

مددجت شهری

شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱

No.30 Autumn & Winter

۹۱-۱۱۲

زمان پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۶/۲۱

زمان دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۰/۳

ارزیابی انواع ساختمانهای بلندمرتبه مسکونی از لحاظ تاثیر بر سیما و منظر شهری؛ نمونه موردی: بافت‌های جدید شهر مشهد

محمد مهدی عزیزی - استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
محمد مهدی متولی* - پژوهشگر دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه شاخص پژوه، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

چکیده

Strategic Revision of Urban Services Context of Local Management of Iran, Emphasizing the Urban Waste; Case Study: Mashhad Metropolitan

Strategic Vision in management is not a choice but a necessity. To be of this view, is to be of knowledge, deep thinking, comprehensive visioning, realistic view, and mature management competence. Management is a process which projects with scientific, realistic and comprehensive characteristics are its signs. In urban management, systematic view is an unavoidable principle. Desirable management of cities, particularly metropolitans, without IMS (Integrated urban Management System) is impossible and IMS is the system as the by-product of strategic view. This view is a burden on the shoulders of Mashhad's managers in different contexts and issues; such as urban services, and urban environment in the district of Mashhad Metropolitan. To make the ultimate use of the limited resources, this local management should naturally be able to choose its specific strategies, those strategies which are toward viewpoint of local management of Mashhad on one hand, and flourished from the missions of urban management on the other. Theoretically and methodologically, this study is based on structuralism and historic-formative analysis in macro scale and strategy, which is done through qualitative and document-library methods of research, aiming at attaining strategic programming methodology in urban waste management of Mashhad. Results show that recognition of Mashhad citizens' priorities and requirements; though creation of clean and sustainable environment must be the basis for the decision-makings in policy-making and planning for Mashhad metropolitan while is impossible without a strategic visioning.

Key words: Strategic Planning, urban waste management, strategic approach, local management, strategic methodology.

امروزه در اکثر کلانشهرها و شهرهای بزرگ رشد و توسعه ساختمانهای بلند مرتبه مشهود است و اثرات مثبت و منفی زیادی را بر جای گزارده است. تاثیر گسترده این ساختمانها بر کالبد و فضای شهرهای امروزی غیر قابل انکار بوده، به نحوی که باعث گردیده ساختمانهای بلند مرتبه از سوی متخصصین و صاحب‌نظران در حوزه‌های مختلف مورد نقد و بررسی قرار گیرد. در این میان، یکی از جنبه‌های اصلی تاثیرگذاری ساختمانهای در شهرهای مختلف باعث ارتقاء یا کاهش کیفیت سیما و منظر شهری شده است. در این خصوص توجه به مکانیابی و استقرار، برنامه‌ریزی و طراحی بر اساس اصول و ضوابط، هماهنگی با هم‌جواری‌ها و بافت پیرامون، ایجاد فضای شهری در پیرامون با ترکیب شناسانه و محیط فعال و فراهم آوردن منظر و چشم انداز مطلوب از جمله موارد قابل توجه در ساختمانهای بلند مرتبه به لحاظ کیفیت سیما و منظر شهری است. در این مقاله ضمن شناسایی جنبه‌های مختلف اثر ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی بر سیما و منظر شهری و تعریف معیارها و زیرمعیارها، به ارزیابی انواع ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی در نمونه بافت‌های جدید شهر مشهد (با استفاده روش تحلیلی و تکنیک فرآیند تحلیل سلسه مراتبی AHP) پرداخته شده است. از نتایج این تحقیق می‌توان به تبیین اثرات مختلف نمونه‌های انواع ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی بر سیما و منظر شهری مشهد و عدم توجه به ابعاد مختلف سیما و منظر شهری در مکانیابی و استقرار، طراحی و ساخت و نگهداری آنها اشاره نمود. ضمن آنکه مشخص گردید نوع ساختمان بلند مرتبه (نیمه بلند) به شکل گستته و غیر مترافق در مقایسه با ساختمانهای بلند مرتبه (نیمه بلند) پیوسته و مترافق دارای زمینه‌های بهتری جهت تاثیرگذاری مثبت بر سیما و منظر شهری هستند. در انتهای نیز براساس یافته‌های تحقیق اصول و ضوابط کلی برنامه‌ریزی، طراحی و ساخت ساختمانهای بلند مرتبه جهت ارتقاء سیما و منظر شهری مطرح گردید.

واژگان کلیدی: انواع ساختمانهای بلندمرتبه، سیما و منظر شهری، ارزیابی، روش AHP

مقدمه

ساختمانهای بلندمرتبه از قرنها قبل مورد توجه آدمی در تمدنها گوناگون بوده است. خواستگاه این توجه عمدهاً منشاء مذهبی و سیاسی داشته و نتیجه آن احساس تعلق و بندگی توده های فاقد ضرورت، در مقابل صاحبان این بناها بوده است. ساختن بناهایی هم چون معابد باستانی، کلیساها، مساجد و غیره که به مثابه تک بنایی مرتفع و دارای اقتدار، تسلط و حاکمیت مطلق بر فضای شهری پیرامون خود اعمال می کرده اند، شاهد این ادعا می باشند. بر اساس نظر مورخان، نخستین ساختمانهای بلند مسکونی مربوط به رم باستان است که در قرن سوم قبل از میلاد به تدریج با افزایش جمعیت به همان نسبت نیز به ارتفاع ساختمانها افروزده شد؛ بگونه ای که به منظور کاهش خطر فرو ریختن ساختمانها، ناگزیر محدودیت های ارتفاعی وضع گردید (موریس، ۱۳۶۸، ص ۶۹).

بلندمرتبه سازی به شکل امروزی آن در آخرین دهه های قرن نوزدهم در کشورهای غربی ظهور کرد و از آن زمان تاکنون خود را به عنوان یکی از اشکال غالب در صحنۀ معماری و شهرسازی جهان، خود را به ثبت رسانده است. در کشور نیز بلندمرتبه سازی

میر شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

■ ۹۲ ■

مواد و روشها

روش تحقیق در پژوهش حاضر تحلیلی و از نوع مقایسه تطبیقی نمونه های موردی با تکنیک ارزیابی می باشد. علاوه بر این از روش های تحقیق توصیفی نیز استفاده می گردد. ارزیابی مدنظر از نوع ارزیابی بعد از اجرا و روش مورد استفاده از روشهای ارزیابی چند معیاری یعنی روش فرآیند تحلیل سلسه مراتبی (AHP) می باشد. این روش موضوع را در سطوح مختلف می تواند مورد بررسی قرار دهد؛ بنابراین پیدا کردن سلسه مراتب فاکتورها مهم است. بعد از این مرحله تعیین ضریب اهمیت هر کدام و سپس سنجش هدف موردنظر صورت می گیرد. به این منظور و براساس مبانی نظری تحقیق، انواع ساختمانهای بلندمرتبه مسکونی انتخاب می شوند و از لحاظ ابعاد مختلف سیما و منظر شهری مورد ارزیابی قرار می گیرند. باتوجه به آنکه نمونه موردی

بیش از نیم قرن است که خصوصاً در کلانشهرها و شهرهای بزرگ بکار گرفته شده است. این موضوع در دهه های اخیر بیشتر متأثر از نیاز کارکردی و عموماً با کاربری مسکونی بوده است. این موضوع به عنوان یکی از سیاستها در جهت پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافته است. ایجاد ساختمانها و برج های بلند مسکونی، ایجاد مجتمع های مسکونی در انواع مختلف بلند و نیمه بلند و به شکل گستته و پیوسته در شهرهای مختلف گویای صحت این موضوع است.

احداث ساختمانهای بلند با کاربریهای مختلف در شهر مشهد نیز از اوایل دهه ۵۰ ساختمانهای بلندمرتبه با کاربری هتل و آپارتمانهای مسکونی رونق پیدا کرد که از آن جمله می توان به احداث مجموعه آپارتمانهای مرتفع یا ۵۵۰ واحد، مجموعه

تحقیق ساختمانهای بلندمرتبه واقع در بافت‌های جدید شهر مشهد است. از این‌رو بر اساس طبقه بندی انواع ساختمانهای بلند مرتبه، بر اساس نحوه استقرار و فرم به چهار دسته: ۱. بلند مرتبه با استقرار گستته و با تراکم کم؛ ۲. بلند مرتبه با استقرار پیوسته و با تراکم زیاد؛ ۳. نیمه بلند با استقرار گستته و با تراکم کم؛ ۴. نیمه بلند با استقرار پیوسته و با تراکم زیاد، چهار مجتمع انتخاب می‌گردد که به ترتیب عبارتند از: ۱. آپارتمانهای مرتفع؛ ۲. مجتمع بانک ملی؛ ۳. مجتمع ششصد دستگاه؛ و ۴. آپارتمانهای واقع در امامیه. بر اساس مطالعات میدانی، مصاحبه با کارشناسان و ساکنان ساختمانهای بلندمرتبه، عکسبرداری و استفاده از مدارک و نقشه‌های موجود بررسی های لازم صورت گرفته و تحلیل تطبیقی براساس روش فرآیند تحلیل سلسله مراتبی انجام می‌گیرد. ابعاد ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی در سیما و منظر شهری، می‌تواند گستردگی تراز این باشد اما باتوجه به محدودیت‌های تحقیق، تعدادی از این معیارها جهت بررسی و تجزیه و تحلیل در نمونه‌های موردنظر انتخاب می‌شوند.

سوالات و فرضیه‌های تحقیق: آنچه که در این تحقیق مورد بررسی قرار می‌گیرد، بررسی وضعیت انواع مختلف ساختمانهای بلندمرتبه مسکونی در شهر مشهد از ابعاد مختلف سیما و منظر شهری است. از آنجا که انواع مختلف ساختمانهای بلندمرتبه مسکونی و نحوه استقرار و طراحی و اجرا و نگهداری آنها، تفاوت‌هایی را در سیما و منظر شهر ایجاد می‌نماید، از این‌رو چگونگی تاثیر آنها بر سیما و منظر شهری و وضعیت کلی آن سوال این تحقیق است.

فرضیه‌های تحقیق عبارتند از:

- ۱- به نظر می‌رسد در ساختمانهای بلندمرتبه مسکونی شهر مشهد به ابعاد مختلف سیما و منظر شهری در استقرار، طراحی و ساخت و نگهداری ساختمانها توجه کافی نشده است.
- ۲- به نظر می‌رسد انواع ساختمانهای بلند مرتبه

مسکونی، تاثیرات متفاوتی را بر سیما و منظر شهری می‌گذارند و نوع بلند مرتبه و نیمه بلند گستته و غیر متراکم در مقایسه با بلند مرتبه و نیمه بلند پیوسته و متراکم دارای زمینه‌های بهتری جهت ایجاد سیما و منظر شهری مطلوب هستند.

تعاریف و مبانی نظری تعريف ساختمانهای بلند

وقتی از ساختمانهای بلند صحبت می‌شود، به نظر می‌رسد که همه افراد تصویر یکسانی از آن دارند، در حالیکه اینگونه نیست و نه تنها بین عامه مردم بلکه بین متخصصین نیز، نظرات متفاوتی در ارتباط با تعريف ساختمان بلند وجود دارد. ضمن آنکه این یک موضوع نسبی است و فاکتورهای مهمی اعم از زمان، مکان و غیره در آن دخیل است. به عنوان مثال در منطقه‌ای که همه خانه‌ها ویلائی هستند، یک ساختمان ۵ طبقه، بلند به نظر می‌رسد و در شهری مثل شیکاگو، اگر ساختمانی نخواهد کوچک به نظر برسد و یا تحت الشاع ساختمانهای اطراف قرار نگیرد، باید دارای دهها طبقه باشد. به طور کلی، دو چارچوب تعريف جهت تعريف ساختمانهای بلند مرتبه مطرح می‌باشد که عبارتند از:

۱- تعريف براساس تعیین حد ارتفاع ساختمانها؛

۲- تعريف با توجه به ویژگیهای ساختمان و یا امکان استقرار آن در شهر و منطقه؛

در این خصوص تعريف مختلفی مطرح شده است، به عنوان مثال برای تعريف نوع اول دسترسی تجهیزات آتش نشانی (که در ایران طبق نشریه ۱۲۲ این حد ۲۳ متر است)، ضرورت استفاده از آسانسور در ساختمانها برای ساکنان (در ایران ساختمانهای بیش از ۴ طبقه نیاز به آسانسور دارند و از آن بیشتر بلند محسوب می‌شوند) و در چارچوب تعريف نوع دوم می‌توان به این تعريف پرداخت که ساختمان بلند مشخصاً به وسیله تعداد طبقات و یا ارتفاع آن مشخص نمی‌شود، بلکه مشخصه مهم این ساختمانها این است که طرح

سیما و منظر شهری

در این خصوص می توان به تعاریف ذیل اشاره نمود: فرهنگ واژه نامه مفاهیم طراحی شهری اجزای تشکیل دهنده منظر شهری را در سه بخش عوامل کالبدی، عوامل غیرکالبدی و فعالیت های انسانی مورد بررسی قرار می دهد (بهزادفر، ۱۳۸۷، ص ۸۰۷).

«کوین لینچ» سه عامل اداری، فیزیکی و عملکردی را در منظر شهری حائز اهمیت می دارند و «بنتلی و همکاران» منظر شهری را در سه بعد: ۱. بصری؛ ۲. عملکردی و رفتاری؛ و ۳. معنایی مورد بررسی قرار می دهند (رضازاده، ۱۳۸۶، ص ۲۲ و ص ۲۴).

منظر شهری، فهم شهروندان از شهر است که به واسطه ادراک نمادهای آن (ابعاد کالبدی شهر) و تداعی معنی مرتبط با آنها (ابعاد ذهنی و خاطره ای)

صورت می گیرد. اهداف سه گانه منظری شهری: ۱. زیباشناختی؛ ۲. فرهنگی- هویتی؛ و ۳. عملکردی است (منصوری، ۱۳۸۷).

«گوردن کالن» در کتاب گزیده ای از منظر شهری، منظر شهری را هنر تناسبات می داند. از اینرو اهمیت مطالعه تاثیر ساختمانهای بلند مرتبه در منظر شهری نیز به دلیل تاثیر گذاری زیاد آنها در تناسبات شهری است (کریمی مشاور، ۱۳۸۹، ص ۹۰).

سیما و ساختمان بلند مرتبه
از نکات اولیه ای که لینچ مطرح ساخت آن بود که چگونه شهروندان یک شهر از طریق ادراک به این نتیجه برسند که شهر دارای چه ویژگی ریخت شناسانه یا فرم خاص است. ویژگی عمدۀ ادراک شهری از این بعد وضوح بصری یا خوانایی سیمای شهر است؛ لذا لینچ عوامل پدید آورنده مظاهر قابل لمس سیمای شهر را به پنج عامل اصلی مرتب داشت که عبارتند از: ۱. نشانه؛ ۲. گره؛ ۳. محله؛ ۴. راه؛ و ۵. لبه که این عوامل به عنوان پدیده های شاخص شهر در ازاء ساختمانهای بلند مرتبه نیز به عنوان یک عنصر در سیمای شهر، دارای تاثیرات زیادی در هر یک از عوامل ذکر شده می باشد؛ به نحویکه بلند مرتبه ها اگر به طور صحیح و فکر شده در شهر استقرار یابند، می توانند باعث شاخص شدن سیمای شهر و عوامل آن گردند و اگر ناصحیح قرار گیرند، در رقابت بصری با دیگر عوامل شاخص سیما از تاثیرات بصری آنها می کاهند. در این خصوص سه عامل نشانه، گره و لبه دارای تاثیر گذاری بیشتری هستند.

نشانه و ساختمان بلند مرتبه
عوامل موثر در یک نشانه شهری عبارتند از: ۱. عملکرد آن مهم باشد؛ ۲. قابلیت مشاهده از افق های متعدد در شهر را داشته باشد (هرچه یک ساختمان یگانه تر، بزرگ تر، مشرف تر و مسلط تر باشد، بیشتر از دیگر ساختمانها مشخص و متمایز بوده و قابلیت

یا عملکرد ساختمان بوسیله نمادی از بلندی یا بلند بودن، تحت تاثیر قرار گرفته باشد. از تعاریف اصلی که در انگلستان برای ساختمان بلند مرتبه مطرح است می توان به ساختمانهایی که از متوسط تعداد طبقات منطقه همچوار بلندتر هستند و ساختمانهایی که خط آسمان را به طرز چشمگیری تغییر می دهند، اشاره نمود. برای مثال در مرکز لندن ساختمان با ارتفاع ۷۵ متر بلند مرتبه در نظر گرفته می شود ولی در محدوده تایمز این ارتفاع ۳۰ متر است. همچنین طبق نظریه سورای ساختمانهای بلند و اسکان شهری در آمریکا، ساختمان بلند بدون مشخص نمودن ارتفاع یا تعداد طبقات آن، ساختمانی است که بلندی آن به طور قابل ملاحظه ای بر یکی از جنبه های استفاده از فضاو یا برنامه ریزی ساخت آن تاثیر بگذارد (مشاور پارت، ۱۳۸۹).

ساختمانهای بلند دارای انواع مختلفی هستند که می توان آنها را بر اساس کاربری های مختلف (مانند مسکونی، تجاری، اداری، مذهبی و غیره) حجم و مقیاس (باریک، بلند، حجیم، کشیده و غیره) پراکندگی (متراکم و گسسته) منفرد و خوش ای و بلند و نیمه بلند دسته بندی نمود.

آنها توسط ساختمانهای بلند کم می‌گردد. در واقع استقرار ساختمانهای بلند متراکم از طرفی می‌تواند در کاهش دید، منظر طبیعی و کاستن از هویت لبه‌های طبیعی نقش داشته باشد و از طرفی می‌تواند خود ایجاد لبه کند (بمانیان، ۱۳۷۷، ص ۵۸).

گره و ساختمان بلندمرتبه

گره عبارت است از نقطه‌ای که چند راه بهم پیوسته و یا از کنار هم می‌گذرند و یا اینکه ممکن است محل تمرکز بوده و اهمیت آن به سبب تراکم پاره‌ای از امور در آن نقطه باشد (لینچ، ۱۳۵۵، ص ۱۴۲). گره شهری می‌تواند دارای شاخص‌های عامل نشانه نیز باشد. بنابراین می‌توان ساختمانهای بلند را به عنوان یکی از عوامل سیمای شهر با یک گره طوری طراحی کرد که در افزایش خصوصیات بصری شهر نقش مثبتی داشته باشند.

بیشتری برای نماد شدن خواهد داشت؛ و ۳. دارای دسترسی خوب و آسان باشد.

ساختمانهای بلندمرتبه به عنوان شاخص و دارای قابلیت مشاهده زیاد، می‌توانند خود به عنوان عناصری نمادین مطرح گردد و از طرف دیگر قابلیت دید را از نشانه‌های موجود شهری سلب کرده و در مقابل آنها قرار گیرند. بنابراین مکان ساختمانهای بلند اگر صحیح انتخاب شود و در مکانهای مورد لزوم قرار گیرند، حس مکان و جهت را در ساکنین شهر عمیق تر نموده و از آنها به عنوان عواملی در تشخیص شهر و در قسمتهای مختلف آن، می‌توان استفاده نمود (اشپر، ۱۳۷۳، ص ۵۷)؛ بنابراین می‌توان گفت که ساختمانهای بلند دارای تاثیر دو گانه بر نشانه شهر هستند به نحوی که اگر به صورت صحیح استقرار یابند می‌تواند به عنوان یک نماد به بهترین شکل نقش خود را ایفا کند و در صورت استفاده نادرست از ارزش بصری نمادهای موجود شهر می‌کاهد. علاوه بر محل استقرار بنا، نوع فرم، رنگ و مصالح و سبک طراحی در نشانه بودن ساختمانهای بلند مرتبه می‌تواند نقش داشته باشد.

نمای ساختمان‌های بلندمرتبه

نمای ساختمانهای مختلف به علت مشرف بودن آنها به فضاهای عمومی، نماهای شهری را بوجود می‌آورند. نمای شهر به عنوان مهمترین عامل ارتباطی شهر با بیننده، زبان‌گویای یک شهر هستند که حالت شهر را به بیننده القاء می‌کنند. نماهای شهری ارتباط فضای شهری را با بیننده برقرار ساخته و بیشترین تاثیرات بصری را بر ناظر شهری دارند (بحرینی، ۱۳۷۷). بررسی نماهای ساختمانهای بلند مرتبه به لحاظ کیفیتی زیباشناسانه و به لحاظ کیفیت عناوین آنها حائز اهمیت می‌باشد در بررسی تاثیرات بلند مرتبه‌ها بر نماهای شهری عوامل زیر می‌تواند مورد توجه قرار گیرد: ۱. مقیاس؛ ۲. شکل؛ و ۳. رنگ.

مقیاس

در طول تاریخ معماری و شهرسازی همواره مقیاس انسانی (یعنی تناسباتی از اندازه ساختمان یا فضا که در برگیرنده مطلوبترین ادراک بصری برای انسان باشد) به عنوان موجه ترین مقیاس برای اندازه گیری

لبه و بلندمرتبه سازی

لبه عاملی خطی است که به دیده ناظر را راه تفاوت دارد. مرز بین دو قسمت، شکافی در امتداد طول و بین دو قسمت پیوسته شهر، بریدگی که خطوط راه آهن در شهر بوجود می‌آورد، حد مجموعه ای ساختمانی و یا دیوار را می‌توان به عنوان مثال هایی از لبه در سیمای شهر ذکر کرد (کبیری، ۱۳۷۸، ص ۱۰۰). لبه‌های شهر می‌تواند از وجود بلند مرتبه‌ها متضرر یا منتفع گردد. نحوه استقرار صحیح بلند مرتبه‌ها می‌تواند در تقویت بصری لبه شهر موثر باشد. پدیده ای که بسیار اتفاق افتاده، نحوه استقرار ناصحیح بلند مرتبه‌ها در شهر و کاستن از نقش بصری لبه‌های طبیعی می‌باشد. شاخص بودن لبه‌های طبیعی مثل رودخانه، دریا و کوه که با افق دید و چشم انداز شهری هویت می‌یابند، هنگام مسدود شدن افق دید

شکل

شکل ساختمانهای بلند با توجه به تاثیرات بصری آن دارای اهمیت بسیاری می‌باشد؛ چرا که ارتفاع آنها بسیار در دید انسان جلب نظر می‌کند. از اینرو شکل ساختمان های بلند مرتبه از لحاظ ابعاد زیباشناصانه مهم می‌باشد. به طور کلی اشکال این ساختمانها به دو صورت قابل تقسیم بندی است:

- **انواع باریک و بلند (slende)**: ساختمان های بلندی که بعد ارتفاع در آنها نسبت به ابعاد دیگر بسیار چشمگیر است.
- **انواع حجیم (massive)**: ساختمانهایی که بعد ارتفاع در آنها نسبت به سایر ابعاد تفاوت چشمگیری ندارد.

در یک ارزیابی مختصر از انواع اشکال ساختمانی بلند مرتبه، ساختمانهای باریک و بلند، بسیار بیشتر از انواع ساختمانهای حجیم ترجیح دارند. علت ترجیح داشتن این شکل از ساختمانهای بلند، نه تنها وجود تنشیات زیبا و مطلوبتر در ساختمان به صورت منفرد است، بلکه این ساختمانها از لحاظ همچواری با بافت اطراف خود، در صورت طراحی مناسب، ارتباط مطلوبتری برقرار می‌کنند.

رنگ

رنگ یکی از اجزاء مهم نمای شهری می‌باشد. ساختمانهای بلند، رنگ را به علت ارتفاعی که دارند به طرز چشمگیری عرضه می‌کنند. ساختمانهایی که رنگ نمای آنها تازه و تمیز هستند، می‌توانند در طراوت، زیبایی، تمیزی، جذابیت و آرامش به فضای بیرونی خود بسیار موثر باشند و بر عکس نماهای فرسوده و کثیف پیام آور کسالت، ملال و خستگی در فضای خواهند بود. نوع عملکرد ساختمان و فرهنگ جامعه از عوامل تاثیرگذار در نحوه انتخاب رنگ هستند. تباین و هماهنگی رنگ ساختمانهای بلند با بافت همچوار خود نقش تعیین کننده ای در مطلوبیت نما دارد؛ ضمن آنکه نورپردازی این ساختمانها در شب نیز می‌تواند باعث افزایش زیبایی نما و ارتفاع سیما و منظر گردد.

دید و چشم انداز و ساختمان بلند مرتبه

ایجاد چشم انداز مطلوب از داخل ساختمانهای بلند به مناظر گوناگون شهری و طبیعت اطراف، یکی از مزیتهای قابل توجه طرفداران این ساختمانها می‌باشد و آن را یکی از جاذبه‌های این ساختمانها بیان نموده اند. اما چشم انداز زیبا و داشتن افق دید وسیع از داخل به مناظر اطراف در ساختمانهای بلند یک جنبه پدیده دید و چشم انداز است و جانب دیگر آن انسداد دید و چشم انداز ساختمانهای دیگر به مناظر اطراف توسط این ساختمانها می‌باشد. ساختمانهای بلند در صورت استقرار نامناسب چشم انداز ساختمانهای کوتاه و حتی ساختمانهای بلند همچوار را مسدود می‌کنند. این مشکل بیش از همه در مناطقی که بلند مرتبه‌ها به صورت متراکم و به هم فشرده ساخته می‌شوند، دیده می‌شود (کازرونی حقیقت، ۱۳۷۲، ص ۱۲۵).

فضای شهری و ساختمانهای بلند مرتبه

فضای شهری جزئی از شهر است که محصور بوده، خوانایی خصوصیات هنری، کیفیت زیباشناختی و الگوی خاص عملکرد آن موجب شده که فضایی

ابعاد ساختمان یا فضا مطرح بوده است. به عبارت دیگر وقتی اندازه یک شئی یا فضا با پیکر انسان ارتباط مطلوب داشته باشد، گفته می‌شود که فضا مقیاس انسانی دارد (تولسی، ۱۳۶۹، ص ۵۱).

منظور از مقیاس یک ساختمان بلند مرتبه ارتفاع، جشه و تنشیات کلی ساختمان به صورت منفرد و مجزا و یا به صورت ترکیب با مجموعه می‌باشد. با توجه به اصل ترکیب و هماهنگی از اصول اولیه طراحی شهری، همسایگی و همچواری ساختمانهای بلند و کوتاه به لحاظ مقیاس نابرابر، در نما و در سیما شهری ایجاد ناهمگونی می‌کند و به همین علت است که مقیاس هماهنگی ساختمانهای بلند در بافت‌های شهری، موضوعی بسیار با اهمیت تر از مقیاس این ساختمانها به تنها می‌باشد.

در شهر به عنوان فضای شهری خوانده شود. فضای شهری به عنوان فضای زندگی اجتماعی و گروهی مردم شهر، تاثیرات زیادی از وجود ساختمانهای بلند مرتبه می‌پذیرد. در ارتباط فی مابین بنای بلند و فضای شهری هدف اصلی ارتقاء و بهبود کیفیت این فضا می‌باشد و این نحوه ارتباط باید به گونه‌ای باشد که نه تنها از ایجاد تاثیرات منفی در فضای شهری پرهیز گردد بلکه بنای بلند باعث تقویت و اعتلای فضا نیز شود. بنابراین ساختمانهای بلند باید در ایجاد سه خصیصه مهم فضای شهری نقش داشته باشند که عبارتند از: ۱. محصوریت فضا؛ ۲. ترکیب زیباشناسانه؛ ۳. عملکرد و فعالیت اجتماعی (صدوقیانزاده، ۱۳۷۵، ص ۸۴).

ترکیب زیباشناسانه

هر فضایی را در شهر نمی‌توان فضای شهری دانست مگر آن که براساس قواعد زیبایی شناسی شکل گرفته باشد و منظور از زیبایی، ترکیب هماهنگ و متناسب توده ساختمانی و فضا می‌باشد. در واقع هماهنگی تناسب جزء و کل است. به این ترتیب اگر فضای شهری (یک میدان یا خیابان) به عنوان کل در نظر باشد، اجزاء آن شامل کلیه جداره‌ها و جزئیات آنها خواهد بود که مفهوم زیباشناسانه فضای شهری در ترکیب هماهنگ اجزاء فوق نهفته است. حصول وحدت و هماهنگی در شکل و دستیابی به کل مطلوب با پیروی از قواعدی مسیر می‌گردد که عبارتند از: ۱. اصل هم پیوندی عناصر شهری؛ ۲. اصل محصور کردن فضا؛ ۳. اصل مقیاس و تناسب و رعایت مقیاس انسانی و تناسبات در ترکیب فضاهای؛ ۴. اصل فضای متباین-کاستن از یکنواختی فضاهای مرتبط شهری با استفاده از خصوصیات متفاوت فضایی؛ ۵. اصل قلمرو - وجود سه فضای مشخص با قلمرو متفاوت در شهر: ۱.۵. فضای خصوصی شامل حیاط و عناصر دربرگیرنده؛ ۲.۵. فضای نیمه خصوصی- نیمه عمومی به صورت یک بن بست اختصاصی؛ ۳.۵. فضای عمومی به صورت یک بن بست اختصاصی؛ ۶. اصل ترکیب وجود هماهنگی وحدت شکل در بدنه‌های محصور کننده فضا (تولسلی، ۱۳۷۱، ص ۲۰ و ص ۳۰).

محصوریت فضا و ساختمانهای بلندمرتبه
احساس محصور بودن در فضا اساساً بر رابطه فاصله چشم ناظر از ارتفاع بدنه محصور کننده فضا، استوار است (تولسلی، ۱۳۶۹، ص ۲۹): بنابراین چنانچه نسبت مناسب بین ارتفاع بدنه بنای مجاور و عرض فضا رعایت شود، در آن صورت فضا، فضایی ساده، قابل درک و انسانی شده و برخورداری آن از مقیاس، مطلوبیتی را برای انسان بوجود می‌آورد که احساس محصور بودن مناسبی از فضا تداعی می‌گردد. در تک ساختمانهای بلند، محصوریت کالبدی که شرط اساسی برای تشکیل فضا می‌باشد، از بین می‌رود. بطور کلی در این حالت فضا بوجود نمی‌آید و پدیده بی فضایی ایجاد می‌شود و در ساختمانهای بلند متراکم، هماهنگی فضا با مقیاس انسانی از بین می‌رود به طوریکه فضای شهری محصور در میان بلندمرتبه‌ها از مقیاس انسانی دور بوده، خیابان یا میدانی که در میان ساختمانهای بلندمرتبه قرار گرفته، مکانی است تنگ و باریک با محصوریت بالا. هرچه ساختمانها بلندمرتبه تر باشد، تنگی و نامطلوبی فضا بیشتر می‌گردد و علاوه بر احساس نامطلوب حاصل از فضای تنگ، به علت عدم بهره گیری فضا از نور، تهویه طبیعی و سایه گیر بودن، این احساس

فضا گردیده و از تبدیل آن به فضای مرده و بی دفاع جلوگیری می کند. ساختمانهای بلند با توجه به نحوه قرارگیریشان (متراکم یا پراکنده) بر روی عملکرد و فعالیت جمعی فضای شهری اطراف خود تاثیر می گذارند (توسلی، ۱۳۷۱، ص ۱۲).

تحقیق علمی انجام شده در شهر سانفرانسیسکو که کیفیت عملکرد و سرویس دهی میادین و پارکهای محصور در میان ساختمانهای بلند را مورد بررسی قرار داده است، حاکی از آنست که این میادین به علت محصور بودن شدید و عدم وجود دید و چشم انداز از اطراف به آنها دارای عملکرد ضعیف بوده و جمعیت کمتری را جلب کرده است (صدوقیانزاده، ۱۳۷۵، ص ۱۲۱). در الگوی استقرار پراکنده به موازات تحلیل رفتن فضای شهری، عملکردهای اجتماعی و گروهی موجود در آن نیز، کم کم نقصان یافته و از بین می رود. این نابودی فضای شهری در الگوی استقرار پراکنده بلند مرتبه ها بسیار روشن تر و صریح تر از الگوی استقرار متراکم خود را نشان می دهد. تک ساختمانهای بلند که در فضاهای وسیعی دور از یکدیگر قرار گرفته اند به علت عدم وجود فضا قادر نیستند که فعالیت گروهی موفقی را ارائه دهند و برای ایجاد فضای شهری فعال و پرتحرک در بین این ساختمانها می باید از راهکارهای مختلفی سود جست.

رویه تحقیق میدانی

جهت تحقق اهداف تحقیق، با توجه به مطالعات نظری و با استفاده از مشاوره متخصصان و کارشناسان معیارها و زیر معیارهایی در حوزه سیما و منظری شهری جهت ارزیابی نمونه ها (آپارتمانهای مرتفع، مجتمع بانک ملی، ششصد دستگاه و آپارتمانهای امامیه) در نظر گرفته شده است (طبق جدول شماره ۱؛ سپس ضمن بررسی ها و مشاهدات میدانی، پرسشنامه ای جهت تعدادی از زیر معیارها تهیه و ساکنین مجموعه های مذکور به آن پاسخ دادند.

بعد از آنکه اطلاعات دسته بندی شدند، جوابهای داده شده و بررسی های صورت گرفته به صورت خیلی

بنابراین می توان گفت منظور از ترکیب زیباشناصنه فضای شهری، ترکیب هماهنگ اجزا در ساخت فضای شهری است که به شهر سیمای بصری مطلوب می بخشد. در ساختمانهای بلند متراکم عموماً فضای محصور فاقد تناسبات انسانی است و با توجه به اصول فوق به لحاظ کیفیت زیباشناختی دارای جنبه های نامطلوبی هستند، به طوریکه ساختمانهای بلند از فاصله های نسبی منظر زیبایی دارند ولی چنانچه از کنار این ساختمانها به آنها نگاه کنیم، منظر مطلوبی ندارند. از این رو برای افزایش کیفیت زیباشناصنه فضای شهری بلند مرتبه ها و بالا بردن جاذبه های بصری و کالبدی این فضاهای می باشند تناسبات ابعادی فضا به مقیاس انسانی نزدیک گردد. یعنی ارتفاع ساختمانهای جداره اصلی کاوش یابد و ساختمانهای بلند از جداره فضا به مراحل عقب تری برده شوند.

در مجموعه ساختمانهای بلند پراکنده نیز اکثر ادچار بی فضایی هستند و آنچه که این نحوه استقرار فاقد آن است پیوند بین اجزاء می باشد و دلیل آن نیز عدم وجود فضاهای تعریف شده و محصور است؛ به طوریکه هیچ عنصر ارتباط دهنده ای که در مجموعه حس جهت یابی، تداوم و تشخیص را القاء کند وجود ندارد و مجموعه اجزاء هرگز به یک کلیت پیوسته بزرگتر تبدیل نمی گردد. بنابراین اصل مسلم آن است که به یاری اصول سازمان دادن فضاهای عمومی (اصول ششگانه نامبرده شده) می باید فضاهای رها شده بین برجهای بلند طراحی سه بعدی شود تا پیوند و هماهنگی در مجموعه این ساختمانها برقرار گردد.

عملکرد و فعالیت جمعی

فضای شهری با فضای باز در شهر تفاوت دارد. فضای شهری دارای عملکرد و فعالیت ویژه ای است. شرط ضروری برای تشکیل فضای شهری وجود فعالیت و عملکردی است که نه تنها در توده ساختمانی بلکه در فضا نیز جریان دارد. وجود فعالیت در اطراف خیابان یا میدان، باعث وجود جمعیت و حرکت در

از روش فرآیند سلسله مراتبی استفاده گردیده است. اولین گام در انجام تحلیل فرآیند سلسله مراتبی، ایجاد ساختار سلسله مراتبی در موضوع مورد بررسی است که در آن معیارها و زیر معیارها آن مشخص گردد (جدول شماره ۱).

پس از تشکیل ساختار سلسله مراتبی، برای تعیین ضریب اهمیت معیارها و زیرمعیارها، از جدول ۹ کمیتی ساعتی برای مقایسه دو بروی آنها استفاده می شود. با توجه به آنکه ۴ معیار کلی تاثیر بر سیما شهری، تاثیر بر فضای شهری، وضعیت نمای ساختمان، دید و چشم انداز این تحقیق مورد استفاده قرار گرفته است. مقایسه دو بروی آنها در ماتریس 4×4 به شکل زیر صورت گرفته است:

زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم و معادل عددی آنها از ۵ تا ۱ تنظیم گردیدند. تا به این ترتیب با انجام محاسبات ریاضی و عددی، نسبت به تبدیل جوابها به ارزش‌های نسبی و ارزیابی نمونه‌ها اقدام نمود. به این منظور مقدار عددی ارزیابی هریک از زیرمعیارها از رابطه $E_i = \sum p_i * w_i$ که در آن p_i درصد جواب یا میزان احتمال، w_i وزن هریک از جوابها است (که طبق انجام محاسباتی تعیین شده اند) بدست آمده است.

تحلیل فرآیند سلسله مراتبی

برای استفاده از امتیازات حاصل از بررسی‌های میدانی و نظرسنجی در هر یک از معیارها و زیر معیارها و ارزیابی نمونه‌های مورد بررسی و مقایسه میان آنها،

	دید و چشم انداز	وضعیت نمای ساختمان	تاثیر بر فضای شهری	تاثیر بر سیما شهری
دید و چشم انداز	۱	۱/۲	۱/۲	۱/۳
وضعیت نمای ساختمان	۲	۱	۱	۱/۲
تاثیر بر فضای شهری	۲	۱	۱	۱/۲
تاثیر بر سیما شهری	۳	۲	۲	۱

جدول شماره ۱: معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی انواع ساختمانهای بلندمرتبه از لحاظ سیما و منظر شهری با لحاظ ضریب اهمیت؛ مأخذ: نگارندگان

معیارها	ضریب اهمیت	زیر معیارها	ضریب اهمیت	کنترل سازگاری زیر معیارها
تاثیر بر سیما شهری	۰/۴۲۳۰	تاثیر بر نشانه شهری	۰/۶۲۴۷	CR = ۰/۰۱۶۴ کمتر از ۱/۰ در نتیجه سازگاری وجود دارد
		تاثیر بر گروه شهری	۰/۲۳۸۶	
		تاثیر بر لبه شهری	۰/۱۳۶۷	
تاثیر بر فضای شهری	۰/۲۲۷۴	محصوریت	۰/۲۵	CR = ۰/۰۱ کمتر از ۱/۰ در نتیجه سازگاری وجود دارد
		ترکیب زیاشناسانه	۰/۵	
		عملکرد	۰/۲۵	
وضعیت نمای ساختمان	۰/۲۲۷۴	مقایس	۰/۵۳۹۴	CR = ۰/۰۰۴۶ کمتر از ۱/۰ در نتیجه سازگاری وجود دارد
		شكل	۰/۲۹۷	
		رنگ	۰/۱۶۳۵	
دید و چشم انداز	۰/۱۲۲۲	دید و چشم انداز از داخل	۰/۲۵	CR = ۰ کمتر از ۱/۰ در نتیجه سازگاری وجود دارد
		دید و چشم انداز از پیرامون	۰/۷۵	

L که در آن A_{wi} برداری است که از ضرب ماتریس W_i مقایسه دودوئی معیارها (ماتریس A) در بردار W_i بردار وزن یا ضریب اهمیت معیارها) تعداد معیارها است به دست می آید، محاسبه گردد. (n تعداد معیارها است) سپس با استفاده از فرمول شاخص ماتریس $CI = \frac{l-n}{n-1}$.

سازگاری بدست می آید و ضریب سازگاری با استفاده

پس از تشکیل ماتریس، محاسبه ضریب اهمیت معیارها با استفاده از روش ساعتی انجام می پذیرد. در این روش ابتدا میانگین هندسی ردیف های ماتریس A محاسبه شده و سپس آنها را نرمالیزه می نماییم. (طبق محاسبات ذیل) پس از انجام این مرحله، سازگاری منطقی قضاوت ها بررسی می شوند (زیردست، ۱۳۸۴).

دید و چشم انداز	$= [1 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2}]^{(25)} = 0.5373$	ضریب اهمیت معیار	۰/۱۲۲۲
وضعيت نمای ساختمان	$= [2 \times 1 \times 1 \times 1]^{(25)} = 1$	ضریب اهمیت معیار	۰/۲۲۷۴
تأثیر بر فضای شهری	$= [2 \times 1 \times 1 \times 1]^{(25)} = 1$	ضریب اهمیت معیار	۰/۲۲۷۴
تأثیر بر سیمای شهری	$= [3 \times 2 \times 2 \times 1]^{(25)} = 1/18612$	ضریب اهمیت معیار	۰/۴۲۳

از فرمول $CR = \frac{CI}{RI}$ حاصل می گردد. RI در این فرمول شاخص تصادفی بودن است که بر اساس تعداد معیارها و استفاده از جدول، مقادیر آن تعیین می شود.

محاسبه بردار AW جهت محاسبه CR و سازگاری به شرح ذیل است سازگاری وجود دارد. گام بعد، محاسبه ضرائب اهمیت زیر معیارهاست که با استفاده از ماتریس ساعتی (تشکیل ماتریس جدالگانه) و با روش میانگین هندسی انجام گردیده است و سازگاری آنها نیز بررسی شده است (که نتایج آن در جدول شماره ۱ منعکس گردیده است). پس از محاسبه ضرائب اهمیت زیر معیارها، جهت انجام مقایسه میان امتیازات کسب شده هر کدام از

mekanizmi که ساعتی برای بررسی ناسازگاری در قضاوت ها، در نظر گرفته است، محاسبه ضریبی به نام ضریب ناسازگاری (CR) است که از تقسیم شاخص ناسازگاری CI به شاخص تصادفی بودن (RI) حاصل می شود؛ چنانچه این ضریب کوچک تر یا مساوی ۰ باشد سازگاری در قضاوت مورد قبول است و گرنم باید در قضاوت ها تجدید نظر شود. به عبارت دیگر ماتریس مقایسه دو دوئی معیارها باید مجددًا تشکیل شود. جهت محاسبه CR باید ابتدا L را محاسبه نمود.

$$L = \frac{1}{n} \left[\sum_{i=1}^n \left(\frac{A_{wi}}{W_i} \right) \right]$$

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

۱۰۰

$$\begin{aligned}
 L &= \left(\begin{array}{cccc}
 2 & 1 & 1 & \frac{1}{2} \\
 2 & 1 & 1 & \frac{1}{2} \\
 3 & 2 & 2 & 1
 \end{array} \right) \left(\begin{array}{c}
 0/1222 \\
 0/2274 \\
 0/2274 \\
 0/4230
 \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c}
 0/4905 \\
 0/9107 \\
 0/9107 \\
 1/6992
 \end{array} \right) \\
 CI &= \frac{4/0.99 - 4}{4-1} = \frac{0/0.99}{3} = 0/0.33 \\
 CR &= \frac{CI}{RI} = \frac{0/0.33}{0/9} = 0/0.367 < 0/1
 \end{aligned}$$

موازی با فاصله ۲۰ متر ساخته شده اند و فاصله دو بلوک مجاور در هر ردیف حدود ۱۳ متر است. این مجموعه با حفاظ از محیط اطراف آن جدا شده است و در طبقه همکف بلوکها کاربری تجاری، مذهبی و غیره قرار گرفته است (عکس شماره ۱ و ۲).



عکس ۱. آپارتمان مرتفع از نمای نزدیک



عکس ۲. آپارتمان مرتفع از نمای دور؛ مأخذ: عکسبرداری نگارندگان.

نمونه های مورد مطالعه در معیارهای مختلف، اقدام لازم صورت می گیرد.

شناخت نمونه های مورد مطالعه

چهار نمونه موردی تحقیق حاضر آپارتمانهای مرتفع، مجتمع آپارتمانی بانک ملی، ششصد دستگاه و چند مجتمع آپارتمانی در امامیه که در بافت های جدید شهر مشهد واقع شده اند می باشد. آپارتمانهای گستته و غیر متراکم، مجتمع آپارتمانی بانک ملی نمونه ساختمانهای بلند مرتبه با استقرار پیوسته و متراکم، آپارتمانهای ششصد دستگاه نمونه ساختمانهای نیمه بلند با استقرار پراکنده غیر متراکم و امامیه نمونه الگوی نیمه بلند با استقرار پیوسته و متراکم است که مشخصات کلی هر یک به شرح ذیل است.

آپارتمانهای مرتفع

مساحت سایت مجموعه آپارتمانهای مرتفع ۴۶۲۰۰ متر مربع است و در منطقه ۲ شهر قرار گرفته است. اراضی این مجموعه از موقوفات آستان قدس رضوی است که کارفرمای احداث آن نیز بوده است. احداث آن سال ۱۳۵۱ آغاز و از سال ۱۳۵۷ به تدریج پس از آماده سازی هر بلوک، آپارتمانهای آن واگذار گردید.

مجموعه از شمال و شرق به باغ آستان قدس، از غرب به مسیل اقبال و از جنوب به بلوار فردوسی محدود شده است. تیپ بلوکهای مجموعه به صورت سه مکعب مستطیل با قاعده مربع است که از زائده ای داخلی به یکدیگر مربوط شده اند. مجموعه دارای ۱۱ بلوک و هر بلوک دارای یک پیلوت و ۱۰ طبقه مسکونی است هر طبقه مسکونی در ۵۲۰ متر مربع طراحی شده و دارای یک واحد آپارتمانی سه خوابه، دو واحد آپارتمان دو خوابه و دو واحد آپارتمان یک خوابه است. به این ترتیب هر بلوک دارای ۵۰ آپارتمان و مجتمع دارای ۵۵ واحد آپارتمانی است که تراکم ساختمانی آن ۱۴۰ درصد می باشد. جهت گیری بلوکها به سمت جنوب بوده که در چهار ردیف

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان
No.30 Autumn & Winter

۱۰۱

مجتمع آپارتمانی بانک ملی

مساحت سایت مجموعه ۴۰۰۰۰ متر مربع است و در منطقه ۱ شهر واقع شده است. مجتمع از شمال یک مجموعه درمانی، پمپ بنزین، یک مجموعه آموزشی و خیابان شهید قرنی، از غرب به خیابان شهید صادقی و زائرسرای بانک ملی و از جنوب به خیابان ولیعصر منتهی است. این مجتمع توسط شرکت ساختمانی ملی و مسکن در ۵ فاز ساخته شده که واگذاری آن از سال ۱۳۷۷ آغاز شده است. مجتمع در درون یک بافت مسکونی ویلائی قرار گرفته است و تعداد طبقات آن ۱۱ طبقه و مجموع واحدهای آن در حدود ۱۴۲۰ می باشد. آپارتمانهای آن در حدود ۷۵ متر مربع زیربنای مفید دارد و تراکم ساختمانی در آن حدود ۴۸۰ درصد می باشد. جهت گیری بلوکها

مربع در هر واحد در این مجموعه ساخته شده است. تراکم ساختمانی در حدود ۹۰ درصد بوده و بیش از ۷۰ درصد مساحت مجتمع به فضای باز و فضای سبز و دسترسیها اختصاص یافته است. در قسمت شمالی آن کاربریهای مختلف قرار گرفته اند (عکس شماره ۵ و ۶).

آپارتمانهای امامیه

در منطقه امامیه در قالب سیاستهای دولت، آپارتمانهای زیادی ساخته شده است. این اراضی در شمال غربی مشهد واقع شده است که اکثر ساختمانهای آن ۴ یا ۵ طبقه هستند و شیوه و الگوی ساخت آنها متفاوت می باشد؛ بطوريکه بعضی از آنها به صورت پیوسته و متراکم و بعضی به صورت گسسته ساخته شده اند. چند نمونه از آپارتمانهای این مجموعه شامل شقایق، گلایل، یاس و کاج جهت بررسی و ارزیابی کلی در نظر گرفته شده اند.



عکس ۷. آپارتمانهای امامیه



عکس ۸. آپارتمانهای امامیه؛ مأخذ: عکسبرداری نگارندگان.

بر اساس مشاهدات و بررسیهای میدانی و نظرات ساکنان چهار نمونه مورد نظر از لحاظ زیرمیارها و معیارهای درنظر گرفته شده جهت سیما و منظر

به سمت جنوب و غالباً به طور پیوسته ساخته شده اند. فضای باز خصوصاً فضای سبز مجموعه، محدود و نگهبانی های متعددی در اطراف آن پیش بینی شده است، مجموعه تجاری و مسجد در اطراف آن ساخته شده است (عکس شماره ۳ و ۴).



عکس ۳. آپارتمان بانک ملی از نمای نزدیک

مجتمع آپارتمانی ششصد دستگاه

و سعت سایت مجتمع ششصد دستگاه در حدود ۶۰۰۰۰ متر مربع است و در منطقه ۱ شهر مشهد واقع شده است. مجموعه از شمال به محل نمایشگاه و بلوار فردوسی و از جنوب به بلوار ارشاد و از شرق به بلوار شهید صادقی و از غرب به بلوار خیام محدود است. این مجتمع توسط وزارت مسکن در طی سالهای ۱۳۵۰ تا ۱۳۵۳ جهت کارمندان و کارگران ساخته شد. تعداد بلوک مجموعه ۱۹ می باشد که در ۵ طبقه و از همکف قرار گرفته است. ۱۶ بلوک آن ۳۰ واحدی و ۳۰ بلوک آن ۴۰ واحدی است و در مجموع ۶۰۰ واحد آپارتمانی با زیربنای حدود ۸۰ متر



عکس ۵. مجتمع آپارتمانی ششصد دستگاه از نمای نزدیک؛
مأخذ: عکسبرداری نگارندگان.

میر شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان
No.30 Autumn & Winter

۱۰۲

شاد، همانند زنگانی کار

معیار تاثیر بر سیمای شهر	ساخته‌نامه‌ای بلند مرتبه	زید معیار تاثیر برونشانه				زید معیار تاثیر در لبه				زید معیار تاثیر در گره				جمع	
		امیاز	ارزیابی	دلایل ارزیابی	امیاز	ارزیابی	دلایل ارزیابی	امیاز	ارزیابی	دلایل ارزیابی	امیاز	ارزیابی	دلایل ارزیابی	امیاز	ارزیابی
آمارتمنهای مرتفع (از نوع بلند مرتبه گستته و غیر مترکم)	بانک ملی	۱/۵	۷۵۱۶۵/۵	باشوجه به موقعیت قرارگیری و قابلیت مشاهده از آفاق های دور و دسترسی مناسب، ارزیابی در حد خوب می باشد.	۱/۵	۰/۲۰۵	پاکنده علی الرغم وجود ارتفاع زیاده ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۳	۰/۷۸۵	به علت استقرار پاکنده علی الرغم وجود ارتفاع زیاده ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۳	۰/۷۸۵	باشوجه به قرارگیری آن در زونکی میدان نزدیکی و قوسی، باعث تقویت صحری میدان شلچخووسا از جهت چیان توچلیندا ارزیابی خوب است	۲/۵	۰/۴۸۸۲۷
آمارتمنهای مرتفع (از نوع بلند مرتبه گستته و غیر مترکم)	متراکم	۱/۱	۳۶۹۴/۱	باوجود آنکه از نوع ساخته‌نامه‌ای بلند مرتبه است به علت قرارگیری نامناسب تر و دسترسی نامناسب تر در مقایسه با آتشنهای مرتفع، ارزیابی در حد متوسط می باشد	۲	۰/۳۷۳۶	باوجود آنکه از نوع ساخته‌نامه‌ای بلند مرتبه است به علت قرارگیری نامناسب تر و دسترسی ضعیف تر در مقایسه با آتشنهای مرتفع، ارزیابی در حد متوسط می باشد	۲	۰/۳۷۷۲	به علت استقرار متراکم ساختمان، لبه در حد متوسط در بلوار سازمان آب ایجاد شده است.	۲	۰/۳۷۷۲	به علت قرارگیری در زندگی چهار راه (نه چندان مجهد) و تقویت صحری آن لذا ارزیابی در حد متوسط است.	۲	۰/۴۸۸۲۷
آمارتمنهای اهمایه (از نوع نیمه بلند گستته و غیر مترکم)	ششصد دستگاه	۱/۵	۹۳۷۰/۵	به علت اینکه این مجموعه دارای طبقات کمتری است و با فاصله نسبتاً زیاد از خیابان اصلی قرار گرفته، کمتر به عنوان شناهه شودی مطرح است و بنابراین تبیه ارزیابی ضعیف می باشد	۱	۰/۱۱۳۶	به علت اینکه این مجموعه دارای طبقات کمتری است و با فاصله نسبتاً زیاد از خیابان اصلی قرار گرفته، کمتر به عنوان شناهه شودی مطرح است و بنابراین تبیه ارزیابی ضعیف می باشد	۱	۰/۱۱۷۹	به علت عدم تأثیرگذاری پاکنده و فاصله زیاد و ارتفاع کم ارزیابی خوبی باشد.	۱	۰/۱۱۷۹	به علت عدم تأثیرگذاری در گرد و عدم جلب توجه، ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۱/۵	۰/۴۳۱۶۵
آمارتمنهای اهمایه (از نوع نیمه بلند گستته و غیر مترکم)	مترکم	۱/۵	۹۳۷۰/۵	به علت تعداد طبقات کم و یکسان از احاطا شناهه شهری محلخ نمی باشد و ارزیابی در حد ضعیف می باشد	۲	۰/۳۷۳۶	به علت استقرار متراکم شناهه از احاطا شناهه شهری محلخ نمی باشد و ارزیابی در حد متوسط می باشد	۲	۰/۳۷۷۹	به علت عدم تأثیرگذاری در لبه چیان، ارزیابی در حد متوسط می باشد.	۲	۰/۴۸۸۲۷	به علت عدم تأثیرگذاری در گرد و عدم جلب توجه، ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۲/۵	۰/۴۸۸۲۷

جدول ۳.۳. ارزیابی انواع ساختمنانهای بلند مرتبه از لحاظ معيار تاثیر بر فضای شهری؛ مأخذ: تکارنگان.

معیار تاثیر بر فضای شهری بلند مرتبه	معیار تاثیر بر فضای ساختمنانهای بلند مرتبه	معیار تاثیر بر فضای شهری		معیار تاثیر بر فضای شهری		معیار تاثیر بر فضای شهری		معیار تاثیر بر فضای شهری		معیار تاثیر بر فضای شهری		
		امتیاز ارزیابی	دلایل ارزیابی	امتیاز ارزیابی	دلایل ارزیابی	امتیاز ارزیابی	دلایل ارزیابی	امتیاز ارزیابی	دلایل ارزیابی	امتیاز ارزیابی	دلایل ارزیابی	
آپارتمانهای مرتفع	۰/۷۳۷/۰	۱	به علت قرارگیری پراکنده و عدم استقرار در لبه خیابان با میدان، از اینرو ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۲	کم توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل فضاهای متنبیان و محصوریت.	۰/۷۵	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل مقیاس و تناسب و هم بینویزی عناصر و ترکیب.	۰/۵	کم توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل اصل مقیاس و تناسب.	۰/۷۵	کمود عملکرد و فعالیت در فضای شهری متأثر از ساختمان ها و کاربری های اطراف، از زیست محیطی می باشد در حد ضعیف می باشد.	۰/۷۷
بانک ملی	۰/۷۳۷/۵	۰	به علت ایجاد فضای نامناسب، ارزیابی در حد ضعیف می باشد.	۰	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل مقیاس و تناسب و هم بینویزی عناصر و ترکیب.	۰/۵	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل مقیاس و تناسب و هم بینویزی عناصر و ترکیب.	۰/۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری متأثر از ساختمان ها و کاربری های اطراف در حد متوسط ارزیابی می شود	۰/۶۲۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری اطراف به علت عدم وجود حصار و استفاده از فضای باز، مجموعه برجی اوقات فراغت، در حد متوسط ارزیابی می شود	۰/۷۷
شصده دستگاه	۰/۷۳۷/۰	۰	به علت قرارگیری پرکنده، محصوریت صورت پرکنده، محصوریت مطلوبی شکل نگرفته و ارزیابی ضعیف می باشد.	۱	کم توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً اصل فضاهای متنبیان و محصوریت و توجه به اصل مقیاس و تناسب.	۰/۵	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً عدم رعایت اصل بینویزی عناصر شهری، ایجاد فضای متنبیان اصل قلمرو و ترکیب.	۰/۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری اطراف، در حد ضعیف ارزیابی می شود	۰/۶۲۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری اطراف، در حد ضعیف ارزیابی می شود	۰/۷۷
آپارتمانهای امامیه	۰/۷۳۷/۰	۰	به علت متراکم بودن مجتمعها در لبه خیابان، محصوریت نسبی در اطراف آن ایجاد شده ولی علی الرغم تنشیب فاقع کیفتیت لازم است از اینرو ارزیابی در حد متوسط است.	۰/۵	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً عدم رعایت اصل بینویزی عناصر شهری، ایجاد فضای متنبیان اصل قلمرو و ترکیب.	۰/۵	تئی توجهی به اصول زیباشناشانه در فضای شهری خصوصاً عدم رعایت اصل بینویزی عناصر شهری، ایجاد فضای متنبیان اصل قلمرو و ترکیب.	۰/۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری اطراف، در حد ضعیف ارزیابی می شود	۰/۶۲۵	عملکرد و فعالیت در فضای شهری اطراف، در حد ضعیف ارزیابی می شود	۰/۷۷

دست شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

میر شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

۱۰۵

جدول ۴. ارزیابی انواع ساختمانهای بلند مرتبه از لحاظ میکار مطلوب بودن نمای ساختمان؛ ماذن؛ نگارندگان.

معیار مطلوب بودن نمای ساختمانهای بلند مرتبه	امتیاز ارزیابی	زیرمعیار مقیاس ارزیابی	دلالی ارزیابی	امتیاز ارزیابی	زیرمعیار شکل ارزیابی	دلالی ارزیابی	امتیاز ارزیابی	زیرمعیار رنگ ارزیابی	دلالی ارزیابی	مجموع ارزیابی	
آپارتمانهای مرتفع	۲/۵	۸۷۴۳۶۵	۷/۵	۷۷۲۵/۰	به علت تعداد طبقات (۱۱ طبقه) مقیاس از دید ناظر واقع در خارج از مجموعه، به علت قفسی بار مناسب و فاصله از خیابان انسانی است و از دید ناظر لائق شده در بین بلوکها، مقیاس انسانی نیست. از لحاظ اصل همراهی و ترکیب به علت عدم قرارگیری ساختمان ک و تاه در کنار بلوکهای این مجموعه، همراهی وجود در دلای در کل ارزیابی خوب می باشد	تناسبات زیبا و مطلوب به علت شکل عالت و بلند ساختمان	۷/۵	۷۳۴۵۳/۰	با توجه به ظرفی مناسب از ساختمان (جمله شماره ۵) با عنایت به آنکه زمان طولانی از ساخت آن گذر و همچنین ساخت آن به همسایه و نزدیکی آن توجه نشده، ارزیابی ضعیف می باشد	۳/۷۳۴۳۶۵	۲/۵
بانک ملی	۱/۵	۸۰۹۱/۰	۱	۷۹۷/۰	به علت ارتفاع زیاد و نداشتن قابلیت مناسب بین ساختمان و دفترسی ها مقیاس غیرانسانی است و قرارگیری ساختمانهای کوتاه و بلند در کنار هم و ناهماهنگ بین ساختمانهای کوتاه و بلند در کل ارزیابی در حد ضعیف می باشد	تناسبات نامناسب به علت وجود ساختمانهای مجهوم و فرم نامناسب	۷/۵	۷۰۴۰/۸	با توجه به ظرفی مناسب از ساختمان (جمله شماره ۵) به علت نسبتاً نامناسب و رنگ و مصالح آن مناسب است ارزیابی در حد خوب می باشد	۱/۵۱۴۹	۱/۵
شمشصد دستگاه	۳	۱۶۱۸۷	۲	۵۵۹۴/۰	وجود فضاهای بار در اطراف بلوکها و همچنین قابله مناسب از خیابان، مشهیان انسانی و به علت عدم قرارگیری ساختمانهای کوتاه و بلند در ارتفاع پیکسل ساختمانهای همراهی وجود در کل ارزیابی خوب است	تناسب نسبتاً مناسب	۲	۷۳۷/۰	با توجه به ظرفی مناسب و با وجود آنکه زمان زیادی از بهره برداری ساختمان می گردد به علت تغییر بونون نسبی آن، ارزیابی در حد متوسط می باشد	۲/۵۱۳۹۱۲	۲/۵
آپارتمانهای امامیه	۲	۷۷۸۰	۵	۴۴۴۵/۰	به علت تعداد طبقات ۵ طبقه و عرض بیرون نسبت دهستسهای اطراف از دید ناظر خارج میباشد انسانی است. ولی از دید ناظر داخل مجموعه به علت عدم وجود فضای بار مناسب مقیاس غیرانسانی است. از لحاظ همراهی و ترکیب اکثر ساختمانها دارای طبقات پیکسل هستند ول از نظر شکل بین نهادها نقاشی ارزیابی وجود دارد. در مجموع ارزیابی ضعیف می باشد	تناسب نامناسب	۱/۵	۷۴۵۲/۰	با توجه به ظرفی مناسب و با وجود آنکه زمان طولانی از احداث ساختمان نسبی گذرد و بعضاً به آنها توجه کافی نشده و نهایی آنها کثیف و کسالت آور هستند بنابراین ارزیابی حد ضعیف می باشد.	۱/۷۶۹۵	۲

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

۱۰۶

جدول ۵. نظرسنجی از ساکنان درخصوص وضعیت نمای ساختمانهای بلد مرتباً: مأخذ: تکاردنگان.

ردیف	درصد فرمازنی ساختمانهای بلند مسکونی	کم خیلی	کم متوسط	زیاد درصد	زیاد درصد	از زیبایی اصلی	از زیبایی نسبی	از زیبایی ارزیابی عددي
۱	مرتفع	۱۵	۲۰	۳۵	۲۰	۰	۰	۱/۵
۲	بانک ملی	۰	۶/۵	۲۲/۳	۴۱/۹	۰	۰	۲/۵
۳	اماکنه	۱۲/۱	۱۸/۲	۳۹/۴	۴۱/۶	۰	۰	۱/۵
۴	ششصد دستگاه	۵	۱۵	۳۰	۲۰	۰	۰	۲
۵	در کل	۶/۷	۱۴/۴	۳۱/۷	۲۱/۲	۰	۰	۲

راهنما: طبقه بندی ارزیابی نسبی به ارزیابی اصلی و عددی:

خیلی ضعیف: ۰/۱۲۸۸۰ - ۰/۱۳۹۰؛ ضعیف: ۰/۱۲۲۰ - ۰/۱۳۳۰؛ متوسط: ۰/۱۹۱۳ - ۰/۱۳۸۸؛ خوب: ۰/۱۴۷ - ۰/۱۵۰؛ خیلی خوب: ۱/۰۵ - ۱/۱۹۶۵

جدول ۶ ارزیابی انواع ساختمانهای بلند مرتبه از لحاظ معیار دید و چشم انداز؛ مأخذ: نگارندگان.

ساختمانهای بلند مرتبه	دید و چشم انداز	دید و چشم انداز از اطراف			دید و چشم انداز از اطراف	دید و چشم انداز از اطراف	مجموع ارزیابی	نتیجه ارزیابی	
		ارزیابی	امتیاز	دلایل					
آپارتمانهای مرتفع	۲/۵	۰/۶۲۵	دید و چشم انداز از نظر ساکنین بلند مرتبه کوهها و ساختمانهای اطراف و نحوه استقرار بازتر، ارزیابی طبق نظرسنجی از ساکنان جدول شماره (۷) خوب می باشد.	به علت ایجاد افق دید وسیع و چشم انداز کوهها و ساختمانهای اطراف و نحوه استقرار بازتر، ارزیابی طبق نظرسنجی از ساکنان جدول شماره (۷) خوب می باشد.	۲/۵	۱/۸۷۵	به علت سطح اشغال نسبتاً کم و عدم فشرده‌گی زیاد دید و چشم انداز از نظر ساکنان اطراف مجموعه خوب می باشد.	۲/۵	خوب ۲/۵
بانک ملی	۲	۰/۵	دید و چشم انداز نسبتاً مناسب در بعضی از ساختمانهای مجتمع طبق نظرسنجی ارزیابی در حد متوسط می باشد.	به علت ایجاد افق دید وسیع و چشم انداز نسبتاً مناسب در بعضی از ساختمانهای مجتمع طبق نظرسنجی ارزیابی در حد متوسط می باشد.	۱/۵	۱/۱۲۵	به علت استقرار و تراکم و فشرده آپارتمانهای بانک ملی و وجود ساختمانهای کوتاه و بلند در اطراف، از دید ساکنان اطراف دید و چشم انداز مسدود شده و نتیجه ارزیابی ضعیف می باشد.	۱/۶۲۵	ضعیف ۱/۵
ششصد دستگاه	۲	۰/۵	به علت وجود فضای سبز و در فضای اطراف مجتمع علی الرغم نبود افق دید وسیع طبق نظرسنجی ارزیابی در حد متوسط می باشد	به علت وجود فضای سبز و در فضای اطراف مجتمع علی الرغم نبود افق دید وسیع طبق نظرسنجی ارزیابی در حد متوسط می باشد	۲/۵	۱/۸۷۵	به علت سطح اشغال نسبتاً کم و عدم فشرده‌گی زیاد، دید و چشم انداز از دید ساکنان اطراف، خوب می باشد.	۲/۳۷۵	خوب ۲/۵
امامیه	۱/۵	۰/۳۷۵	به علت عدم افق دید وسیع و چشم انداز مناسب و همچنین عدم وجود فضای سبز و درختان در اطراف طبق نظرسنجی ارزیابی ضعیف می باشد	به علت عدم افق دید وسیع و چشم انداز مناسب و همچنین عدم وجود فضای سبز و درختان در اطراف طبق نظرسنجی ارزیابی ضعیف می باشد	۲	۱/۵	به علت استقرار نسبتاً متراکم از دید ساکنان اطراف، دید و چشم انداز متوسط ارزیابی می گردد	۱/۸۷۵	متوسط ۲

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان
No.30 Autumn & Winter

۱۰۷

جدول ۷. نظر ساکنان ساختمانهای بلند مرتبه در خصوص دید و چشم انداز؛ مأخذ: نگارندگان.

ردیف	مرتبه مسکونی ساختمانهای بلند	درصد فراوانی ساختمانهای بلند	کم درصد	خیلی کم درصد	متوسط درصد	زیاد درصد	خیلی زیاد درصد	ارزیابی نسبی	ارزیابی اصلی	ارزیابی عددی
۱	مرتفع	۵	۵	۲۰	۲۵	۴۵	۰/۳۲۶۲	خوب	۰/۳۲۶۲	۲/۵
۲	بانک ملی	۱۲/۹	۹/۷	۱۹/۴	۳۲/۳	۲۵/۸	۰/۲۵۲۴	متوسط	۰/۲۵۲۴	۲
۳	امامیه	۱۸/۸	۱۸/۸	۳۴/۴	۲۵	۳/۱	۰/۱۴۴۵	ضعیف	۰/۱۴۴۵	۱/۵
۴	ششصد دستگاه	۰	۰	۵۰	۳۰	۲۰	۰/۲۴۶	متوسط	۰/۲۴۶	۲
۵	در کل	۱۰/۷	۹/۷	۳۰/۱	۲۸/۲	۲۱/۴	۰/۲۳۳۲	متوسط	۰/۲۳۳۲	۲

جدول ۸. ارزیابی نهایی انواع ساختمانهای بلند مرتبه از لحاظ سیما و منظر شهری؛ مأخذ: نگارندگان.

ردیف	در مجموع ساختمانها	امامیه (نیمه بلند پیوسته و متراکم)	ششصد دستگاه (نیمه بلند گستته و غیرمتراکم)	بانک ملی (بلند مرتبه پیوسته و متراکم)	آپارتمانهای مرتفع (بلند مرتبه گستته و غیرمتراکم)	ساختمانهای بلندمرتبه	ردیف					
ردیف	ارزش اسماً	ارزش ضریب	ارزش اسماً	ارزش ضریب	ارزش اسماً	ارزش ضریب	ردیف					
۱	۱/۸۷۰۷	۰/۶۶۳۴	۱/۵۶۸۴	۰/۶۰۵۶	۱/۴۳۱۷	۰/۸۴۶	۲	تاثیر بر شهری سیمای شهر	۰/۴۲۳۰	۲/۴۸۲۷	۱/۰۵۰۲	۲
۲	۱/۷۱۸۸	۰/۳۹۸	۱/۶۲۵	۰/۳۶۹۵	۱/۸۷۵	۰/۴۲۶۴	۱/۶۲۵	تاثیر بر فضای شهری	۰/۲۲۷۴	۱/۷۵	۰/۳۹۸	۲
۳	۲/۰۴	۰/۴۰۲۴	۱/۷۶۹۵	۰/۵۷۷۴	۲/۵۳۹۲	۰/۳۴۴۵	۱/۵۱۴۹	نمای ساختمان	۰/۲۲۷۴	۲/۳۳۶۳	۰/۵۳۱۳	۳
۴	۲/۰۹۳۸	۰/۲۲۹۱	۱/۸۷۵	۰/۲۹۰۲	۲/۳۷۵	۰/۱۹۸۶	۱/۶۲۵	دید و چشم انداز	۰/۱۲۲۲	۲/۵	۰/۳۰۵۵	۴
	۱/۹۰۹	۱/۶۹۲۹	۱/۸۹۹۶	۱/۷۵۸۶	۲/۲۸۵			نتیجه ارزیابی ساختمانها در تمام معیارها				
	متوسط	ضعیف	متوسط	متوسط	خوب			نتیجه ارزیابی ساختمانها در تمام معیارها				

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Autumn & Winter

۱۰۸

منعکس شده است. در این خصوص دلایل ارزیابی نیز در جداول منعکس شده است. ارزیابی نهایی چهار نمونه با اعمال ضرائب اهمیت هریک از معیارها در جدول شماره ۸ ارائه شده است. نتیجه ارزیابی جمع زیرمعیار تاثیر در گره زیرمعیار تاثیر در لبه زیرمعیار تاثیر بر نشانه معیار تاثیر بر سیمای شهر

ساختمانهای کوتاه در اطراف آن ضعیف ترین بوده است.

با توجه به نتایج نهایی ارزیابی ارائه شده در جدول شماره ۸، و با عنایت به معیارهای در نظر گرفته شده ارزیابی وضعیت سیما و منظر شهری آپارتمانهای مرتفع، خوب + در مجتمع بانک ملی ارزیابی متوسط، در ششصد دستگاه ارزیابی متوسط و در امامیه نتیجه

ارزیابی ضعیف می باشد و به صورت کلی وضعیت سیما و منظر شهری در نمونه های موردی، متوسط ارزیابی می گردد. از اینرو با توجه به فرضیه اول تحقیق که به نظر می رسد در ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی شهر مشهد، به ابعاد مختلف سیما و منظر شهری در استقرار، طراحی و ساخت و نگهداری ساختمانها، توجه کافی صورت نگرفته است، اثبات می گردد. با عنایت به نتایج نهایی ارزیابی انواع مختلف ساختمانهای بلند مرتبه سازی مسکونی دارای تاثیرات متفاوتی بوده اند و نوع ساختمان بلند مرتبه

گسته و غیر متراکم (آپارتمانهای مرتفع) در مقایسه با نوع ساختمانهای بلند مرتبه پیوسته و متراکم (بانک ملی) دارای زمینه های بهتری جهت ایجاد سیما و منظر شهری مطلوب است . همچنین این موضوع در مورد آپارتمانهای نیمه بلند نیز صادق است به نحوی است که در نوع گسته و غیر متراکم آن (نمونه آپارتمانهای ششصد دستگاه) در مقایسه با نوع پیوسته و متراکم (آپارتمانهای امامیه) دارای زمینه بهتری جهت ایجاد سیما و منظر شهری مطلوب است. از اینرو فرضیه دوم تحقیق نیز مبنی بر آنکه به نظر می رسد انواع ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی، تاثیرات متفاوتی را بر سیما و منظر شهری می گذارند و نوع بلند مرتبه و نیمه بلند گسته و غیر متراکم در مقایسه با نوع بلند مرتبه و نیمه بلند پیوسته و متراکم دارای زمینه های بهتری جهت ایجاد سیما و منظر شهری مطلوب هستند، اثبات می گردد.

بر اساس یافته های تحقیق می توان نکات و توصیه های زیر را در مورد ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی در حوزه تاثیرگذاری آنها بر سیما و منظر شهری ارائه

نتیجه گیری و جمع بندی

جمعبندی وضعیت انواع ساختمانهای بلند مرتبه در معیارهای مختلف به صورت کلی به شرح ذیل می باشد:

در خصوص معیار تاثیر بر سیمای شهری با توجه به موقعیت قرارگیری آپارتمانهای مرتفع و قابلیت مشاهده از افق های دور و نزدیکی به میدان و افزایش تقویت بصری آن، نتایج ارزیابی (خوب) بوده است. در آپارتمانهای ششصد دستگاه به علت تعداد طبقات کم تر و قرارگیری با فاصله از خیابان اصلی و عدم تاثیرگذاری بر گره و عدم تشکیل لبه، نتایج ارزیابی ضعیف می باشد. در خصوص معیار تاثیر بر فضای شهری هرچند وضعیت هیچکدام از ساختمانهای مورد بررسی مناسب نبوده، در مجموع ششصد دستگاه به علت وجود فضای باز در اطراف و استفاده عموم مردم از آن، وضعیت ارزیابی متوسط می باشد و در مجتمع بانک ملی و امامیه علی الرغم تشکیل نسبی فضای شهری، به علت عدم مطلوبیت آن و بی توجهی به اصول زیباشناسانه ضعیف ارزیابی گردیده است. در خصوص معیار مطلوبیت نمای ساختمان، آپارتمانهای ششصد دستگاه به علت رعایت مقیاس انسانی و بانک ملی به علت عدم رعایت مقیاس انسانی و نامناسب بودن شکل ساختمانها، علی الرغم مناسب بودن رنگ در نمای ساختمان ضعیف ارزیابی گردیده است. در خصوص معیار دید و چشم انداز، آپارتمانهای مرتفع بالارزیابی خوب بهترین بوده که علت آن دید و چشم انداز مناسب ساکنان در ساختمان و اطراف آن بوده است. در مجتمع بانک ملی به علت استقرار فشرده و وجود

زیبایتر و مطلوبتری باشد، باعث ارتقاء نمای ساختمان و مطلوبیت منظر شهری می‌گردد.

ع. با توجه به نقش ساختمانهای بلند در شهر از لحاظ بصری، هرچه به نمای ساختمانها (چه در حال طراحی و ساخت و چه در نگهداری) توجه شود تا زیبایی و جذابیت را برای ناظر بوجود آورد، تاثیر بصری ساختمان بیشتر خواهد بود.

۷. هرچه به نحوه استقرار و مکانیابی ساختمانهای بلند در شهر بیشتر توجه شود، ایجاد چشم انداز مناسب برای ساختمانهای بلند و عدم انسداد دید ساختمانهای اطراف در وضعیت بهتری خواهد بود.

۸. هرچه استقرار ساختمانهای بلند به صورت بازتر باشد و فاصله مناسب بین آنها وجود داشته باشد، انسداد دید ساختمانهای بلند توسط بلوکهای مختلف مجتمع کمتر شده و از طرف دیگر ساختمانهای اطراف هم از دید مناسبتری برخوردار خواهند بود.

۹. در برنامه ریزی های و طرحهای شهری باید مناسب با ویژگی انواع ساختمانهای بلند مرتبه، نسبت به مکانیابی و ساخت آنها به نحوی اقدام نمود که به سیما و منظر شهری مطلوب کمک نماید. در این خصوص تدوین اصول ضوابط ساخت ساختمانهای بلند مرتبه توسط مدیریت شهری و وزارت راه و شهرسازی مناسب با ویژگی های هر شهر توصیه می‌گردد.

منابع و مأخذ

استروفسکی و استلاف (۱۳۷۱) شهرسازی معاصر از نخستین سرچشمه ها تا منشور آتن، ترجمه لادن

اعتضادی، مرکز نشر دانشگاه تهران، چاپ اول اشپر، آبرت (۱۳۷۳) شهر هوشمند، مصاحبه با مجله اسکالا، ترجمه: شهرزاد مهدوی، فصلنامه ابادی،

شماره ۱۲

امین زاده، بهنائز (۱۳۷۶) ساختمانهای بلند و محیط شهری، مجموعه مقالات نخستین همایش ملی ساختمانهای بلند در ایران، دانشگاه علم و صنعت،

جلد اول

کرد.

۱. با توجه به تاثیرگذاری ساختمانهای بلند در سیما شهری لازم است در مکانیابی و نحوه استقرار آنها در سایت به جنبه های مختلف آن خصوصاً تاثیر بر نشانه، گره و لبه توجه شود تا باعث افزایش خوانایی و ارتقاء سیمای شهر گردد. در این خصوص موارد ذیل مورد تأکید است

- هرچه ساختمانهای بلند از افق های دور قابل مشاهده تر باشند و نحوه قرارگیری و نوع ساختمان مناسبتر باشد، بیشتر قابلیت نشانه شدن را دارند.

- هرچه ساختمانهای بلند مرتبه (یا نیمه بلند) در لبه های شهری متراکم تر باشند و از دید لبه های طبیعی جلوگیری نکرده باشند، به ایجاد و تقویت لبه کمک می نمایند.

- ساختمانهای بلند اگر در اطراف گره به طور مناسبی طراحی شده باشند در تقویت حس مکان ناظر موثر خواهند بود.

۲. لازم است به ایجاد مطلوبیت فضاهای شهری اطراف ساختمانهای بلند مرتبه توجه شود. این مهم با ایجاد محصوریت هایی با مقیاس انسانی و لحاظ طراحی ها و المانهای مناسب با ترکیب زیباشناسانه وجود عملکردهای مختلف در این فضاهای بوجود می آید.

۳. بلحاظ اینکه بین ساختمانهای بلند و پیکر انسان ارتباط نامناسبی وجود دارد، برای انسانی نمودن فرم بنا می توان از ایجاد باقتهای متراکم در این ساختمانها جلوگیری نمود و همچنین با ایجاد فضای باز در اطراف آنها و فاصله دادن آنها از لبه های شهری، باعث ایجاد عمق دید نسبت به ساختمان در ناظر شده و ارتباط مطلوبی با فرم در بیننده بوجود آورد.

۴. باید با توجه به اصل هماهنگی، به هم جواری مناسب ساختمانهای بلند و کوتاه توجه شود چرا که هماهنگی و ارتباط بین ساختمانها موجب ایجاد مقیاس برابر در نما شده و همگونی نمای شهر را بوجود می آورد.

۵. هرچه شکل ساختمانهای بلند دارای تناسبات

میری شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان
No.30 Autumn & Winter

۱۱۱

- (۱۳۸۰/۸/۲) همان با آئین نامه اجرائی، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری چاپ اول، تهران شولز، ولفانگ (۱۳۷۵) مفاهیم کلی در طراحی ساختمان، مسائل اساسی بلند مرتبه سازی، مرکز مطالعات تحقیقات شهرسازی صدوقيانزاده، مينوش (۱۳۷۵) بلند مرتبه سازی و فضای شهری، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری طاهری، فرزانه و ديگران (۱۳۷۵) مسائل اساسی بلند مرتبه سازی انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماي ايران، تهران عبدالله خان گرجي، بهرام (۱۳۸۵) سيمای شهری: بعد رها شده سياست هاي شهری در ايران، فصلنامه آبادی، شماره ۵۳، صص ۱۹-۶ عزيزى، محمدمهندی (۱۳۷۸) ارزیابی اثرات کالبدی- فضایی برج سازی در تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۴ و ۵، صفحات ۳۳-۴۶-تهران عزيزى، محمدمهندی، (۱۳۸۶) بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع های مسکونی (متعارف و بلند مرتبه)، نشریه هنرهای زیبا شماره ۳۲، صفحه ۲۷-۳۸ غمامی، مجید، (۱۳۷۱) ملاحظاتی در باب سیاست افزایش تراکم در شهرها، مجله آبادی، شماره ۵ کازرونی حقیقت، فرشته و نوذری، شعله ، ۱۳۷۲، نگاهی به ساختمانهای بلند تهران، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهرداری تهران کبیری، مهری، (۱۳۷۸) ضرورت بلند مرتبه سازی در شهر تهران ، پایان نامه فوق لیسانس دانشگاه آزاد اسلامی تهران کریمی مشاور مهرداد، (۱۳۸۹) رابطه چگونگی قرارگیری ساختمانهای بلند مرتبه و منظر شهری، فصلنامه باغ منظر شماره ۱۳، صفحه ۸۹-۹۹ گوردن، كالن، (۱۳۸۲) گزیده منظر شهری. ت: منوچهر طبیبيان، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران گوردون، كالن، (۱۳۷۷) گزیده منظر شهری، ترجمه دکتر منوچهر طبیبيان، انتشارات دانشگاه تهران بمانیان، محمدرضا (۱۳۷۷) بررسی عوامل موثر بر شکل گیری ساختمانهای بلند در ايران، پایان نامه دکتری در گرایش معماری، دانشگاه تهران بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۰) ساختمان بلند و شهر، مؤسسه نشر شهر بنه لو و لئونارد (۱۳۵۵) بنیادهای شهرسازی مدرن، ترجمه:مهدى كوش، انتشارات دانشگاه تهران بهزادفر، مصطفی (۱۳۸۷) واژه نامه مفاهیم طراحی شهری، طرح تحقیقاتی انجام شده در مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری توسلی، محمود و بنیادی، ناصر (۱۳۷۱) طراحی فضای شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ايران، جلد دوم توسلی، محمود (۱۳۶۹) اصول و روشهای طراحی شهری و فضاهای مسکونی در اiran، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، چاپ اول حافظ نیا، محمدرضا، (۱۳۸۷) مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت، تهران حبیبی، محسن، (۱۳۷۵) از شار تا شهر، انتشارات دانشگاه تهران، شماره ۲۳۴ چاپ اول رضازاده، راضيه (۱۳۸۶) اصول و معیارهای ساماندهی و ضوابط و مقررات سیمای شهری، طرح تحقیقاتی انجام شده در مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری زبردست، اسفندیار (۱۳۷۷) جزوه درس تکنیکهای برنامه ریزی شهری ۲، دانشکده هنرهای زیبا زبردست، اسفندیار (۱۳۸۴) مکان یابی مراکز امدادرسانی با استفاده از GIS و روش ارزیابی چند معیاری AHP، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۱، ص ۷-۵ شواي، فرانسواز (۱۳۸۴) شهرسازی، تخیلات و واقعیات، ترجمه سید محسن حبیبی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم شورای عالی شهرسازی و معماری اiran، (۱۳۸۰) ساختمانهای بلند تهران، ضوابط و مکانیابی، مصوب

لوکوربوزیه، (۱۳۵۵) منشور آتن، ترجمه: منصور
فلامکی، انتشارات دانشگاه تهران
لینچ، کوین، (۱۳۵۵) سیمای شهر، ترجمه: منوچهر
مزینی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی
متولی، محمد مهدی، سرمست بهرام، (۱۳۸۹)
بررسی و تحلیل نقش مقیاس شهر در میزان حس
تعلق به مکان، فصلنامه مدیریت شهری شماره ۲۶،
صفحه ۱۴۶-۱۳۳

مشهودی، سهراب، (۱۳۷۵) بلند مرتبه سازی در
تهران و لزوم تدوین ضوابط ویژه ای برای جلوگیری
از اثرات مخرب آن، مجله علمی معماری و شهرسازی
موریس، جیمز، (۱۳۸۶) تاریخ شکل شهر تا انقلاب
صنعتی ترجمه: راضیه رضازاده، انتشارات جهاد
دانشگاهی

مهندسین مشاور پارت، (۱۳۸۲) طرح منطقه بندی و
تعیین محدوده های دارای پتانسیل بلند مرتبه سازی
در شهر مشهد

مهندسين مشاور پارت، (۱۳۸۹) پيش نويis طرح
تدوين ضوابط ساخت و ساز ساختمانهاي بلند مرتبه
در پنهانها و زير پنهانهاي مصوب و مجاز شهر
تهران.

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان
No.30 Autumn & Winter

۱۱۲

CABE, 2007, Guidance on tall building
Leicester city council, 2007 ,Tall Buildings Supplementary Planning Document
Liverpol city council, 2004, Tall building «supplementary planning Document»,
Portsmouth city council 2009, Tall building «supplementary planning Document»
Urban design Guidelines for high rise building, Ottawa