبسـتگی و روح تعـاون و همـکاری در اداره امـور محله از جمله نشـانگرهای وجـود این ویژگـی هسـتند. در حقیقت، رشـد بطئـی کالبـد محلـه هـا در گذشـته، ضمـن حفـظ ارزش هـای محیـط اجتماعی خود، پاسـخگوی نیازهـای سـاکنین خـود نیـز بودنـد (اردشـیری و دیگـران، ۱۳۹۲، ص ۳۳).

یکـی از مهمتریـن عواملـی کـه انسـجام اجتماعـی را پشـتیبانی مـی کنـد، وجـود کالبد مناسـب در شـهر اسـت. در فرهنگ عمیـد واژه کالبد چنین معنا شـده اسـت: قالـب، تـن، بـدن. فرهنـگ معیـن ایـن واژه را چنیـن تعریـف مـی کنـد: قالـب هر چیـز، تـن آدمی و جانـوران، بـدن. فرهنـگ دهخدا نیز تعابیر مشـابهی دارد: کالبـد را تنهـا بـر تـن آدمـی اطـلاق نکننـد، بر جمـاد و نبـات نیـز اطـلاق نماینـد. لـذا کالبـد را می تـوان بـه معنـی جسـم و تـن دانسـت در مقابـل روح و روان. کالبـد ماوا و سـکونتگاه روح اسـت، ارزشـمند اسـت و مـی تـوان بـا دیدگاهـی ارزشـی بـه آن توجه کـرد (مقتدایـی، ۱۳۸۳، ص ۳۴).

نقـش عناصـر اسـتخوانبندی محلـه در ترکیـب کلی، هماننـد نقـش نـت هـای موسـیقی در یـک دسـتگاه موسـیقیایی و یـا نقـش واژه هـا در یـک متـن ادبـی اسـت. تاثیـرات متفاوتـی کـه از انواع مختلـف ترکیب اجـزاء در موسـیقی و یـا ادبیـات حاصـل مـی شـود، حیـرت برانگیـز اسـت و ایـن امـر در مـورد خلـق فضاهـای شـهری در هر مقیاسـی به ویـژه در مقیاس محلـه نیز شـگفتی آور بوده و می تواند باشـد. آهنگی کـه از طریـق ترکیـب تـوده و فضـا در فضـای محلـه تولیـد مـی شـود، تاثیـری مسـتقیم بـر سـاکنان یـا عابـران محله داشـته و آنـان را به هم آوایـی با خود وا

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

مـی دارد. سـاکن و عابر خود جزئـی از فضای آهنگین مـی گـردد. کیفیـت تجربـه ای کـه از ایـن مشـارکت حـادث مـی شـود، بیانگـر کارآیـی نیروهـای سـاطع شـده از تـوده و فضـا بـوده و خاطـره انگیز می شـود. بـه عبارتـی مـی تـوان بـه مـدد نیروهـای سـازمانده، ارتباطـی سـاختاری و مجموعـه ای یکپارچه با تاثیری متفـاوت از اجـزاء خلق نمـود. حرکت از اینجـا به آنجا کـه بـا تمامـی احساسـات انسـانی درهم مـی آمیزد و تاثیـری متفـاوت از بـودن در هر یـک از دو مکان را به همـراه مـی آورد. به کمـک این تعامـل فضایی که می توانـد تـوده های منفـرد را در یک کل واحد منسـجم نمایـد، مـی تـوان سـاختاری واحـد ایجـاد نمـود، بـه طـوری کـه بـدون دغدغـه طراحـی در اجـزاء محلـه، کل آن را دربرگیـرد (حبیبـی، ۱۳۸۱، ص ۳۳).

۳-۴-۴- علل کاهش همبسـتگی اجتماعی در کلانشهرها

ادبیـات جامعـه شناسـی شـهری و جغرافیای شـهری معاصـر، یکـی از ویژگـی هـای عمـده کلانشـهرهای کنونـی را کاهـش نگران کننـده پیوندهـای اجتماعی و اخلاقـی شـهروندان مـی دانـد. در واقـع در کنـار معیارهای متعـدد تعیین کننده جغرافیایی، اقتصادی، اداری، فنـی و شـبکه ای، کلانشـهر کانـون اجتماعی- فضایی اسـت که به تناسـب افزایش جمعیت، توسـعه کار فنـی و نیـز بـالا رفتـن حجـم انتظـارات سـاکنین آن، پیوسـته در معرض اشـکال مختلـف از کاهش و یا گسسـت در پیوندهـای اجتماعی و اخلاقی قـرار دارد (موسـوی، ۱۳۸۱، ص ۱۱۳).

موضـوع کاهـش همبسـتـگی هـای اجتماعـی در کلانشـهرهای جدید به ویژه در شـهرهای کشـورهای موسـوم بـه در حـال توسـعه بـه شـکل نگـران کننده ای توجـه برنامـه ریـزان را بـه خود جلب کرده اسـت. ایـن سـئوال پیوسـته مـورد تفحص آنـان قرار داشـته و دارد کـه چگونـه ممکن اسـت در کنار آسـمانخراش هـای عظیـم، بناهای شـکوهمند، زیبایی هـای هنری و معمـاری توسـعه یافتـه شـهری، راه ها و سـاختمان هـای عریـض و طویـل بـه ایجاد شـرایط و سـاختاری نائـل آمـد کـه در آن، زیبایـی هـای اخـلاق انسـانی، ارزش های پایدار بشـری، و تجلیـات اعتقادات متعالی در اشـکال پنهان و آشـکار خود حضوری محسـوس و تعییـن کننـده داشـته باشـند. به عـلاوه این پرسـش مطـرح می باشـد کـه چگونه ممکن اسـت بـا طراحی و برنامـه ریـزی علمـی، اخلاقـی و خردمندانـه باعـث آن گردیـد کـه شـهروندان در کنـار برخـورداری از مواهـب توسـعه شـهری جدیـد، در محیطـی سرشـار از پیوسـتگی هـای اجتماعـی و اخلاقـی بـا یکدیگـر همزیسـتی داشـته باشـند و بسـتر زندگـی مشـترک آنـان در شـهر مانـع از رواج هنجارشـکنی، جـرم، بزهـکاری اجتماعـی و در نهایـت تجزیـه اجتماعـی گردد(همـان).

در حـال حاضـر توسـعه شـهر نشـینی و افزایـش شـکل گیری پدیده کلانشـهر در غالب کشـورهای در حـال توسـعه، فراینـد تحول اجتماعـی را با دشـواری هـای متعـدد روبـرو گردانیـده اسـت. تغییـر الگـوی زندگـی و تمایـل رو بـه افزایـش اسـکان در مراکـز شـهری بـه منظـور اسـتفاده بیشـتر از خدمـات و امکانـات، تـوده هـای بیشـتری را برای حل مشـکلات ناشـی از دگرگونـی در قالـب های حیـات نوین مجهز کـرده اسـت. مهمتریـن ویژگی تحول در نظام اسـکان اجتماعـی، ظهـور اشـکال کامـلا جدیـد روابـط و مناسـبات اجتماعی در مراکز شـهری است که خود به تبـع پیدایش نظـام کار و سـازمان تولید، یک وضعیت اجتماعی متفاوت از گذشـته را موجب گردیده اسـت. ر واقـع در رویکردهـای جدید شـهر هماننـد اهریمنی تلقـی مـی گـردد کـه روابـط اجتماعـی عمیـق را زیر فشـار تلفات سـنگین نظام ماشـینی جدید درون خود در معـرض اختـلال قرار مـی دهد(همـان، ص ۱۱۷). کلانشـهرهای جهـان در حـال حاضـر بـه فضاهـای جغرافیایـی و اجتماعـی فرسـایش اخلاقیـات، جمعی و اسـتحاله ارزش هـای پایـدار انسـانی تبدیـل شـده انـد. از هنـگام شـروع مدرنیتـه، بیماری هـای مزمن و شـدید شـهری در کالبـد اجتماعـی آن از جملـه عدم همبسـتگی میان ساکنین در شـهرها و فقدان درک و

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

احساس مشترک میان آنان، دانشمندان را در قبال توسعه انسانی در شهرها در شرایط جدید دچار ابهام نموده است (همان، ص ۱۱۸).

در چنین فضایی از ذهنیت عمومی، همگرایی اجتماعی- فرهنگی مردم کار بسیار دشواری می شود. مگر آنکه در قالب تشکل ها، احزاب و سازمان های غیر دولتی و مانند آن فرصت هایی را بتوان ایجاد کرد که مردم با افراد و نیروهای مشترک و متشابه شان یک صدا و هماهنگ شوند. در غیر این صورت محال است که همه مردم یک جور و هم شکل و هماهنگ فکر و عمل نمایند. در عصر حاضر ما در حال ورود به جهان شبکه ای آینده هستیم که دارای ویژگی هایی چون بی مرکزی، در هم تنیدگی و چند وجهی بودن است که در آن هویت، سرچشمه معنا و تجربه خواهد بود و رویدادهای پیش روی ما در این جهان: سرزمین زدایی ناشی از جهانی شدن (نامکانی)، مرزگریزی فضاها (درهم آمیختگی)، فشردگی زمان (دنیای بی زمان)، سنتی و عرفی شدن فرهنگ(گفت و گوی فرهنگی)، تعدد مراجع اجتماعی (چندپارگی)، نقش هویت ساز دولت ها (غیر رسمی تر شدن هویت) و از این قبیل خواهد بود. به گفته لوهان: ایجاد وفاق اجتماعی مستلزم تحدید تنوع و کاهش پیچیدگی هاست (امام جمعه، ۱۳۸۷، ص ۹۷).

ما هم اکنون در جهانی زندگی می کنیم که با سرعت فوق العاده ای رو به سوی شهری شدن گام می نهد و باید توجه کرد که فرایند شهری شدن بسیار پیچیده تر از تصور ما می باشد و به سرعت تحول پیدا می کند به طوریکه ما با شهرهای بزرگی روبرو هستیم که خود به مثابه سیاره ای بزرگ هستند و هر روز شاهد اصطلاحات جدیدی برای توصیف این شهرها هستیم. از جمله متروپلیس، مگاپلیس و اخیرا مگاسیتی. این شهرهای غول پیکر هر روزه با مشکلات بسیار عدیده و بزرگی روبرو می شوند و نظام مدیریتی و برنامه ریزی شهری از حل مشکلات آنها عاجز مانده است. ما نمونه عینی این موضوع را در شهر تهران- مرکز سیاسی، فرهنگی و اجتماعی ایران- به خوبی شاهد هستیم. لذا باید به دنبال راه حل این مشکلات بود. از آنجایی که شهرهای بزرگ تبدیل به موجودات بی قواره ای شده اند لذا برای توسعه شهری و بالاخص از نوع پایدارش، باید توان ها و محدودیت های شهری را بر پایه اجزای خرد آن بشناسیم یعنی باید از کوچکترین واحدهای شهری که همانا محله های شهری هستند کار را شروع کرد. یکی از پدیده های قابل تامل که در شهرهای بزرگ و از جمله تهران نمود پیدا کرده است، جدایی گزینی فضایی می باشد و باید گفت این مسئله واقعیتی است که به هیچ وجه نمی توان آن را انکار کرد و تاثیرات متناقض و در عین حال حیاتی و موثر بر ساکنان محله های مختلف شهر دارد.

۳-۴-۵- جمع بندی

کالبد و فضا و یابه عبارتی توده و فضا همواره رابطه متقابل و دو سویه با هم داشته و اصولا یکی بدون دیگری بی معنی است. پیوستگی کالبدی ساختمان و شهر به نوعی نشان دهنده ترکیب توده و فضاست. وجود کالبد متناسب و پیش بینی خلق رویدادهای اجتماعی، در عین ایجاد فرصت های مشارکت در فعالیت های اجتماعی، زمینه ساز حس تعلق به مکان می باشد. شکل های ساخته شده توسط انسان، ادامه اندیشیدن وی می باشد. شکل و نظم های متفاوت حاصل از چگونگی ترکیب آنها، ناشی از فکر است. در درون این فضا در یک رابطه متقابل، فعالیت های انسان و ساخت و سازهایش که توسط فکر هدایت شده، واقع می گردد. به عبارتی تجربه در فضا، خود تاثیراتی حسی را به دنبال داشته و محتوایی برای

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جدول ۵. جمع بندی دیدگاه های صاحبنظران ایرانی در خصوص انسجام کالبدی- اجتماعی در محلات ایرانی؛ ماخذ: نگارنده، بهار ۱۳۹۶

جمع بندی دیدگاه های صاحبنظران ایرانی در خصوص انسجام کالبدی- اجتماعی در محلات ایرانی	
سلطانزاده، ۱۳۶۲	با توجه به مطالعاتی که در شهرهای قدیمی انجام شده است، معلوم گردیده که میان عناصر شهری(البته به جز ارگ حکومتی)به نحوی پیوستگی و ارتباط فضایی وجود دارد که نهایت، ترکیبی منسجم را دست می دهد. کل شهر از محلات و مرکز شهر تشکیل می شد.
توسلی، ۱۳۸۸	سازمان کالبدی شهرهای قدیمی ایران بر پیوند فضایی میان عناصر مجموعه، یعنی میدان ، خیابانهای اصلی، مرکز شهر در مراکز محلات استوار است. پیوستگی فضایی گرچه در بافت قدیم بسیاری از شهرهای ایران وجود دارد، اما این پیوستگی در بافت قدیم شهرهای کویری به خوبی مشهود است. معابر اصلی به صورت شطرنجی نامنظم پیوند فضایی میان محلات، مراکز آنها و مجموعه مرکز شهر را برقرار می کرده است.
شیعه، ۱۳۸۷	محله در شهرهای سنتی جزئی از یک کل به هم پیوسته است و در ارتباط با سایر اجزاء نقش خود را باز می یابد.
بهزادفر، ۱۳۹۴	محله های شهرهای ایرانی – اسلامی در ساختار خود از وحدت جغرافیایی خاصی برخوردارند.
حبیبی، ۱۳۸۱	همزمانی و در زمانی حرکات انسانی در فضا در بافت محلات ایران به مثابه نیروهای پیوند دهنده ی عناصر استخوانبندی محله ایفای نقش می کردند. که عناصر و عوامل استخوانبندی محله به گونه ای مستقر بودند که ب فضای گفتگوی بین توده، فضا و ساکن یا عابر را فراهم می آوردند و ساکن و عابر با حضور در فضای بین عناصر به هنگام حرکت، جریانی پیوسته از تجربیات جمعی و همگون را دریافت می کرد.
دانشپور؛ ۱۳۹۴	عناصر و اجزایی که در شهرهای کهن ایران وجود داشته اند، دارای نوعی ارتباط متقابل فضایی یکپارچه و به هم پیوسته بوده اند. در شهرهای اسلامی فضاهای مانند مسجد جامع، بازار، مرکز حکومت، فضاهای مسکونی و...ضمن آنکه هر کدام مرتبه و شخصیت خاص خود را در سلسله مراتب فضای شهری حفظ می کنند و به ایفای نقش خود می پردازند، با هم مجموعه واحدی را پدید می آورند که شهر را از نظر فضا واحدی منسجم و به هم پیوسته نشان می دهد.
منصوری؛ ۱۳۸۸	محله را کوچک ترین واحد شهری می داند که از ترکیب مناسبات متنوع همسایگی و پیوندهای اجتماعی تشکیل شده است.
عزیزی؛ ۱۳۸۶	در سرزمین های اسلامی، شهر مجموعه ای از محله های متجانس و همگن است که بر اساس روابط مناسب، شکل و وابستگی های قومی، مذهبی، حرفه ای یا سرزمینی در مکان مشخص مجتمع شده و هدایت و اصالت خود را سال ها به همین صورت نگه داشتند.
مدنی پور؛ ۱۳۸۷	محله قسمت نسبتا بزرگی از شهر است که واجد خصوصیاتی یکدست و مشابه می باشد. این خصوصیات که در سراسر محله ادامه می یابند و هرکجا که محله پایان می یابد قطع می شوند. هر اندازه که این وجوه تشابه بیشتر باشد محله وحدت بیشتری می یابد.
عینی فر؛ ۱۳۸۶	توجه به همگنی اجتماعی و مرز جدا کننده محله را مبنای تعریف محله قرار می دهد.
شکویی؛ ۱۳۹۲	محله از تجمع، پیوستگی کم یا زیاد، معاشرت نزدیک، روابط محکم همسایگی و اتحاد غیر رسمی میان گروهی از مردم به وجود می آید.
بمانیان، ۱۳۹۴	شهرهای سنتی ایران به تبع این نمادگرایی و ابعاد تمثیلی اش دارای ارزش های کیفی و کالبدی می گردد.شهرهای ایرانی برای ایجاد پیوستگی تاکید صرف برکالبد نداشته، بلکه کالبد، فعالیت و معنا با هم باید حضور دارند.
مقتدایی، ۱۳۸۳	یکی از مهمترین عواملی که انسجام اجتماعی را پشتیبانی می کند، وجود کالبد مناسب در شهر است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

زبردست، ۱۳۹۳	بیش از نیم قرن از سعی برای دستیابی به نگرشی نظریه پردازانه به شهرسازی در کشور ما نمی گذرد و در همین مدت، برخی صاحبنظران ایرانی در معرفی و استخراج درس هایی که در معماری و شهرسازی سنتی ایرانی وجود دارند، تلاش کرده اند. به ندرت نظریه پردازان ایرانی دسته بندی منسجم و جامع از ابعاد یکپارچگی ارائه کرده اند و غالبا به کلیات اکتفاء شده است. علاوه بر این مسئله، در این نظریات مسئله دیگر آن است که در مورد مفاهیمی مانند هماهنگی، پیوستگی، وحدت، هم پیوندی و غیره تعریف واحدی وجود ندارد. در معیار هم پیوندی و اتصال، عمدتا به دو مفهوم هماهنگی و پیوستگی اشاره شده است و معیارهای آن غالبا در مورد هماهنگی شکلی و هماهنگی فضایی و همچنین تداوم و پیوستگی فضایی، بصری و کالبدی هستند.
اردشیری، ۱۳۹۲	در شهرهای سنتی ایران نیز به اعتبار وجود ویژگی های کالبدی خاص زمانه شان، وجود همبستگی اجتماعی میان ساکنان، نوعی حس تعلق خاطر و هویت را برای اهالی هر محله به همراه داشت که خود سرچشمه ایجاد سرمایه اجتماعی موجود در این محله ها بوده است.

اندیشیدن و مبنایی برای تفکر می گردد. معماری از جنبه اجتماعی باید به مولفه های اجتماعی توجه نماید و فضای کالبدی را در جهت بسترسازی برای شکل گیری و تقویت اجتماعی مشخص هدایت نماید. ایجاد فضای کالبدی برای جریان روان این برآیند، به تقویت این نقش ها و در نهایت تقویت هویت اجتماعی کمک می کند و نتیجه آن افزایش همبستگی، امنیت و مشارکت اجتماعی و پایداری جامعه خواهد بود.

۴- توجه به معیارهای انسجام کالبدی – اجتماعی در محلات بلندمرتبه منطقه ۲۲ شهرداری تهران

۴-۱- روند بلندمرتبه سازی در کلانشهر تهران

گذشته از تفاوت های بارز فضایی و اجتماعی، در مجموع بافت محلات شهری در تمام کشورها از یک فرایند مشابه پیروی می کند. بدین ترتیب که محله اولا دارای یک فضای جغرافیایی در مقیاس کوچک در سطح شهر است. ثانیا عموما گروه های انسانی با خصیصه اجتماعی یا فرهنگی مشابه در آن ساکن هستند و ثالثا روابط اجتماعی میان گروه های انسانی ساکن در هر محله یک رابطه صمیمی و دارای انسجام و وحدت است و در نهایت شبکه حیات محله ای دارای کارکردها و نتایجی است که هم متوجه ساکنان محله و هم سایر ساکنان در نواحی دیگر است. به عنوان جمع بندی می توان اینگونه بیان داشت که موضوع اجتماع محلی به عنوان هسته اصلی واحدهای همسایگی در غرب و محله در ایران است که به صور و اشکال مختلفی با توجه به زمینه های فرهنگی، اجتماعی، تاریخی و کارکردی بروز یافته است. در واقع واحد همسایگی یک قلمرو جغرافیایی محدود قابل شناسایی است که یک یا چند اجتماع محلی با سکونت در آن ارتباطات همسایگی را می سازند. محدوده های مسکونی که در آنها روابط همسایگی و اجتماع محلی وجود نداشته باشد را نمی توان به صرف یک سری امکانات و یا اعداد و ارقام، واحد همسایگی دانست. از سویی دیگر تعریف محله ایرانی به دو شکل صورت گرفته است. عده ای خصوصیات فیزیکی و اصول طراحی آن را مطرح کرده اند و عده ای از روابط متقابل در آن سخن به میان آورده اند. اما مسئله ای که به وضوح از همه دیدگاه ها می توان دریافت کرد، قوت مسائل اجتماعی نسبت به مسائل کالبدی است. حتی می توان اینگونه بیان کرد که اجتماع محلی شکل گرفته در محدوده های فیزیکی کالبد را شکل داده اند و متناسب با روابط درون این قلمرو، امکانات را پدید آورده اند. زندگی در شهرها با ارزش ها و سنت های ناهمگون و تفاوت های فردی سبب کاهش انسجام اجتماعی می شود و فردگرایی به عنوان ارزشی اجتماعی مطرح می گردد. آیزنشتاک متذکر می شود که مهمترین مسئله نظم اجتماعی برای

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

دورکیم و تا حدودی تونیس، اعتماد و همبستگی اجتماعی است؛ یعنی بدون انسجام و نوعی اعتماد، پایداری نظم اجتماعی ممکن نیست. ترنر تحت تاثیر دورکیم انسجام را فرایند سازمان دهنده نظم اجتماعی می داند که واحدهای اجتماعی منفک را به یکدیگر مرتبط می سازد. به نظر می رسد برای ترنر یکی از مسائل اساسی نظم اجتماعی، انسجام باشد. از سویی دیگر، پدیده بلندمرتبه سازی به عنوان یکی از مظاهر مدرنیسم یک پدیده نوظهور در مناطق کلانشهری است. اندیشه بلندمرتبه سازی در طی حیات خود همواره از سوی صاحبنظران مسائل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مورد تجزیه و تحلیل و انتقاد واقع شده است. با این حال حضور این پدیده تداوم داشته و به عرصه فعالیت خود افزوده است. اندیشه های مخالف و موافق بلند مرتبه سازی، هریک با تاکید بر جنبه ای خاص این پدیده را مورد تائید یا انتقاد قرار داده اند. اما نهایتا عوامل بسیاری سبب توجیه بلندمرتبه سازی شده که از جمله آنها می توان به نقش بلندمرتبه سازی در جلوگیری از رشد افقی و گستردگی شهر، بلندمرتبه سازی به عنوان نماد و نشانه، مقوله اقتصادی و رانت، بلندمرتبه سازی از نقطه نظر سیاسی و ایجاد اقتدار و نقش آن در سیمای شهری اشاره کرد. در نهایت می توان به این موضوع اشاره کرد که برنامه ریزی، به طور روشن و کاملا مشخص یک فعالیت سیاسی محسوب می شود که از ایدئولوژی سیاسی مسلط بر جامعه منشاء گیرد. در این راستا، برنامه ریزی در ایدئولوژی های مختلف، چهره های جغرافیایی مختلفی به وجود می آورد. رشد ناگهانی شهرهای ایران از سال های آغاز قرن حاضر، باعث انقطاع روند تغییرات کالبدی-فضایی شهرها در تداوم منطقی با گذشته گردید. این تغییرات با ورود واژگانی جدید همچون آپارتمان همراه بود که تغییرات شگرفی بر الگوی مسکن در شهرهای ایران گذاشت. اولین نتایج فیزیکی این روند در محیط های شهری از سال های ۱۳۱۶-۱۳۰۹ قابل تامل است که در این دوره ساختمان های بلندی برای ساخت وزارتخانه ها و ساختمان های مختلف در تهران احداث شدند. آغاز دهه ۱۳۳۰ مصادف با آغاز بلندمرتبه سازی در تهران از یک طرف و رواج ایده احداث کوی ها و شهرک های مسکونی برای اسکان مهاجران و اقشار کم درآمد بر پایه برنامه اول توسعه از طرف دیگر است که کوی هایی نظیر چهارصددستگاه، نارمک و نازی آباد از آن جمله اند. ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه در سال های اخیر مواجه با تغییرات عمده ای در سیمای کالبدی – فضایی خود بوده است. در قالب نیاز به افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در بافت موجود و بهره گیری از امکانات بالقوه آن، فعالیت بلندمرتبه سازی به عنوان یکی از بارزترین مراحل در روند تغییرات کالبدی – فضایی این شهر نمود پیدا کرده است. اگرچه بلند مرتبه سازی از سویی می تواند به بخشی از مسائل شهری نظیر کمبود زمین و مسکن تا حدی پاسخ دهد، اما این پدیده خود می تواند نگرانی های عمده ای را نیز دامن زند. برای مثال، فقدان ضوابط و معیارهایی برای توسعه این پدیده، می تواند عوارض نامطلوبی نظیر ناهمگونی در سیمای کالبدی شهری همراه با ناسازگاری های اجتماعی و فرهنگی را باعث گردد. زمین به عنوان بستر اصلی توسعه شهری و منطقه ای، از منابع و ابزارهای مهم اعمال قدرت و حاکمیت شمرده می شود. در مناطق کلانشهری زمین های گسترده ای که میان شهرها و روستاهای منطقه مانده اند، رفته رفته مطلوبیت لازم را برای استقرار فعالیت و اسکان جمعیت پیدا می کنند. بدین ترتیب در این مناطق اراضی وسیع تری در فرایند کالایی شدن قرار می گیرند و به منبع قدرت تبدیل می شوند. اگرچه زمین های واقع در درون محدوده رسمی شهرها قیمت بسیار بیشتری دارند، اما اراضی حاشیه ای نیز در صورت تخصیص به سکونت یا سایر فعالیت های متمرکز، نسبت به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

اراضـی کشـاورزی قیمـت بسـیار بالاتـری مـی یابند. ایـن تفـاوت قیمت را می توان انگیزه و سـازوکار اصلی گرایـش بـه تبدیـل کاربـری زمیـن هـای حاشـیه ای و وارد سـاختن آنهـا در درون محـدوده هـای رسـمی شـهرها دانسـت. عملی شـدن این تمایل بدون شـک از یـک سـو نیازمنـد اعمـال قـدرت یـا نفـوذ از طرف مالـکان، بـورس بـازان، سـاخت و سـازگرایان و گـروه هـای مردمـی متقاضی اسـکان در این محـدوده ها، و از دیگر سـو مسـتلزم نفوذپذیری سازمان های رسمی، مسـئول و وابسـته اسـت. در این راسـتا، فعالیت های بلندمرتبـه سـازی در تهـران تحولات قابـل توجهی را باعـث شـده انـد. در تهـران افزایش تراکم در راسـتای سیاسـت خاصـی کـه شـامل برنامـه ریـزی و طراحی شـهری باشـد، حـادث نشـده اسـت. افزایـش فعالیت هـای بلندمرتبـه سـازی در تهـران در طی سـال های اخیـر دغدغـه هـا و نگرانـی هایـی را بـه وجـود آورده اسـت و ایـن نگرانـی هـا مـی توانـد تبدیل به مسـائل جـدی و حتـی بحرانـی شـوند. علـی الاصول توسـعه شـهری زمان حاضـر را نمی توان در ادامه شهرسـازی و توسـعه شـهری گذشـته دیـد. تحولات بسـیاری در ابعـاد مختلـف به وقوع پیوسـته اسـت که اعمـال آنها در فرایند توسـعه شـهری امری اجتناب ناپذیر اسـت. بـا گسـترش پیراشـهری در هاله کلانشـهرهای تهران، پیامدهـای منفـی ناشـی از گسـترش بـی برنامـه آن نیـز افزایـش مـی یابـد. پیشـروی کلانشـهر تهـران و توسـعه شـهری و روسـتایی در محیط پیراشـهری آن در شـرایطی کـه سـوداگری زمین کنترل نشـود و در سـطوح مختلـف ابـزار، سـازوکاری برای هدایـت نظام مند آن وجود نداشـته باشـد، نه تنهـا موجب انحطاط زیسـت محیطی و اکولوژی شـده بلکـه در فقدان یک پیـش بینـی و دوراندیشـی کلیـه توسـعه پیرامونـی گریبانگیـر کلانشـهر تهران می شـود.

اتخـاذ رویکردهـای پراکنـده، تهـران را بـرای ایفـای نقـش حسـاس و حیاتـی خـود در سـطوح ملـی و فرا ملـی ناتـوان سـاخته و نقـش پایتخـت را بـه تامیـن هرچـه بیشـتر خانـه، مغازه و دفتـر کار برای سـاکنان محـدود شـده و فرصـت هـای کمیـاب و نـادر بـرای تامیـن فضاهـای مـورد نیـاز کارکردهـای مناسـب در سـطح ملـی و فـرا ملـی، یک به یـک از میان مـی رود (طـرح جامـع تهـران، ۱۳۸۵، ص ۱۷).

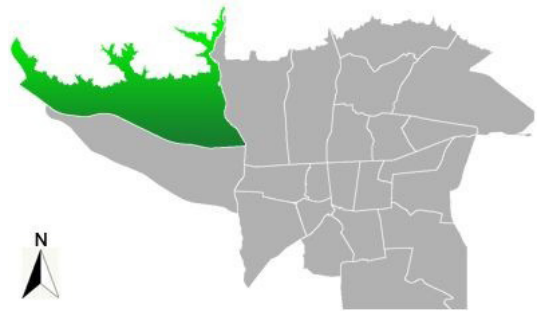
۴-۲- روند بلندمرتبه سازی در منطقه ۲۲ تهران

رشـد روز افـزون جمعیـت و تحـولات گسـترده و دامنـه دار اقتصـادی و ... بازتابی گسـترده در تحولات کالبـدی شـهر تهـران ایجـاد نمـوده اسـت، کـه یکی از پیامدهـای آن نحـوه شـکل گیـری منطقـه۲۲ شـهرداری تهـران اسـت کـه بـدون تردیـد بزرگترین و وسـیعترین توسـعه شـهری متصـل بـه تهـران مـی باشـد. ایـن منطقـه بـا هـدف رفـع کمبودهـای خدماتـی حـوزه غـرب تهـران و نیـز جابجایی بخشـی از جمعیـت سـاکن در بافـت هـای فرسـوده تهـران مرکـزی و نیز اسـکان بخشـی از جمعیت شـهر تهران ایجـاد شـد. منطقه ۲۲ شـهرداری واقع در شـمالغرب تهـران در ۳۰ سـال گذشـته تحت پوشـش فعالیتهای عمرانـی ویـژه ای از جهـت طـرح ریـزی و اجـرا بـوده اسـت و از دهـه ۱۳۴۰عمـران این منطقه مـورد توجه دسـت اندرکاران و سـازندگان شـهر تهران قرار داشته اسـت مالکیـن اولیه این اراضـی خانـواده فرمانفرمایان وفیروزگـر بـوده اند.پـس از تصویـب طرح جامع شـهر تهـران ایـن منطقـه بنـام یـک شـهر جدیـد تعریف و حـوزه آن در دهـه ۱۳۵۰ بنـام شـهر جدیـد کـن بـه وسـیله مهندسـین مشـاور فرمانفرمایـان و همـکاران طراحی شـده است (سـایت رسمی شـهرداری منطقه ۲۲: ۱۳۹۲).

در طـول سـالهای ۴۹ تـا ۵۸ حـدود ۲۰ درصـد از اراضـی این منطقه تفکیک شـد و مالکیـن جزئی پیدا کـرد و بقیـه اراضی به قطعات بـزرگ (۱۰۰۰ مترمربع بـه بالا) تقسـیم شـد. پـس از پیروزی انقلاب اسـلامی اراضـی فرمانفرمایـان و فیروزگـر ملـی اعـلام شـد و تعـدادی از آنهـا بـه سـازمان زمیـن شـهری واگـذار گردیـد و حـدود ۵۰۰ هکتـار از ایـن زمینهـا توسـط ایـت ا... ملاعلـی کنـی که از زمـان قاجـار مالک این زمیـن هـا بودنـد بصـورت موقوفـه درآمد(همـان).

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]







تصویر ۱. موقعیت منطقه ۲۲ در شهر تهران؛ ماخذ: پروتال منطقه ۲۲ شهرداری تهران

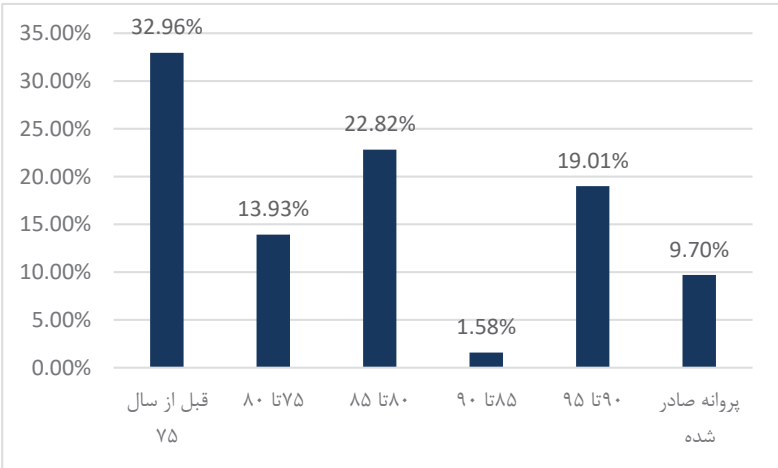
مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017

در طول جنگ تحمیلی ایران و عراق بعلت در دسترس بودن اراضی این منطقه ، ۲۵% از اراضی توسط نیروهای مسلح جهت ساخت و ساز پادگانهای نظامی مورد استفاده قرار گرفت و در قسمتی از این اراضی نیز تعاونیهای مسکن شروع به شهرک سازی کردند پس از مواجه شدن مسئولین با مشکلات شهر تهران و دستیابی به این نتیجه که می توان این منطقه از شهر را به منطقه ای مطابق با الگوهای شهر نشینی تبدیل نمود و با توجه به امکان گسترش شهر تهران در منطقه ۲۲ که در طرح جامع تهران نیز پیش بینی شده بود شهرداری تهران بر آن شد تا اراضی شمال غرب تهران را به محدوده خدماتی شهر تهران الحاق نماید و بر این اساس تهیه طرح تفصیلی منطقه ۲۲ بنا به توصیه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۷۰ با هدف احیای مفاهیم از دست رفته شهرسازی چون هویت، خوانا بودن محیط جهت یابی و مکان یابی فضاهای مناسب شهری در دستور کار مهندسین مشاور باوند قرار گرفت. در سال ۱۳۷۳ مطالعات تهیه شده توسط مشاور باوند با عنوان طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تصویب شد. پس از تصویب طرح تفصیلی، زمینه اجرای آن با مسائل مختلفی همراه گردید که بنا به ضرورتهای موجود مجدداً توسط مهندسین مشاور باوند و آرمان شهر بازنگری و طرح تفصیلی جدید در سال ۱۳۷۸، به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید و سرانجام پس از سالها تلاش و مطالعات، طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران در تاریخ ۷۹/۶/۸توسط کمیسیون ماده ۵ ابلاغ و شهرداری منطقه ۲۲ فعالیت رسمی خود را آغاز نمود(همان). از ۶۲۰۰ هکتار اراضی منطقه، ۱۲۶۵ هکتار پارک و فضای سبز، ۶۲ هکتار فضای آموزشی، ۱۶۸ هکتار آموزش عالی، ۲۳۸ هکتار خدماتی، ۳۲۷ هکتار فضای ورزشی، ۳۵۵ هکتار دریاچه و ۱۱۶۲ هکتار مسکونی می باشد. تراکم مسکونی به سه ناحیه تراکم کم (۱۰۰ واحد در هکتار)، تراکم متوسط (۱۳۵ واحد در هکتار) و تراکم زیاد(۲۰۰ واحد در هکتار)تقسیم شده است(همان). منطقه ۲۲ به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جدول ۵. سطح و نسبت فضاهای مسکونی ساخته شده در هر دوره

دوره	مساحت (هکتار)	درصد
قبل از سال ۷۵	۴۴۹	۳۲.۹۶٪
۷۵تا ۸۰	۱۸۹.۷	۱۳.۹۳٪
۸۰تا ۸۵	۳۱۰.۷	۲۲.۸۲٪
۸۵تا ۹۰	۲۱.۶	۱.۵۸٪
۹۰تا ۹۵	۲۵۸.۹	۱۹.۰۱٪
پروانه صادر شده	۱۳۲.۲	۹.۷۰٪



نمودار ۱. نسبت فضاهای مسکونی ساخته شده در هر دوره

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017

عنوان یک منطقه پیراشهری در اسناد بالادست به عنوان آخرین امید شهر تهران جهت ارائه خدمات برتر معرفی گردید. گرچه در طرح مجموعه شهری تهران روند سکونت در آن ممنوع شد اما با توجه به سیاست های حاکمیتی در سطح کلان، ساخت و ساز های مسکونی در قالب بلندمرتبه سازی در آن به شدت رونق گرفت.

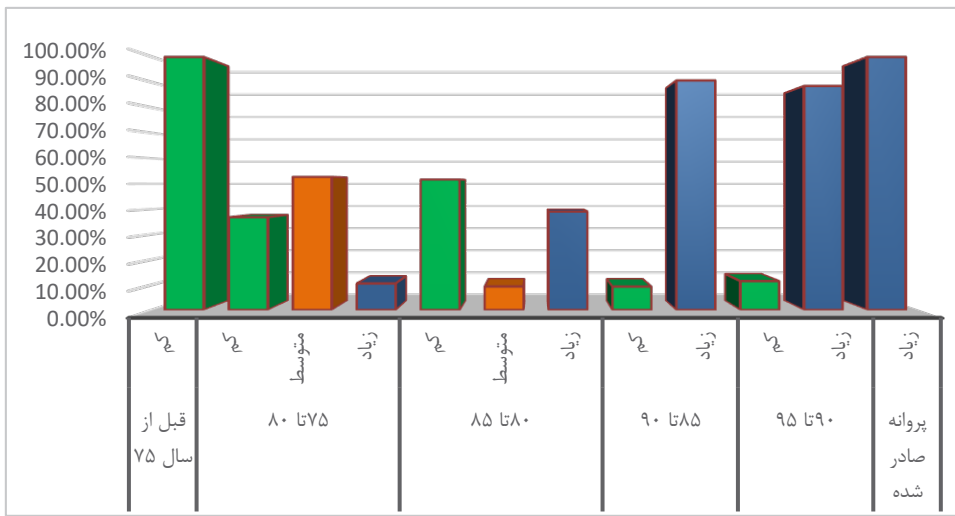
منطقه ۲۲ در سطح تهران و فرا شهری قابلیت دسترسی بی نظیری دارد. دسترسی های مهم منطقه، آزاد راه تهران-کرج و بزرگراه تهران- شمال می باشد که آزاد راه در حال احداث تهران-شمال به عنوان شریان اصلی شمال به جنوب کشور، مسیر اصلی رفت و آمد است. جهت بررسی سرعت رشد فضاهای مسکونی منطقه ۲۲ در طی دوره های مختلف، سطح زیر ساخت فضاهای مسکونی از ابتدا تا سال ۷۵، سالهای ۷۵ تا ۸۰، ۸۰ تا ۸۵، ۸۵ تا ۹۰، ۹۰ تا ۹۵ و همچنین پروانه های صادر شده جهت کاربری مسکونی بررسی شده است. از حدود ۱۳۶۲ هکتار فضای مسکونی و خدمات وابسته به آن ۳۳ درصد آن قبل از سال ۷۵ ساخته شده است. سطح اختصاص داده شده هر محدوده به فضاهای مسکونی نشان از حضور و افزایش جمعیت در آن محدوده را دارد. ولیکن این مولفه به تنهایی و بدون بررسی تراکم ساختمانی شاخص مناسبی جهت تحلیل این موضوع نمی باشد. به همین جهت تراکم ساختمانی فضاهای مسکونی طی دوره های مختلف در منطقه ۲۲ مورد بررسی قرار گرفته شده است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

جدول ۶. سطح و نسبت درصد تراکم ساختمانی مسکونی در هر دوره در منطقه ۲۲ شهرداری تهران

سال	تراکم	مساحت (متر مربع)	درصد
قبل از سال ۷۵	کم	۴۴۸,۹	۱۰۰
۷۵تا ۸۰	کم	۶۹,۷	۳۶,۷۶
	متوسط	۱۰۰	۵۲,۷۴
	زیاد	۱۹,۹	۱۰,۵۰
۸۰تا ۸۵	کم	۱۶۰,۷	۵۱,۷۱
	متوسط	۲۹,۸	۹,۳۰
	زیاد	۱۲۱,۲	۳۹
۸۵تا ۹۰	کم	۲	۹,۲۶
	زیاد	۱۹,۶	۹۰,۷۴
۹۰تا ۹۵	کم	۲۹,۶	۱۱,۴۳
	زیاد	۲۲۹,۳	۸۸,۵۷
پروانه صادر شده	زیاد	۱۳۲,۲	۱۰۰

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017



نمودار ۲. نسبت درصد تراکم ساختمانی مسکونی در هر دوره در منطقه ۲۲ شهرداری تهران

از نظر دیوید هاروی توسعه شهری ابزاری کلیدی برای جذب مازاد سرمایه و کار بوده است. در واقع مسکن و شهرگرایی به عنوان ابزاری برای افزایش سود و بقای حاکمیت سرمایه است. در نظام سرمایه داری مسکن بیش از هرچیز شکل کالا به خود می گیرد و تولید آن نه برای رفع نیازهای فردی و اجتماعی مردم که به منظور ایجاد ارزش اضافی و سودآوری انجام می شود. ملاحظات اقتصادی از مهم ترین عوامل در طرح و توسعه شهری است. ساخت و توسعه شهری هم چنین تابع ملاحظات سیاسی حکومت است. حکومت عمدتا نماینده طبقه معینی است و با آن که گرایش ها یا قشرهای

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

مختلـف آن، گاه از لحـاظ نحوه اعمال حاکمیت تفاوت هایـی دارنـد ولی از لحـاظ ضرورت اصـل حاکمیت بر مردم مشـابه اند. یعنی در اصل شـهر باید به گونه ای سـاخته شـود که سـلطه آنها تامیـن شـود. یعنی این امـر کـه مـردم به چـه سـهولتی بتواننـد یـا نتوانند با هـم ارتبـاط پیدا کننـد، این امـر که امکان گسـترش حـرکات مردمـی چگونـه باشـد، تبدیـل می شـود به یـک امـر مهـم و مرکـزی و ابـزار سیاسـی در دسـت حاکمیت سـرمایه داری. بنابراین توسـعه در پیراشـهر از مظاهـر نظـام سـرمایه داری اسـت. مدیریـت چنین موضوعـی در گـرو تفکـر رادیـکال اسـت. همـان گونه کـه جـورج لـوکاچ در کتـاب تاریـخ و آگاهـی طبقاتی اشـاره مـی کنـد که رادیـکال بـودن، یعنـی پرداختن بـه ریشـه مسـائل.تا زمانـی که ریشـه مسـائل آسـیب شناسـی نشـود خـط مشـی هـا و سیاسـتگذاری هـا شـبیه خامه روی کیک اسـت.در کوتاه مدت اثربخش و در بلند مدت حتی شـاید آسـیب زا باشد. در چنین شـرایطی گاهـی انجـام نـدادن کارهای سـطحی بهتر اسـت.همانگونه کـه جیـن هیلیـر نیـز در کتاب سـایه هـای قـدرت اشـاره می کند کـه «گاهی سـازمانی در نظـام توسـعه و مدیریـت شـهری بـه چنـان زیانکاری هایی مشـغول اسـت کـه بهتریـن کار اخلاقـی، تلاش بـرای متوقف کـردن آن به هر وسـیله ممکن اسـت.» همانگونه که در بالا اشـاره شـد، اگرچه در کشـورمان پـس از گذشـت چنـد دهه از ظهـور توسـعه عمودی، سـاخت و سـاز ارتفاعـی با شـیوه جدید در شـهرهای بـزرگ ماننـد تهـران آغـاز گردیـد، امـا همـواره بـه دلیـل عدم برخورد مناسـب بـا این پدیده، مشـکلات و نارسـایی هایـی در نحوه اسـتفاده از ایـن بناها وجود داشـته اسـت. هـم اکنـون احـداث مجموعـه هـای مسـکونی بلنـد مرتبـه در شـهرهای کشـور در حالـی رو بـه گسـترش اسـت کـه شـناخت درسـتی از ابعاد و تبعـات ایـن امـر وجـود نـدارد، بـه طـوری کـه این فراینـد از بسـیاری از اهـداف مـورد نظـر دور شـده و مسـائل متعـددی بـه همـراه داشـته اسـت. بنابرایـن لـزوم تحقیـق و بررسـی هـای گوناگـون و نیـاز بـه تنظیـم معیارهـا و پیـش نیازهـای تحقـق پذیـری را در ایـن زمینـه واجـب و ضـروری مـی سـازد؛ ضمـن اینکـه مولفه و شـاخصه هـای مذکور در هر کشـور، به دلایـل گوناگونـی در وضعیت هـای جـاری اقتصادی، وضعیـت قیمـت و تولیـد انـرژی، نظـام فضاهـای باز، الگوهـای سـکونت، سـبک زندگـی، مشـخصه هـای محیطـی، کاربـری اراضی،شـرایط اقلیمـی، مصالـح و سـبک سـاختمانی و توانایـی هـای علمـی و فنـی کشـورها یـا مناطـق مختلـف بـا هـم متفـاوت اسـت. بـر اسـاس چنیـن مدلـی، طـراح شـهری را قـادر می سـازد تـا بازتعریـف معیارهـا و شـاخصه هـای اصـل پیوسـتگی در محـلات ایرانـی کـه مبتنـی بـر تعـادل تـوده و فضـا بـوده اسـت و بـا تعریـف سلسـله مراتبی فضاهـای بـاز عمومـی در قالـب ایـن نـوع محـلات بـا بهـره گیری از دانـش طراحی، بتوانـد روابط اجتماعی را تسـهیل نمایـد. منطقـه ۲۲ بـه عنوان یـک منطقه پیراشـهری نمونـه ای بارز از این مدعاسـت. سـاخت و سـازهای عمـودی در ایـن منطقه رو به رشـد اسـت و در آینـده ایـن منطقه با مسـائل متعـدد اجتماعی در محـلات بلنـد مرتبـه خـود درگیر اسـت. که بـا توجه بـه رونـد توسـعه منطقـه ۲۲ بـه عنـوان یـک منطقه پیراشـهری مفصلـی و ضربـه گیـر در تهـران و تأکیـد اسـناد فرادسـت؛ این منطقه رو به رشـد از سـه جهت درگیـر ایفـای نقش اسـت:

۱. مسـئولیت ارائـه خدمـات برتـر و گردشـگری- تفریحـی نظیـر پـروژه هـزار و یک شـهر، بیمارسـتان پروفسـور سـمیعی، خدمات پیشرفته پشـتیبان تولید نظیـر خدمـات مالـی- اعتبـاری، بیمـه، حسابرسـی، حقوقـی، بازاریابـی، تبلیغـات، مشـاوره حرفـه ای، تجـارت الکترونیـک، معماری و سـاختمان و ... را برای سـاکنین شـهر تهـران دارد.

۲. به واسـطه همجواری با اسـتان البـرز ومجتمع های زیسـتی نظیـر شـهر قـدس، گرمـدره و ... در مقابـل هجـوم جمعیتی اسـتفاده کنندگان از ایـن کاربری ها و یـا حتی هجـوم جمعیتـی آنها مواجه اسـت.

۳. همچنیـن بـه عنـوان یک منطقه شـهری نیـز باید

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

درخصوص خدمات رسانی به جمعیت ساکن خود نقشی فعال ایفا نماید.

بدین ترتیب منطقه ۲۲ به عنوان یک منطقه پیراشهری در کلانشهر تهران که هدفش تامین و ارائه خدمات برتر به شهر تهران بود، با روند توسعه ساخت و ساز عمودی در آن بر اساس آمار و اطلاعاتی که در بالا ذکر شد، چنانچه برای محلات بلندمرتبه آن چاره ای اندیشیده نشود، خودش تبدیل به یکی از معضلات بزرگ اجتماعی – کالبدی در منطقه کلانشهری تهران شود و حتی این موضوع به زیرساخت های گردشگری ایجاد شده در این منطقه آسیب جدی وارد نماید.

۵- نتیجه گیری و جمبندی

به اجمال می توان موضوع پژوهش حاضر را از سه منظر واجد اهمیت دانست: نخست آنکه اگرچه بلند مرتبه سازی و رویکرد طراحی شهری عمودی به عنوان یک راهکار جهت کنترل و عدم گسترش خطی شهر مد نظر است، اما موضوع تعادل توده و فضا از طریق تعریف سلسله مراتب فضاهای باز(از ترکیب فضاهای باز همسایگی در طبقات آپارتمانی تا فضاهای باز عمومی در سطح محله) در اینوع محلات، به خودی خود رویکردی نو در طراحی شهری به شمار می آید. چرا به موجب آن طراح قادر خواهد بود تا از نتایج این عمل آگاهانه در محلات اینچنینی استفاده نماید. با توجه به آمارهای موجود در منطقه ۲۲، همصدایی و تشریک مساعی در خصوص مباحث اجتماعی-کالبدی در خصوص بلندمرتبه سازی به عنوان یک موضوع مهم در مدیریت شهری به آن پرداخته نشده است. مهمترین موضوع در مناطق پیراشهری موضوع زمین و توسعه شهری است. مناطق پیراشهری نظیر منطقه ۲۲ در کلانشهر تهران، اغلب تحت اداره منطقه یا زیرمجموعه آن قرار می گیرد. منافع مختلف شهری و روستایی برای سازمانهای مختلف در پیراشهرها وجود دارد. توسعه دهندگان و کشاورزان و همچنین اتحادیه ساکنان، اتحادیه مالکان(CSOها) و یا NGOهای فعال در طبیعت از جمله این گروهها و سازمانها می باشند. تقابل منافع گوناگون در حاشیه شهرها توسط گروههای مختلف(ذینفعان) از دولت، بازار، جامعه مدنی، پارادایم حاکمیت یا راهکار سیاستی خاص آن منطقه ایجاب میکند تعاملات این گروهها برای هدایت توسعه ها در حاشیه شهر بررسی و شناخته شود. این فرآیندهای حاکمیتی زمانی موفق خواهند بود که برپایه یک سیستم برنامه ریزی و حکومتی مستحکم بنا شوند. بدون این ملاحظات حاکمیت پتانسیل کمی برای تقویت کنترل فرآیندهای بازار در پیراشهرها را خواهد داشت. روشهای حاکمیت توافقات بین حکومتهای محلی درمورد سیاستها یا مقررات ناگزیر مطابق با سیستمهای رسمی نخواهد بود، مهم می شود اما احتمالا چنان توافقی بدون پشتیبانی نهادی حکومتی رسمی و پروسه های قانونی و مالی آن به دست نخواهد آمد. از سویی دیگر میزان دخل و تصرف طراحان شهری و یا به عبارتی حوزه عمل ایشان در چیدمان و تدوین توده و فضاست. کالبد و فضا و یابه عبارتی توده و فضا همواره رابطه متقابل و دو سویه با هم داشته و اصولا یکی بدون دیگری بی معنی است. پیوستگی کالبدی ساختمان و شهر به نوعی نشان دهنده ترکیب توده و فضاست. در بافت های قدیمی شهرهای ایرانی محو اجزاء، در کل به خوبی دیده می شود. پیوستگی فضایی یکی از جنبه های بنیادین معماری و شهرسازی گذشته ایران است. در این فضاها گذر از فضایی به فضای دیگر پی در پی و همواره تکرار شده است، بی آنکه هرگز این پیوستگی قطع شود. پیوستگی فضایی از طریق ایجاد پیوستگی دسترسی ها، پیوستگی دید و منظر یا توالی فضایی و وجود دیدهای پی در پی حاصل می شود.وجود کالبد متناسب و پیش بینی خلق رویدادهای اجتماعی، در عین ایجاد فرصت های مشارکت در فعالیت های اجتماعی، زمینه ساز حس تعلق به مکان می باشد. شکل

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

هـای سـاخته شـده توسـط انسـان، ادامه اندیشـیدن وی مـی باشـد. معمـاری از جنبـه اجتماعـی بایـد بـه مولفـه هـای اجتماعـی توجـه نماید و فضـای کالبدی را در جهـت بسترسـازی برای شـکل گیـری و تقویت اجتماعـی مشـخص هدایـت نمایـد. ایجـاد فضـای کالبـدی بـرای جریـان روان ایـن برآینـد، بـه تقویـت ایـن نقـش هـا و در نهایـت تقویـت هویـت اجتماعـی کمـک مـی کنـد و نتیجـه آن افزایـش همبسـتگی، امنیـت و مشـارکت اجتماعـی و پایـداری جامعـه خواهـد بود.بنابرایـن مـی تـوان اینگونـه نتیجه گرفت کـه اسـتفاده از سـازوکارهای قانونـی طراحان شـهری بتواننـد در چیدمـان تـوده و فضـا دخالـت نمـوده و مفهوم انسـجام اجتماعی- کالبـدی را در محلات بلند مرتبـه منطقـه ۲۲، بـاز آفرینـی کنند.

منابع و ماخذ

۱. پرهیـزگار، اکبر؛ کاظمیان، غلامرضا(۱۳۸۳)،رویکرد حکمروایـی شـهری و ضـرورت آن در مدیریت منطقه کلانشـهری تهـران، فصلنامه پژوهش هـای اقتصادی، شـماره ۱۶، تهران.

۲.صرافـی، مظفر؛ تورانیـان، فضیلـت(۱۳۸۳)، مروری بـر دیـدگاه هـای نظـری مدیریـت کلانشـهری؛ بـا تاکیـد بـر جنبـه هـای نهـادی، فصلنامـه مدیریـت شـهری، شـماره ۱۷، تهـران.

۳.اسـدی، ایـرج؛ زبردسـت، اسـفندیار(۱۳۸۹)،گونه شناسـی مناطـق شـهر – بنیـاد در مطالعـات شـهری و منطقـه ای: بـا نظـری بـر واکاوی مفهـوم مجموعـه شـهری در ایـران، نشـریه معمـاری و شهرسـازی هنرهـای زیبـا، شـماره ۴۳، تهـران.

۴.عسـگری، علـی؛ کاظمیـان، غلامرضـا(۱۳۸۵)، شـناخت و تحلیـل نظـام موجـود مدیریـت مجموعـه هـای شـهری کشـور، فصلنامـه مدیریـت شـهری، شـماره ۱۸، تهـران.

۵.اسـدی، ایـرج(۱۳۸۳)، راهبـرد منطقـه گرایـی در حکمروایـی مناطـق کلان شـهری، فصلنامـه مدیریت شـهری، شـماره ۱۷، تهران.

۶.آشـنایی، تکتـم (۱۳۹۲)، تحلیـل پیامـد سیاسـت هـای هدایـت و کنتـرل رشـد پیراشهرنشـینی در هالـه کلانشـهر تهـران"، پایان نامه کارشناسـی ارشـد شهرسـازی، دانشـگاه علـم و صنعـت ایران، دانشـکده معماری-شهرسـازی،تهران.

۷.شـیخی، محمـد(۱۳۸۵)، مدیریـت شـهری و سـکونتگاه های خـودرو در منطقه کلانشـهری تهران، فصلنامـه مدیریـت شـهری، شـماره ۱۸، تهـران.

۸.امامی، سـید محمد؛ زبردسـت، اسـفندیار(۱۳۹۳)، ارزیابـی طـرح هـای توسـعه شـهری بـر اسـاس اصل همپیونـدی و اتصـال بـا اسـتفاده از روش AHP، تهـران: فصلنامـه مطالعـات شـهری، شـماره یازدهـم.

۹.اردشـیری، مهیـار؛ انصـاری، رضـا(۱۳۸۸)، مـروری بـر واحـد همسـایگی از محـلات کهـن خودبسـنده تا همسـتان هـای دروازه دار نویـن، مجله سـازمان نظام مهندسـی سـاختمان اسـتان فـارس، شـماره های ۵۹ و ۶۰.

۱۰.امـام جمعـه، فرهـاد(۱۳۸۷)، تحلیـل جامعـه شـناختی همبسـتگی اجتماعـی و فرهنگـی در ایران، کتـاب مـاه علـوم اجتماعـی، شـماره ۱۱، تهـران.

۱۱.بیکـن، ادمونـد(۱۳۷۶)، طراحـی شـهرها، فرزانـه طاهـری، مرکـز مطالعـات و تحقیقـات شهرسـازی و معمـاری ایـران، تهـران.

۱۲.توسـلی، محمود(۱۳۸۸)، طراحی شـهری؛ هنر نو کـردن سـاختار شـهر همـراه با چهـار نمونه مـوردی، انتشـارات دانشـگاه تهران، تهران.

۱۳.حبیبـی، سـید محسـن(۱۳۸۱)، چگونگـی الگوپذیـری و تجدیـد سـازمان اسـتخوانبندی محلـه، مجلـه هنرهـای زیبـا، شـماره ۱۳، تهـران.

۱۴.چلبـی، مسـعود(۱۳۷۵)، جامعـه شناسـی نظـم، تشـریح و تحلیـل نظـری نظـم اجتماعـی، نشـر نـی، تهران.

۱۵.دانشـپور، عبدالهـادی؛ مهـدوی نیـا، مجتبـی؛ غیایـی، محمـد مهـدی(۱۳۸۸)، جایـگاه دانـش روانشناسـی محیطـی در سـاختمان های بلنـد مرتبه بـا رویکـرد معماری پایدار، نشـریه هویت شـهر، سـال سـوم، شـماره ۵. تهـران.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

۱۶. رزاقی اصل، سینا؛ مهدوی نیا، مجتبی؛ فیضی، محسن؛ دانشپور، عبدالهادی(۱۳۸۹)، طراحی شهری عمودی، مفاهیم و الزامات تحقق آن در کلانشهر تهران، مجله باغ نظر، شماره سیزده، سال هفتم، تهران.
۱۷. شجاع سیاهی، سپیده(۱۳۹۲)، شناخت و تقویت ساختار اصلی به منظور ایجاد انسجام در شکل شهر و طراحی بخشی از ساختار پیشنهادی؛ مطالعه موردی: شهر اهواز، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری دانشگاه هنرهای زیبا، تهران.
۱۸. شماعی، علی؛ جهانی، رحمان(۱۳۹۰)، بررسی توسعه عمودی شهر بر هویت محله ای؛ مطالعه موردی: منطقه ۷ تهران، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی- اسلامی، تهران.
۱۹. عباس زاده، محمد؛ علیزاده اقدم، محمدباقر؛ اسلامی بناب، سید رضا(۱۳۹۱)، بررسی بین سرمایه اجتماعی و آنومی اجتماعی، مطالعات و تحقیقات اجتماعی، دوره اول، شماره ۱.
۲۰. قبادیان، وحید؛ کیانی، مصطفی(۱۳۹۲)، خاستگاه معماری مدرن در تهران: بررسی و شناخت اولین بنای سبک معماری مدرن در پایتخت کشور، تهران: مجله نامه معماری و شهرسازی.
۲۱. کریمی مشاور، مهرداد؛ منصوری، سید امیر؛ ادیبی، علی اصغر(۱۳۸۹)، رابطه چگونگی قرارگیری ساختمتن های بلندمرتبه و منظر شهری، تهران: مجله معماری- شهرسازی باغ نظر، شماره ۱۳، سال ۷.
۲۲. گلابچی، محمود؛ گلابچی، محمدرضا(۱۳۹۲)، مبانی طراحی ساختمان های بلند، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۳. موسوی، یعقوب(۱۳۸۱)، پدیده کاهش همبستگی اجتماعی در کلانشهرها، مجله علمی- پژوهشی جامعه شناسی مدرس، دانشگاه الزهرا، دوره ۶، شماره ۴، تهران.
۲۴. میرمقتدایی، مهتا(۱۳۸۳)، معیارهای شناخت و ارزیابی هویت کالبدی شهرها، تهران: نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۹.
۲۵. علی الحسابی، مهران؛ کرانی، نعیمه(۱۳۹۱)، عوامل تاثیرگذار بر تحول مسکن از گذشته تا آینده، مجله مسکن و روستا، شماره ۱۴۱.
۲۶. هروی تربتی، محمدحسین؛ رضازاده، الناز(۱۳۹۳)، بررسی آثار بلندمرتبه سازی بر محیط شهری، کنفرانس مهندسی عمران، معماری و مدیریت پایدار شهری، گرگان.
۲۷. یگانه، منصور؛ بمانیان، محمدرضا(۱۳۹۴)، تحلیلی بر ابعاد پیوستگی توده و فضا در عرصه های عمومی شهری، تهران:مجله مدیریت شهری، شماره ۳۹.
۲۸. باطنی، محمدرضا(۱۳۷۷)، فرهنگ معاصر انگلیسی- فارسی، چاپ دوم، فرهنگ معاصر، تهران.
۲۹. میرزاخانی، عبدالرحمان؛ درویشی، صیاد(۱۳۹۳)، بررسی رابطه انسجام اجتماعی با پیشگیری اجتماعی از جرم، فصلنامه مطالعات اجتماعی، شماره ۳۸، تهران.
۳۰. نصرآبادی، علی(۱۳۸۴)، همبستگی اجتماعی و مشارکت عمومی(دیدگاه ها، عوامل تقویت، تهدیدها و راهکارها)، فصلنامه حصون، شماره ۶، تهران.
۳۱. غلامی، محمد؛ حیاتی، عقیل(۱۳۹۲)، بررسی تاثیر هویت کالبدی بر انسجام اجتماعی، نمونه موردی: محله اوین شهر تهران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال سیزدهم، شماره ۳۰، تهران.
۳۲. مهندسین مشاور پارس بوم، طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶.
۳۳. سایت رسمی شهرداری منطقه ۲۲، ۱۳۹۲.
34. Gifford, R, (2007). The Consequences of Living in High-Rise Buildings. Journal of Architectural Science Review, 50.1. Invited Review Paper
35. Jack Lynn and Iover Smith,(2010),Brutalist buildings: Park Hill.
36. Wang Xu,Lau Sin Yu,(2002),"Pursuing new ur-

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]

ban living environment in the new millennium: Projecting The future of high-rise and high density in Hong Kong",Department of architecture university of Hong Kong,Published Generative Art

37. Belen Yuen(2007), Singapore high-rise a sustainable housing,Conference on sustainable building south east Asia,Malaysia.

38. Thus hara Samaratunga & Daniel O'Hara(2012),"High density high rise vertical living for low income people in Colombo,Sri Lanka:Learning from Pruitt-Igoe", Archtecture research DOI: 105923/J.arch.

39. Moobela,C(2005), From Worst slum to best example of regeneration: Complexity in the regeneration of Hulme,Manchester,E:Co Issue,Vol.7NO.1.Department of Real Estate &Planning,University of Reading,UK.

40. Elena Generaloua(2014), Designing high-rise housing:The sigapore experience, CTBUH.org/papers.

41. 8. Willams.K,Burton.E,&Jenks.M(2000), Achieving Sustainable,The Hulme Estate and the Home for Change,Development":Britain'S First Major Sustainble Housing Project,Simultaneosly published in the USA and Canada by Routledge

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-26]