

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

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

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

مناطق پیراشهری، نواحی در گرداگرد شهر هستند که شهرها درون آن گسترش می یابند و تحت تأثیر شهرها قرار دارند. در تعریف راکودی ناحیه پیراشهری، ناحیه ای دینامیک از لحاظ فضایی و ساختاری است. به لحاظ فضایی، ناحیه گذاری بین زمین های کامل شهر شده و نواحی اساسا با کاربری کشاورزی است. زمین های پیرامون شهری در طول زمان و با گسترش شهر تغییر ماهیت می دهند. قلمرویی با تغییر ساختاری - اجتماعی است که به واسطه فشار بر منابع طبیعی و فرصت های بازار کار دارای الگوی متغیر کاربری زمین است. پیراشهرنشینی مسئله جدیدی در ادبیات برنامه ریزی نبوده است. از زمان آغاز برنامه ریزی مدرن، نظریه های شهر و برنامه ریزی از ظهور چنین واقعیت فضایی آگاهی و شناخت کسب کرده بودند. ابنزرهاوارد (۱۹۸۹) طرح مفهومی برای مقابله با رشد و گسترش شهرهای اروپایی تحت عنوان باغشهرها را معرفی نمود که با هدف ایجاد مرزهای مشخصی بین شهر و محیط پیرامون بوده است. با این حال چالش های شهرنشینی حال حاضر به مراتب پیچیده تر از پیش بینی های هاوارد است و رشد به ظاهر بی حد و حصر گسترش شهری در سرتاسر جهان مشاهده می شود. مطالعات تجربی بسیاری در مورد پیراشهرنشینی به ویژه در کشورهای در حال توسعه توسط پژوهشگرانی چون «مک گلی» (۱۹۹۱)، برودر و همکاران (۱۹۹۵) و نیز «داگلاس وبستر» (۲۰۰۲) صورت گرفته است. درحقیقت پدیده در حال رشد پیراشهرنشینی منجر به نظریه های نوظهور شهرنشینی می شود. با گسترش کلانشهرها و پیدایش مناطق کلانشهری در کشورهای توسعه یافته و به ویژه کمتر توسعه یافته، نواحی پیرامونی شهرها در معرض بیشترین میزان تحولات و دگرگونی قرار داشته است. این پویایی تحت تأثیر شرایط اجتماعی - اقتصادی محلی و نیروهای

پیشران جهانی موجب پدیدار گشتن قلمروهای فضایی و اشکال سکونتی گوناگون در محیط پیرامون کلانشهرها می گردد (آشنایی، ۱۳۹۲، ص ۲۷). این پدیده، نخست به منظور بهره برداری از زمین های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح گردید. در واقع به دلیل محدودیت های عرضه زمین در مرکز شهر، افزایش تراکم ساختمانی به عنوان راه حلی برای افزایش سطح زیر بنای مورد بهره برداری، ارائه شد. استفاده فراگیر از این روش، به تدریج افزون بر کاربری های اقتصادی مانند کاربری صنعتی، اداری و تجاری دامنگیر کاربری های مسکونی نیز گشت و به مناطق پیرامونی شهر نیز گسترش یافت. گرچه در طی بیش از یک قرن که استفاده از ساختمان های بلند باشیوه امروزی در جهان معمول گردیده است، اینگونه بناها برای حل برخی از مشکلات امروزه جوامع مانند کمبود مسکن ناشی از افزایش جمعیت شهرها، مورد استفاده قرار گرفته اند اما همواره با مشکلات و نارسائی های جدیدی نیز همراه بوده اند. به همین دلیل احداث بناهای بلند همواره مورد بحث و انتقاد صاحب نظران رشته های معماری، شهرسازی و جامعه شناسی قرار داشته است. این ساختمان ها در ابتدا به منظور استفاده بهینه از زمین در مراکز شهرهای بزرگ ساخته شدند اما به تدریج، همزمان با گسترش شهرها ضرورت های بیشتری برای احداث این ساختمان ها در سایر مناطق شهری ایجاد گردید. در واقع، این پدیده از سویی می تواند به بسیاری از مسائل شهری مانند کمبود زمین، مسکن، بهینه نمودن هزینه تاسیسات شهری، جلوگیری از رشد افقی شهرها و ... پاسخ داده و از سوی دیگر، خود پدید آورنده مشکلات و نارسائی هایی مانند افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی، اختلال در تاسیسات زیر بنایی و خدمات شهری، تأثیرات نامطلوب کالبدی و زیست محیطی و ... در فضای شهری می باشد. بدیهی است افزایش بی رویه در کاربری ها،

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 صاحب نظران 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 صاحب نظران 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



کلانشهرها در ایران، اغلب (اگر نه همواره) همراه با نوعی پیشداوری و ذهنیت بوده است. از یک سو نوعی نگرش و طرز تلقی ضد شهری به رواج تعابیر منفی از آنها منجر شده است که بدون توجه به نواقص و نارسایی های غیر ذاتی و بیشتر مدیریتی اینگونه شهرها، آنها را یکسره عامل عدم تعادل های اقتصادی، اجتماعی و فضایی می انگارد و پتانسیل های عملکردی و توسعه ای مثبت آنها را نایده می گیرد. از سوی دیگر، نوعی نگرش مبتنب بر شیفتگی در حوزه های فرهنگی و بوروکراتیک مدرنیستی آنها را ماوای قدرت، ثروت و پیشرفت تلقی می کنند. به دلیل همین نگرش های غیر مستند و غیر راهبردی است که در طراحی نظام های برنامه ریزی و مدیریت کلانشهرهای کشور، مزایا و معایب آنها کمتر مورد ملاحظه عملی قرار گرفته است. این مشکل هم اکنون به مناطق پیرامونی آنها، یعنی همان مجموعه های شهری، نیز تسری یافته است (همان).

شهر و شهرنشینی ایران که در طول سال های متمادی دچار دگرگونی و تغییرات بنیادین نشده بود، همزمان با درگیری در روابط جدید سرمایه داری جهانی وارد دوره ای از تغییرات و دگرگونی ها شد که اگرچه ریشه در زیرساخت های اقتصادی (تولیدی- صنعتی) جامعه ایران نداشت، اما به هر حال متأثر از شیوه ها و روش های امروزی تولید و توزیع، مبادله و مصرف و نیز تحت تاثیر عوامل خارجی و داخلی رشد، چالش های جدیدی را برانگیخت. تکامل نیافتن نظام سرمایه داری در ایران به دلیل موانع متعدد ساختاری، افزایش بهای نفت در دهه پنجاه و اصلاحات ارضی که خود حاصل پایان همنشینی نظام سرمایه داری با نظام های کهن پیشین بود، تاثیرات دامنه داری بر الگوی شهر و شهرنشینی در ایران داشته است. استقرار صنایع و کارخانجات در محدوده بلافصل شهرها و عمدتاً کلانشهرها و رواج روابط سرمایه

داری سوداگر و وابسته از یک سو، و بی نیاز شدن شهرها از مازاد تولید روستاها و قطع ارتباط تاریخی شهرها با روستاها و تقویت نقش و جایگاه شهرها و تخریب بنیان های زیستی و معیشتی روستاییان ناشی از اصلاحات ارضی از سوی دیگر، نامعادلاتی را شکل داد که حاصل آن مهاجرت گسترده روستاییان به شهرهایی بود که بنیان های تولیدی شان به درجه ای از کمال نرسیده بود که قدرت جذب انبوه مهاجران را داشته باشد (شیخی، ۱۳۸۵، ص ۷۵).

محسن حبیبی در تبیین نظری چگونگی دگرگونی مجموعه های زیستی پیرامون کلانشهر به این نکته توجه می دهد که دگرگونی این مجموعه ها نه بر مبنای تحول در سازمان تولیدی جامعه و تعریف اجتماعی- اقتصادی آن، بلکه بر مبنای استحاله به جامعه ای مصرفی رخ داده است. اگرچه دگرگونی های مقدماتی و شکل گیری این مجموعه ها ناشی از ایجاد بازار کار در محورهای منتهی به شهر بزرگ بوده است، اما در سال های بعد مایشی از وجود پول و روابط سوداگرانه ناشی از آن در شهر بوده است (همان).

مجموعه های شهری در ایران فاقد جایگاه قانونی و رسمی در نظام مدیریت و ساختار اداری- اجرایی کشور هستند و این در حالی است که آنها پدیده ای واقعی و موجود در سازمان فضایی کشور به شمار می آیند. در شرایط کنونی و با توجه به ساختار اداری دولت و الگوی غالب مدیریت سرزمین و نیز به دلیل گسترش محدوده های مجموعه های شهری کشور فراسوی قلمرو حکومتی واحد و گسترش آن در چندین شهرستان و همچنین در نبود نهادهای و یا سازمان ها و یک سطح مدیریت ویژه مجموعه شهری، تعدد و تفرق واحدهای تصمیم گیر اجرایی در اموری چون سیاستگذاری و مدیریت فضایی توسعه، خدمات رسانی و فعالیت های عمرانی و نظایر اینها بسیار نمایان است. این تعدد و تفرق افزون بر آن چیزی است که به طور

تر فرهنگ حکمرانی رایج در هر منطقه کلانشهری (پرهیزگار، کاظمیان، ۱۳۸۳، ص ۴۰).

مدل حکمروایی شهری می تواند به عنوان مدلی سازنده در مدیریت مناطق پیراشهری باشد. سه مفهوم اصلی این مدل عبارتند از: نهاد، سازمان و ساختار. با استفاده از این سه مفهوم کلیدی می توان تعامل بین جامعه شهری (ساخت اجتماعی)، سازمان اداره کننده جامعه شهری (ساخت سیاسی و مدیریتی)، و ساختار کالبدی- فضایی (ساخت فضایی) را تبیین و تحلیل کرد. حکمروایی کلان شهری الگوی پیشنهادی دیدگاه نومنطقه گرایی تلقی می شود. هدف عمده این دیدگاه تنظیم و هدایت الگوهای سکونتگاهی، خوشه های صنعتی و سرمایه گذاری های زیرساختی در موزایک به هم پیوسته شهری، حومه ای و منطقه ای در درون یک منطقه کلانشهری بود. در این دیدگاه تشکیل ساختار یکپارچه دولتی در منطقه کلانشهری به لحاظ اقتصادی نیز برای فراهم سازی خدمات به صرفه بود. ساختار فراگیر نهادی برای طرح های توسعه شهری نیز کارایی بیشتری دارد و موجب هماهنگی در توسعه منطقه می شود. در این الگو به جای تاکید بر ساختارهای نهادی پرحجم، تاکید بر فرایندهای همکاری و مشارکت است. در این الگو تاکید زیادی بر نقش نهادهای غیر دولتی از جمله ساختارهای شبکه ای غیر رسمی که برخاسته از جامعه مدنی هستند، شده است. همچنین همکاری داوطلبانه بین مدیریت های محلی و بستن قراردادهای و توافق نامه بین نهادهای محلی مورد تاکید است. در الگوی حکمروایی کلانشهری- بر اساس شرایط کنونی- وظایف عمدتاً حول دو محور قرار دارد: از یک طرف توجه به توسعه اقتصادی و نقش منطقه کلانشهری در اقتصاد جهانی و از طرف دیگر که مربوط به قلمروی درونی منطقه است و شامل هم اندیشی و چاره جویی در مسائل زیست محیطی، خدمات و زیرساخت های منطقه ای، برقراری عدالت توزیعی

معمول در هر سطح یا قلمرو حکومتی واحد به دلیل ماهیت بخشی و متمرکز نظام اداره کشور وجود دارد. اکنون مدیریت و اداره امور پهنه مجموعه های شهری در بین قلمروها و واحدهای حکومتی متعدد مانند شهرداری ها، فرمانداری ها، بخشداری ها، دهمداری و دهیاری ها و نظایر آن تقسیم شده است، که این خود بزرگترین چالش فرا روی مدیریت مجموعه های شهری در تحقق رویکرد و نظام برنامه ریزی و مدیریت یکپارچه به شمار می آید. بدین ترتیب روشن است که برای هر نوع تصمیم گیری و اجرا در مجموعه های شهری به سازو کارهایی برای تحقق نوعی منطقه گرایی که به اجماع منافع و دیدگاه های مختلف، بسیج و تجهیز منابع، هماهنگی بین قدرت های تقسیمات و قلمروهای حکومتی متعدد و نیز بین شعب و واحدهای استانی و شهرستانی وزارتخانه ها و سازمان های مختلف فعال و موثر در سطح مجموعه شهری بینجامد، نیاز بسیاری وجود دارد (اسدی، ۱۳۸۳، ص ۴۵).

تفرق و پیچیدگی عملکردی و فضایی- کالبدی از خصلت های ذاتی مناطق کلانشهری محسوب می شود. مطالعات مختلف نشانگر اهمیت و تاثیرگذاری این خصیصه است؛ مثلاً جان فریدمن پس از بررسی مناطق کلانشهری جهان و به ویژه نمونه های آسیایی آن سه چالش عمده آنها را به این شرح استنتاج می کند:

- ضرورت استقرار یک چارچوب نهادی و سیستم حکومتی کارآمد؛
- پایداری در مدیریت تحولات شهری؛ و
- برنامه ریزی مشارکتی.

سیموندز و همکارانش نیز پس از بررسی یازده شهر- منطقه جهانی به این نتیجه می رسند که فرایند و حتی فرم سازمان فضایی مناطق کلانشهری تحت تاثیر دو عامل و قید معین شکل اختصاصی و محلی پیدا می کنند: عوامل کالبدی مربوط به بستر طبیعی و عوامل سیاسی و به عبارت دقیق

و مسائل اجتماعی - فرهنگی با مشارکت تمامی کنشگران است (صراف، 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 عملاً 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 متشتمل 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 بورژوازی مبتنی بر منطق و خواست این جامعه درآمد که در آن زمان طبقه مسلط به شمار می آمد. اما به دنبال شکست پروژه های نو سازی 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 لزوماً 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 خصوصیات 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 سبک حاصل 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 کاملاً 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

نکات مهم و با ارزش زندگی گذشتگان و حفظ آنها برای رسیدن به یک زندگی بهتر و سالم تر در آینده بسیار ضروری است. اینکه وارث بافت شهری و فضای عمومی موجود هستیم متضمن استمرار وجودی در آینده است. استمرار حضور گذشته، آینده را رقم می زند. همان قدر تقلید از گذشته بی فایده است که ریشه کن کردن آن. زیرا تغییرات پارادایمی در مفاهیم و مکان فیزیکی از دیروز تاکنون، تغییر سیستماتیکی را در متن فرهنگی - اجتماعی و صنعتی آینده ایجاد خواهد کرد که زندگی، رفتار، معماری و به خصوص مسکن را در خود غرق می کند. بنابراین امروز که با سرعت زیاد در حال گذر از انقلابی جدید هستیم باید هوشیارانه عمل کنیم. چرا که با سرعت گرفتن تحولات، دیگر توان اندیشیدن و حفظ ارزش های انسانی، فرهنگی و معماری گذشته خود را نخواهیم داشت (علی الحسابی، کرانی، ۱۳۹۱، ص ۳۴).

محلات شهری به عنوان حلقه ای واسط میان شهر و شهروندان که در گذر زمان دارای نقش اساسی در شکل دهی و سازماندهی امور شهری بوده و با ارائه خدمات روزمره القاگر احساس تعلق و هویت، روابط اجتماعی و ... در میان ساکنین می باشند، امروزه در جوامع نقش کم اهمیتی را دارند. توجه و تاکید برنامه ریزان و طراحان شهری بیش از هر زمان دیگر به سطوح پایین تر و ابعاد ملموس تر زندگی شهری نظیر محله های مسکونی، امری انکارناپذیر شده است. بدین منظور جنبش توسعه محله ای، سیاستگذاری، برنامه ریزی شهری و مدیریت شهری را از خردترین واحد یعنی «محله»، هدف قرار داده است. 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 اولاً دارای یک فضای جغرافیایی در مقیاس کوچک در سطح شهر است. ثانیاً عموماً گروه های انسانی با خصیصه اجتماعی یا فرهنگی و ... مشابه در آن ساکن هستند و ثالثاً 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 صورت 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.

۳-۳- بلندمرتبه سازی به عنوان یکی از مظاهر مدرنیسم

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، کمبود و گرانی زمین و مشکلات توسعه



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

۲۲۵

افقی شهرها رواج یافته است. این پدیده، نخست به منظور بهره برداری از زمین های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح گردید. در واقع به دلیل محدودیت های عرضه زمین در مرکز شهر، افزایش تراکم ساختمانی به عنوان راه حلی برای افزایش سطح زیر بنای مورد بهره برداری، ارائه شد. استفاده فراگیر از این روش، به تدریج افزون بر کاربری های اقتصادی مانند کاربری صنعتی، اداری و تجاری دامنگیر کاربری های مسکونی نیز گشت و به مناطق پیرامونی شهر نیز گسترش یافت. گرچه در طی بیش از یک قرن که استفاده از ساختمان های بلند باشیوه امروزی در جهان معمول گردیده است، اینگونه بناها برای حل برخی از مشکلات امروزه جوامع مانند کمبود مسکن ناشی از افزایش جمعیت شهرها، مورد استفاده قرار گرفته اند اما همواره با مشکلات و نارسائی های جدیدی نیز همراه بوده اند. به همین دلیل احداث بناهای بلند همواره مورد بحث و انتقاد صاحب نظران رشته های معماری، شهرسازی و جامعه شناسی قرار داشته است. این ساختمان ها در ابتدا به منظور استفاده بهینه از زمین در مراکز شهرهای بزرگ ساخته شدند اما به تدریج، همزمان با گسترش شهرها ضرورت های بیشتری برای احداث این ساختمان ها در سایر مناطق شهری ایجاد گردید. در واقع، این پدیده از سویی می تواند به بسیاری از مسائل شهری مانند کمبود زمین، مسکن، بهینه نمودن هزینه تاسیسات شهری، جلوگیری از رشد افقی

شهرها و ... پاسخ داده و از سوی دیگر، خود پدید آورنده مشکلات و نارسائی هایی مانند افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی، اختلال در تاسیسات زیر بنایی و خدمات شهری، تأثیرات نامطلوب کالبدی و زیست محیطی و ... در فضای شهری می باشد. بدیهی است افزایش بی رویه در کاربری ها، 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 تأثیر 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 (شماعی، جهانی، ۱۳۹۰، ص ۷۴).

اصول و مبنا و سرچشمه بلندمرتبه سازی منبعث از مکاتبی می باشد که به مرور زمان به وجود آمده است و ضرورت بلندمرتبه سازی نیز به وجود آمدن این مکاتب می باشد. برخی از این مکاتب و سبک ها عبارتند از: شیکاگو، مدرنیسم، کانستراکتیویسم، مگاستراکچرالیزم و پست مدرنیسم که جمع بندی نقطه نظرات این مکاتب عبارتست از:

۳-۳-۱- تعاریف و طبقه بندی ساختمان های بلند

اگر تعریف یک ساختمان بلند مرتبه، سازه ای بلند تر از سه طبقه است، پس تاریخ این سازه ها را شاید می بایست در دوران اهرام مصر (حدوداً ۴۸ طبقه) و برج بابل دنبال کرد. مصریان قدیم، شاید اولین کسانی بودند که از دانش علمی 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 مگاستراکچرالیزم	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

بر پا کردن ساختمان های خود استفاده کردند. سازه های شگفت آور آنها، بهترین ساختمان های بزرگ قدیمی یافت شده هستند. نه تنها معماران آنها از هندسه و نجوم برای طراحی اهرام استفاده کرده اند بلکه آنان دانش علمی- طبیعی بیشتری را در مورد خواص مصالح به کار می بستند تا مقابر عظیم و دقیقی را که شامل اتاق ها و راهرو های پیچیده است، طراحی نمایند. محاسبات آنها بسیار پیچیده است. به نحوی که اهرام بزرگ نه تنها بزرگترین اهرام سنگی جهان، پس از ۴۰۰۰ سال باقی مانده اند، بلکه با چنان دقتی ساخته شده اند که گوشه های مختلف فندانیون آن، یعنی ۳۲۴ متر آن طرف تر تنها ۲ سانتی متر اختلاف ارتفاع دارند (Gifford, ۲۰۰۷).

در مورد ساختمان های بلند، نمی توان تعریفی واحد و دقیق به صورت رسمی ارائه داد که در آن، اجماعی بین همه مراجع رسمی ملی و جهانی وجود داشته باشد. در هریک از حوزه های تخصصی مرتبط با ساختمان، تعریف متفاوتی از ساختمان بلند و آسمانخراش ارائه شده است. به طور مثال، از دیدگاه مهندسی سازه، ساختمانی بلند محسوب می شود که در طراحی و اجرای آن نیروهای جانبی باد و زلزله تاثیرگذارتر و مهم تر از نیروهای عمودی باشند (حدود ۳۲ متر)، اما از نقطه نظر معماری، ساختمانی بلند محسوب می شود که نسبت ارتفاع به قطر آن حداقل برابر ۳/۱۴ باشد. به عبارت دیگر، ارتفاع آن حداقل برابر با پیرامون دایره محیط بر مقطع آن باشد. از دیدگاه حریق، ساختمانی بلند است که طبقات بالای آن برای ماشین های آتش نشانی معمولی قابل دسترسی نیست. بر این اساس، در ایران هر بنایی که ارتفاعش بیش از ۲۳ متر باشد، بلند محسوب می شود. اما از دیدگاه مسائل اجتماعی و خانواده، بنایی بلند است که نظارت بر فعالیت کودکان در محوطه و فضای باز مشکل باشد. بر این اساس ساختمان بیش از ۳۲ متر، بلند محسوب می شود. ساختمان های بلند

در ایران بر اساس ضوابط و مقررات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مصوب سال ۱۳۷۷، به ساختمان هایی گفته می شود که دو شرط ذیل را داشته باشند:

- ارتفاع بیشتر از دوازده طبقه، که به صورت نقطه عطف شهری قابل بررسی باشد؛
- تاثیرگذاری مشهود بر خط آسمان شهر (گلابچی، ۱۳۹۲، ص ۵).

۳-۳-۲- بررسی پیشینه بلندمرتبه سازی در ایران در ایران بلندمرتبه سازی، غالبا به صورت تجملی، نمادین و بدون بومی سازی شکل گرفته است. به همین دلیل بررسی های به عمل آمده، نشانگر ایجاد تبعات و آثار منفی قابل توجهی برای شهروندان است. از جمله مهم ترین این مسائل، بحران هویت یا احساس بی هویت در شهرها و به ویژه در محله های شهری است که دامن گیر قلمروهای زندگی معاصر شده است. به این ترتیب زمینه و بستر مناسبی برای تضعیف پایداری شهرها و نزول کیفیت زندگی شهری فراهم گشته است (شماعی، جهانی، ۱۳۹۰، ص ۷۴).

۱- ساختمان های بلند در دهه ۳۰ شمسی در ایران: احداث اینگونه ساختمان ها از تهران، پایتخت ایران شروع شد. این امر در حالی محقق شد که به لحاظ شرایط محیطی شهر تهران، لزوم ساخت چنین بناهایی حتی تا ده ها پس از تاریخ مذکور احساس نمی شد. اولین ساختمان ده طبقه ای که در آن آسانسور تعبیه شده بود، توسط مهندس هوشنگ خانشقانی اولین معمار تحصیلکرده ایرانی در تهران، خیابان باغ سپهسالار قدیم، احداث شد. ساختمان مذکور دارای اسکلت فلزی و سقف بتن آرمه است. احداث چنین بنایی، تنها بر اساس میل باطنی و کنجکاوی شخصی وی صورت پذیرفته است.

۲- ساختمان های بلند در 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. بناهای مزبور به منظور ایجاد الگویی جدید برای فعالیت های تجاری جذاب ساخته شد. اسكلت ساختمان فلزی بود و نمایش اسكلت در نما، تاکید بر ایستایی بنا دارد.

۳- آغاز ساختمان های بلند مسکونی: احداث ساختمان های بلند مسکونی پس از تدوین و تصویب قانون تملک آپارتمان ها آغاز شد. این قانون برای نخستین بار در سال ۱۳۴۳ ه.ش تصویب شد. متعاقب آن با تصویب ماده صد قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۴۵، ساخت ساختمان های بلند تسریع یافت. مضمون ماده مذکور، تشویق و ترغیب بخش خصوصی به سرمایه گذاری در احداث ساختمان های بلند مسکونی بود. نخستین ساختمان های بلند مسکونی در تهران، مجموعه آپارتمان های بهجت آباد و آپارتمان های پارک ساعی می باشند که توسط سازمان مسکن در سال های ۴۹-۱۳۴۳ ه.ش ساخته شد. شرکت خانه سازی ایران نیز در طی سال های ۵۱-۱۳۴۹ ه.ش در منطقه شهرآرای تهران اقدام به ساخت ۲۷ بلوک آپارتمانی چهار تا نه طبقه کرد. از مجتمع های بلندمرتبه دیگر، مجموعه مسکونی سامان یک است که توسط شرکت ساختمانی ساختمان ایران ساخته شد (همان، ص ۵۰).

۴- روند احداث ساختمان های بلند در 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. شرکت های ساختمانی دولتی علاوه بر شهر تهران، که مجتمع های مسکونی بلندمرتبه

نظیر اکباتان، آپادانا و چمران را به مرحله اجرا درآورد، در سایر شهرهای بزرگ نیز ساخت مجموعه های مسکونی بلندمرتبه را با اعلام هدف اصلی ساخت مجموعه های مسکونی ارزاقیمت، سرلوحه کار خود قرار دادند. نمونه هایی نظیر مجموعه ۴۷۰ واحد آپارتمانی شیراز؛ ۲۵۰ دستگاه آپارتمان کرمانشاه؛ ۵۰۰ واحد آپارتمانی اصفهان؛ ۶۰۰ واحد آپارتمانی مشهد؛ ۵۰۰ واحد آپارتمانی تبریز. اما در کنار این امر مجموعه های مسکونی بلندی بنا شد که تنها در اختیار اقشار مرفه جامعه قرار گرفت. از آن جمله می توان به مجموعه مسکونی بلندمرتبه اسکان، آ.اس.پ، پارک پرنس، دوما و ... اشاره کرد (همان، ص ۵۱).

۵- حرکت جدید در احداث ساختمان های بلند دهه ۶۰ تا ۷۰: حرکت 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. تا قبل از ایجاد این حرکت جدید، تکمیل ساختمان های بلند نیمه کاره نظیر آپارتمان های مسکونی الهیه، مجموعه مسکونی ونک پارک و شهرک اکباتان پیگیری شد. در کنار این امر در بعضی مجموعه ها که اغلب در اختیار ارگان ها و نهادهای دولتی بود، ساخت بلوک های جدید در محوطه باز برج های موجود معمول شد. به عنوان نمونه می توان از برج های آتی ساز در شما غرب تهران نام برد که بدون تردید، هدف اصلی از چنین ساخت و سازهای بلندی، سودآوری مالی بوده است (همان، ص ۵۲).

۶- ساخت ساختمان های بلند در 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 یکصد متر 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 تقریباً 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).

مدیریت شهری

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

۲۲۹

پیشینه بلندمرتبه سازی در ایران	
۳۰ دهه	احداث اینگونه ساختمان ها از تهران، پایتخت ایران شروع شد. اولین ساختمان بلند توسط هوشنگ خانشقانی
۴۰ دهه	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.
۵۰ دهه	: 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 ۷۰ حرکت 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 یکصد متر 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

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 عموماً در رابطه با بناهای بلند خصوصاً 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 قرار گرفتن 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 تجمع 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 بازیگر یا گذاشتن ارزش ها و سنت ها، شرایط نامطلوبی از زندگی در شهرها فراهم آورده و صرفاً 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 منفی	نکات مثبت
امکان کور شدن دیدهای شهری و پارانوما توسط ساختمان های بلند	ارتقاء خوانایی محیط
ایجاد ناهنجاری بصری در محیط اطراف	ارتقاء کیفیت منظر شهری و تاثیر در خط آسمان
ایجاد خرده اقلیم و سایه های وسیع	ارتقاء کیفیت نشانه ای این نوع ابنیه در منظر شهری و تاثیرگذاری آنها در ایجاد مکان با هویت

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

عوارض فیزیولوژیکی	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 می گذارد.
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 کند، زندگی در ساختمان های بلند به روند زندگی حالتی مصنوعی و ماشین زده می دهد.
عوارض بهداشتی	تجمع 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.
عوارض 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.

مدیریت شهری

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

۲۳۱

جدول ۳. مزایا و معایب بلندمرتبه 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 بالا برها
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 سازه 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)

- جداسازی انسان ها از یکدیگر و ایجاد زمینه برای وقوع جنایات؛
- زیرپا گذاشتن 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. پرویت ایگو طراحی تحسین شده منتقدان بود و در ۱۹۵۱ انجمن معماری به پرویت ایگو جایزه ای به عنوان «بهترین آپارتمان بلند» سال را اهدا کرد. پرویت ایگو به عنوان پروژه ای متداول شده بود که اصول مفهوم لوکوربوزیه را در معماری مدرن دنبال می کرد. با اینکه ایراد پارکینگ ناکافی و فقدان امکانات تفریح و سرگرمی را این پروژه رفع شده بود، هیچ کس پیش بینی نمی کرد پرویت 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، پیترو و آلیسون اسمیتسون، پیشگامان Brutalism بود، که خود تحت تأثیر 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 عملاً تا سال ۱۹۷۲ تکمیل شد. بیش از ۵۰۰۰ خانه در کمتر از ۸ سال ساخته



ساختمان های جدید آشکار شدند. مهم ترین مشکلات مربوط به طراحی ضعیف سیستم هایی چون حرارتی، تهویه و دفع زباله بودند. کم کم اقبال 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 گروه های 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

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



مدیریت شهری

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

۲۳۳



مدیریت شهری

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

۲۳۴

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 مدل های مختلفی از مسکن 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،

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



مدیریت شهری

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

۲۳۵

مواجه هستند یا محدودیت توسعه در سطح یا اقشار آسیب پذیر دارند، بسیار کارآمد باشد.

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

ساخت مسکن دشوارترین نیاز اساسی در سراسر جهان است، زیرا افراد کم درآمد یک گزینه بحث برانگیز است و مشکلاتی نظیر نگهداشت، هزینه های جاری، عزیمت جرم، جنایت، مواد مخدر و... با طبقه کم درآمد به این ساختمان ها، مکانیابی اینگونه مسکن در مناطق دورافتاده شهر به دلیل ارزانی زمین و هزاران موضوع اجتماعی و اقتصادی آن را به یک گزینه بحث برانگیز تبدیل کرده است. همانگونه نیز که در نمونه های موردی بررسی شده مشاهده شد، مجموعه های بلند مرتبه هنوز هم در جاهای مختلف دنیا به عنوان راه حلی جدی برای پاسخگویی به جایدهی جمعیت در مناطق کلانشهری استفاده می شود.

به طور خلاصه باید گفت که اندیشه بلندمرتبه سازی در طی حیات خود همواره از سوی صاحب نظران 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

کشور برای هر شهروند در مدت زمان کوتاهی خانه ای راحت فراهم کرده است (Generaloua, ۲۰۱۴). برای مثال شرکت معماران سفدی، که توسط معمار اسرائیلی - کانادایی مشهور موشه سفدی رهبری می گردد؛ پس از طراحی مجموعه ای از سازه ها در چند دهه ی اخیر، با استفاده از فرم های مناسب از هندسه ی فراکتال، این بار به طراحی " زیستگاه آسمان " در سنگاپور پرداخته است. این مجتمع مسکونی ۳۸ طبقه، نماینده ی یک سکونتگاه شهری مرتفع با تراکم بالا جهت طبقه متوسط جامعه است؛ نمونه ای که در سنگاپور و سایر شهرهای آسیایی تقاضای بالایی دارد. طرح های متداول برج های مسکونی از این دست، امکانات عمومی خود را در طبقه همکف ارائه می نمایند (Yuen, ۲۰۰۷). نمونه موردی سنگاپور نشان می دهد که خانه های عمومی بلند مرتبه منطقی ترین شکل خانه سازی در شهرهای بزرگ معاصر است و به عنوان نمونه موفق به شمار می آید. مسکن بلند مرتبه می تواند عمومی، قابل استطاعت، یا گران قیمت و خاص باشند. تجربه سنگاپور با طراحی بلند مرتبه پایدار می تواند برای شهرهایی که با کمبود زمین

افزوده است. اندیشه های مخالف و موافق بلند مرتبه سازی، هریک با تاکید بر جنبه ای خاص این پدیده را مورد تأیید یا انتقاد قرار داده اند. اما نهایتاً عوامل بسیاری سبب توجیه بلندمرتبه سازی شده که از جمله آنها می توان به نقش بلندمرتبه سازی در جلوگیری از رشد افقی و گسترده سازی 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 هر صورت بلندمرتبه سازی دارای مخالفان و موافقان زیادی در سطح دنیاست. این پدیده با توجه به شرایط اقتصادی، سیاسی و روند برنامه ریزی و توسعه شهری در کشورهای مختلف با هم تفاوت دارد و بر اساس تجربیات و مطالعات صورت گرفته نمی توان به صورت قطعی آن را تایید و یار کرد.

۳-۴- بررسی مفاهیم و معیارهای اصل انسجام و پیوستگی اجتماعی- کالبدی در محلات

۳-۴-۱- تعاریف و مفهوم انسجام اجتماعی و کالبدی به طور عام

هر جامعه ای که با هر نظامی اداره شود و هر نوع ایدئولوژی که بر آن حاکم باشد دارای اعتقادات، ارزش ها و آرمان های خاص خود می باشد. اگر وظیفه فرهنگ برقراری ارتباط با دیگری (انسان با خود، انسان با جامعه، انسان با جهان و انسان با خدا) با رعایت شرایط حاکم بر جامعه است؛ وظیفه معماری و شهرسازی ترجمه همان ارتباطات و ایده ها به زبان کالبدی و فضایی می باشد. چه، در غیر این صورت، توسعه عوامل کالبدی بدون در نظر داشتن جنبه های اجتماعی و فرهنگی همچنان که شهرسازی مدرن تجربه کرد یک سویه، نامتعادل و ویران کننده خواهد بود. معماری و شهرسازی سنتی ما به تبع شرایط اقلیمی، جهان بینی و سنت سکونت محصول تاریخی جامعه ایرانی است. این فرایند با وجود تداوم تاریخی زیاد(چه در قبل

اسلام و چه بعد اسلام) با ورود مظاهر مدرن غرب دچار استحاله بنیادین گشت: شبکه های سنتی گرفتار شد؛ نظام محله بندی دگرگون گردید و سازمان فضایی شهر به هم ریخت و با تلقی بافت های سنتی به عنوان یک شی کهنه بر حذف آنها اصرار گردید. این در شرایطی است که در بسیاری از شهرها بی آنکه عناصر سازنده شهر بازتولید و یا بر نظم منطقی جدید استوار شوند در اثر مداخلات سریع و سنگین و نیز نبود تجهیزات پیشرفته تکنولوژیکی، امکان دستیابی به منابع اطلاعاتی گذشته و ارائه نقشه های مناسب کاملاً منتفی گردیده است (محمدزاده، ۱۳۸۳، ص ۶۱۹). یکی از مشخصه های اصلی سکونتگاه های شهری در هر نقطه ای از جهان و در هر مقطعی از تاریخ، سازمان فضایی- اجتماعی و تفاوت زندگی مردم در عرصه های عمومی و خصوصی آنهاست. کمتر کسی در این واقعیت تردید دارد که حیات و پایداری عرصه های متعدد یک شهر فارغ از آن که باز و بسته یا عمومی و خصوصی را در بر داشته باشد؛ با زنجیری مستحکم از روابط انسانی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی به یکدیگر پیوند خورده و تمامی آنها در بستر واحد و متأثر از عناصر و روابط بیرون شکل گرفته اند.

واژه انسجام را «جزو چیزی شدن» و «کل یا چیزی را معین کردن» تعریف کرده اند (باطنی، ۱۳۷۷، ص ۱۵۳). محمد معین در فرهنگ فارسی انسجام را روان بودن، روان شدن و عاری بودن از تکلف و تصنع تعریف کرده است. انسجام را می توان با استناد به تعریف جامعه شناسان، فرایند سازمان دهنده نظم فضایی دانست که واحدهای فضایی منفک را به یکدیگر مرتبط می سازد (چلبی، ۱۳۹۵، ص ۴۹). انسجام واژه ای است که نوعی هماهنگی همراه با نظم را به ذهن متبادر می کند و در فارسی به معنای یگانه شدن، یکتایی و یگانگی کاربرد دارد. این واژه به لحاظ مفهومی، احساس مسئولیت متقابل، بین چند نفر یا چند گروه است که از

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: اولاً قوانین و هنجارهای مستقر و رایج، مورد قبول عموم گروه های اجتماعی باشد؛ ثانیاً نهادهای مجری آن قوانین و هنجارها، مورد قبول همان گروه ها باشد؛ ثالثاً 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 دوسوییگی 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 همدیگر 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 علائق، 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

مدیریت شهری

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

۲۳۷

خصوص شهرهایی با اقلیم گرم و خشک مانند یزد، نائین و اصفهان با بافت همپیوند آنها ملموس و قابل مشاهده است (امامی، زبردست، ۱۳۹۳، ص ۲۱).

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).

انسجام اجتماعی: استمرار و پایداری حیات اجتماعی، سیاسی و فرهنگی یک جامعه در گرو انسجام و همبستگی بین اجزاء و عناصر سازنده ساختار اجتماعی است. انسجام؛ توافق در اهداف، ارزش ها و نگرش ها می باشد و در فرایندی اجتماعی متولد می شود و محصول کنش عقلانی و مختارانه است. این مفهوم تاکید بر فرایندی است که در طی آن با ایجاد تغییراتی در حوزه های گرایشی، ادراکی، ارزشی، قابلیت ها و باورهای انسان ها، کنش ها و رفتارهای خاصی در پی خواهد داشت که مناسب توسعه است. منظور از انسجام احساس مسئولیت متقابل بین چند نفر یا چند گروه است، که از آگاهی و اراده برخوردار باشند (غلامی، حیاتی، ۱۳۹۲، ص ۱۳۳).

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

منظور از ساخت شهر مجموعه مرتبط و به هم پیوسته ای است از فضاها و شهری (شامل میدان و خیابان) که عناصر اصلی و فعالیت های اصلی شهر را در بر می گیرد. مهمترین کار طراحی شهری ترتیب و تنظیم این ساختار و فعالیت های ممزوج با آن است که به صورت توده و فضا جلوه گر می شود. در شهرهای تاریخی ایران مجموعه به هم پیوسته ای مرکب از مرکز شهر مشتمل بر بازار و عناصر عملکردی آن، مراکز محلات و گذرهای اصلی به مثابه عناصر پیوند دهنده، ساخت اصلی شهر را تشکیل می داده است. ترکیب متعادل فعالیت ها در قالب توده و فضا در مقیاس های مختلف که موضوع بحث طراحی شهری است، در نتیجه هماهنگی اجزاء در قالب یک کل و آن هم در صورت پیروی از قواعد و معیارها و یا راهنمای طراحی شهری حاصل می شود. در واقع ایجاد هماهنگی چه در بخش تاریخی و چه در احداث مجموعه های جدید و به کار بردن قواعد و معیارها حاصل می شود. اصول، مفاهیم و قواعد شکل دهنده بسیار وسیع است و جنبه های پیچیده ای مانند نظم و وحدت و ترکیب و هماهنگی تا جنبه های ملموس تری مانند محصور کردن، مقیاس، نسبت، تناسب، تقارن، تعادل، ریتم و تا موارد ساده تری مانند میزان سطح اشغال سطح زمین و سطح دید آسمان و ارتفاع و خطوط نما را در بر می گیرد. معیارهای اصلی کیفیت پیوند و اتصال که بر آنها به نسبت تاکید بیشتری شده و بیشتر از آنها نام برده شده عبارتند از پیوند و اتصال کاربری ها و عملکردها، شبکه دسترسی و حمل و نقل، سازمان فضایی، ایجاد پیوند و اتصال از طریق احیاء و باززنده سازی بناهای قدیمی و زمین های خالی، تنوع و تراکم (توسلی، ۱۳۸۸، ص ۲).

در پی معنادار بودن شهر است که موضوعاتی چون نقشه ذهنی، خاطره های جمعی و حس تعلق به

مکان اهمیت پیدا می کند. ساختار و استخوانبندی شهر زمانی مناسب خواهد بود که به مدد آن، شهر خوانا و با هویت شود. با به هم پیوستن نمادها و نشانه ها از طریق استخوانبندی شهری، بر اهمیت و تاثیر آنها افزوده خواهد شد. با ایجاد شبکه ای پیوسته از نمادها، سیمای مشخص نمادها و نشانه ها در ذهن ناظر ثبت شده و حاصل چنین مجموعه ای از شبکه نمادین شهر، برای شهر هویتی نمادین در پی خواهد داشت. نمادها و نشانه ها به مردم کمک می کنند تا به خاطر خود، به جای آشفتگی از آنچه که می بینند، نظم را ایجاد و آن را احساس کنند. شهرهای سنتی ایران به تبع این نمادگرایی و ابعاد تمثیلی اش دارای ارزش های کیفی و کالبدی می گردد. برای ایجاد پیوستگی نباید تاکید صرف بر کالبد داشت، بلکه کالبد، فعالیت و معنا با هم باید حضور داشته باشند (یگانه، بمانیان، ۱۳۹۴، ص ۴۲۳).

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. هر یک از محلات به نوبه خود دارای مرکزی بوده اند که به وسیله تقاطع چند گذر فرعی یا اصلی قرار می گرفته است و بدین ترتیب به دیگر مراکز محلات یا مرکز شهر متصل می شده است. محلات نیز به مثابه پرکننده های استخوانبندی شهر در کنار آنها قرار می گرفته اند. هر یک از مراکز که اصولاً فضایی شهری بوده اند مثل تکیه، حسینیه، میدان یا حیاط، مساجد که در مسیر گذرهای فرعی قرار گرفته و بدین نحو به کل شهر مرتبط می شده اند. عواملی که باعث انسجام ساختار شهرهای ایرانی و سنتی و تقویت ساختار شهرهای ایران می توان به آنها اشاره کرد: پیوند فضاها و عناصر اصلی از طریق شبکه ارتباطی اصلی؛ رعایت مقیاس انسانی؛ ترکیب و اختلاط دانه

های بزرگ و کوچک بافت؛ تکرار عناصر و استفاده از عناصر ریتم دار مشابه در معماری بناها برای ایجاد هماهنگی میان آنها؛ ایجاد گره ها یا نقاط فعالیت های متراکم؛ ایجاد تباین فضایی با پهن و باریک شدن و سرباز و سربسته شدن فضاها؛ ایجاد محصوریت در فضا؛ ایجاد تنوع فضایی و کارکردی؛ ایجاد خوانایی شکلی و فضایی و پیوستگی بافت (شجاع سیاهی، ۱۳۹۲، ص ۶۰).

پیوند سلسله مراتب فضاها، یک سازمان منظم را به وجود می آورد که هم تداوم و هم تغییر را امکانپذیر می سازد. ارتباط به هم پیوسته و سلسله مراتبی مقیاس های مختلف-که هر مقیاسی در جای خود دارای پیوستگی است-در ساختار زیستگاه های انسانی بسیار مهم است. به منظور ایجاد پیوستگی باید عناصر اصلی زمان، فضا و عملکردها را در ارتباط با همدیگر در نظر گرفت. پیوستگی در انطباق و سازگاری کالبد جدید با ذهنیت شهروندان قابل تعریف است (یگانه، بمانیان، ۱۳۹۴، ص ۴۲۷).

نظریه ها و رویکردهایی که در زمینه پیوستگی و انسجام کلیت شهر و یا فضاها شهری صورت گرفته است، نشان می دهد که ایجاد یک کل به عنوان هدف اصلی تمامی این رویکردهاست. مبانی پیوستگی در همه این رویکردها و نظریه ها همگرایی میان اجزاء و کل است. از نظر لینچ زمانی یک سکونتگاه مطلوب است که به عنوان مجموعه ای پیوسته و یکپارچه به احساس درآید. از نظر لینچ شرط اساسی برای پیوستگی و یکپارچگی مجموعه آن است که مظاهر هر قسمت در قسمت دیگر جاری شود و احساسی از پیوستگی درونی اجزاء از هر جهت و در هر سطح به وجود آید و در همه مظاهر مجموعه به طور پیوسته ادامه یابد. با ایجاد انسجام و پیوستگی متداوم و پایدار در شهر، پیوند گذشته، حال و آینده فرهنگ یک جامعه برقرار گشته، معیارها و ارزش های نسل های پشت سر هم، به هم متصل می شود. علاوه بر آن

مدیریت شهری

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

۲۳۹

ارتقاء ارزش های فرهنگی جامعه با به هم پیوستن بازتاب ها و پاسخ های کالبدی و فضایی به یکدیگر نیز دنبال می شود.

۳-۴-۳- عوامل ایجاد و پشتیبان انسجام اجتماعی

محلّه های مسکونی به عنوان واحدهای اجتماعی شهری نقش مهمی در طول تاریخ ایفا کرده اند. بعد اجتماعی محلّه در مقاطع مختلف قرن بیستم و به عنوان یکی از مفاهیم و اصول به کار گرفته شده در برنامه ریزی شهری مورد توجه بوده است. اگرچه در دهه های گذشته دیدگاه های انتقادی متعددی در زمینه شکل گیری اجتماعات بر مبنای محلّه ها وجود داشته است ولیکن شواهد فراوانی نیز وجود دارد که نشان دهنده تمایل روزافزون برای تقویت حس اجتماع محلی در محلّه های مسکونی امروزی می باشد.

ساختار گرایان معتقد بودند که شهرسازی باید به شبکه فضایی به عنوان عنصر اتصال دهنده کالبد شهر اهمیت دهد و از تاکید صرف بر توده ساختمانی و نمای بناها اجتناب ورزد. ساختار فضایی شهر نیز در صورتی که در مقیاس کلان طراحی شود می تواند موجد انسجام شکل شهر باشد. طراح باید بتواند متناسب با فعالیت های خاص، فضاهای متنوع را خلق کند و با استفاده از شکل های معماری، نسج، مصالح، نور، سایه، رنگ و ایجاد رابطه میان آنها، خصوصیت فضایی را تعیین نماید. سپس این فضاهای متمایز را به گونه ای به هم متصل سازد که انسجام آنها در طول زمان و در کل شهر حفظ شود. انسجام از طریق ایجاد وابستگی متقابل میان شبکه ارتباطی شهر به وجود می آید. با قرار گرفتن هر واحد در یک کل وسیع تر رابطه فضایی تنگاتنگی در جهت حفظ و تقویت کل مجموعه ایجاد می شود. این دسته از ساختارگرایان به تقویت مبانی انسجام در شکل کمک کردند و جمع این اضداد را جزو مفاهیم اصلی در طراحی شهری قرار دادند (بیکن، ۱۳۸۶،

ص ۲۶۰).

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 محلّه به همراه داشت که خود سرچشمه ایجاد سرمایه اجتماعی موجود در این محلّه ها بوده است. وجود اعتماد، همبستگی و روح تعاون و همکاری در اداره امور محلّه از جمله نشانگرهای وجود این ویژگی هستند. در حقیقت، رشد بطئی کالبد محلّه ها در گذشته، ضمن حفظ ارزش های محیط اجتماعی خود، پاسخگوی نیازهای ساکنین خود نیز بودند (اردشیری و دیگران، ۱۳۹۲، ص ۳۳).

یکی از مهمترین عواملی که انسجام اجتماعی را پشتیبانی می کند، وجود کالبد مناسب در شهر است. در فرهنگ عمید واژه کالبد چنین معنا شده است: قالب، تن، بدن. فرهنگ معین این واژه را چنین تعریف می کند: قالب هر چیز، تن آدمی و جانوران، بدن. فرهنگ دهخدا نیز تعبیر مشابهی دارد: کالبد را تنها بر تن آدمی اطلاق نکنند، بر جماد و نبات نیز اطلاق نمایند. لذا کالبد را می توان به معنی جسم و تن دانست در مقابل روح و روان. کالبد ماوا و سکونتگاه روح است، ارزشمند است و می توان با دیدگاهی ارزشی به آن توجه کرد (مقتدایی، ۱۳۸۳، ص ۳۴).

نقش عناصر استخوانبندی محلّه در ترکیب کلی، همانند نقش نت های موسیقی در یک دستگاه موسیقایی و یا نقش واژه ها در یک متن ادبی است. تاثیرات متفاوتی که از انواع مختلف ترکیب اجزاء در موسیقی و یا ادبیات حاصل می شود، حیرت برانگیز است و این امر در مورد خلق فضاهای شهری در هر مقیاسی به ویژه در مقیاس محلّه نیز شگفتی آور بوده و می تواند باشد. آهنگی که از طریق ترکیب توده و فضا در فضای محلّه تولید می شود، تاثیری مستقیم بر ساکنان یا عابران محلّه داشته و آنان را به هم آوایی با خود و

می دارد. ساکن و عابر خود جزئی از فضای آهنگین می گردد. کیفیت تجربه ای که از این مشارکت حادث می شود، بیانگر کارآیی نیروهای ساطع شده از توده و فضا بوده و خاطره انگیز می شود. به عبارتی می توان به مدد نیروهای سازمانده، ارتباطی ساختاری و مجموعه ای یکپارچه با تأثیری متفاوت از اجزاء خلق نمود. حرکت از اینجا به آنجا که با تمامی احساسات انسانی درهم می آمیزد و تأثیری متفاوت از بودن در هر یک از دو مکان را به همراه می آورد. به کمک این تعامل فضایی که می تواند توده های منفرد را در یک کل واحد منسجم نماید، می توان ساختاری واحد ایجاد نمود، به طوری که بدون دغدغه طراحی در اجزاء محله، کل آن را دربرگیرد (حبیبی، ۱۳۸۱، ص ۳۳).

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

ادبیات جامعه شناسی شهری و جغرافیای شهری معاصر، یکی از ویژگی های عمده کلانشهرهای کنونی را کاهش نگران کننده پیوندهای اجتماعی و اخلاقی شهروندان می داند. در واقع در کنار معیارهای متعدد تعیین کننده جغرافیایی، اقتصادی، اداری، فنی و شبکه ای، کلانشهر کانون اجتماعی- فضایی است که به تناسب افزایش جمعیت، توسعه کار فنی و نیز بالا رفتن حجم انتظارات ساکنین آن، پیوسته در معرض اشکال مختلف از کاهش و یا گسست در پیوندهای اجتماعی و اخلاقی قرار دارد (موسوی، ۱۳۸۱، ص ۱۱۳).

موضوع کاهش همبستگی های اجتماعی در کلانشهرهای جدید به ویژه در شهرهای کشورهای موسوم به در حال توسعه به شکل نگران کننده ای توجه برنامه ریزان را به خود جلب کرده است. این سؤال پیوسته مورد تفحص آنان قرار داشته و دارد که چگونه ممکن است در کنار آسمانخراش های عظیم، بناهای شکوهمند، زیبایی های هنری و معماری توسعه یافته شهری، راه ها و ساختمان های عریض و طویل به ایجاد شرایط و ساختاری

نائل آمد که در آن، زیبایی های اخلاق انسانی، ارزش های پایدار بشری، و تجلیات اعتقادات متعالی در اشکال پنهان و آشکار خود حضوری محسوس و تعیین کننده داشته باشند. به علاوه این پرسش مطرح می باشد که چگونه ممکن است با طراحی و برنامه ریزی علمی، اخلاقی و خردمندانه باعث آن گردید که شهروندان در کنار برخورداری از مواهب توسعه شهری جدید، در محیطی سرشار از پیوستگی های اجتماعی و اخلاقی با یکدیگر همزیستی داشته باشند و بستر زندگی مشترک آنان در شهر مانع از رواج هنجارشکنی، جرم، بزهکاری اجتماعی و در نهایت تجزیه اجتماعی گردد(همان).

در حال حاضر توسعه شهر نشینی و افزایش شکل گیری پدیده کلانشهر در غالب کشورهای در حال توسعه، فرایند تحول اجتماعی را با دشواری های متعدد روبرو گردانیده است. تغییر الگوی زندگی و تمایل رو به افزایش اسکان در مراکز شهری به منظور استفاده بیشتر از خدمات و امکانات، توده های بیشتری را برای حل مشکلات ناشی از دگرگونی در قالب های حیات نوین مجهز کرده است. مهمترین ویژگی تحول در نظام اسکان اجتماعی، ظهور اشکال کاملاً جدید روابط و مناسبات اجتماعی در مراکز شهری است که خود به تبع پیدایش نظام کار و سازمان تولید، یک وضعیت اجتماعی متفاوت از گذشته را موجب گردیده است. ر واقع در رویکردهای جدید شهر همانند اهریمنی تلقی می گردد که روابط اجتماعی عمیق را زیر فشار تلفات سنگین نظام ماشینی جدید درون خود در معرض اختلال قرار می دهد(همان، ص ۱۱۷). کلانشهرهای جهان در حال حاضر به فضاهای جغرافیایی و اجتماعی فرسایش اخلاقیات، جمعی و استحاله ارزش های پایدار انسانی تبدیل شده اند. از هنگام شروع مدرنیته، بیماری های مزمن و شدید شهری در کالبد اجتماعی آن از جمله عدم همبستگی میان ساکنین در شهرها و فقدان درک و

مدیریت شهری

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

۲۴۱

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 فضا است. 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

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

جمع بندی دیدگاه های صاحب نظران 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 نسبتاً بزرگی از شهر است که واجد خصوصیتی 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 بر کالبد 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.

مدیریت شهری

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

۲۴۳

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 صاحب نظران 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 غالباً 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، عمدتاً به دو مفهوم هماهنگی و پیوستگی اشاره شده است و معیارهای آن غالباً 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 اولاً دارای یک فضای جغرافیایی در مقیاس کوچک در سطح شهر است. ثانیاً عموماً گروه های انسانی با خصیصه اجتماعی یا فرهنگی مشابه در آن ساکن هستند و ثالثاً 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 صورت 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

دورکیم و تا حدودی تونس، 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 صاحب نظران 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 بلندمرتبه سازی، هریک با تاکید بر جنبه ای خاص این پدیده را مورد تائید یا انتقاد قرار داده اند. اما نهایتاً عوامل بسیاری سبب توجیه بلندمرتبه سازی شده که از جمله آنها می توان به نقش بلندمرتبه سازی در جلوگیری از رشد افقی و گسترده 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 کاملاً 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 چهارصد دستگاه، 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 بلندمرتبه 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

مدیریت شهری

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

۲۴۵

اراضی کشاورزی قیمت بسیار بالاتری می یابند. این تفاوت قیمت را می توان انگیزه و سازوکار اصلی گرایش به تبدیل کاربری زمین های حاشیه ای و وارد ساختن آنها در درون محدوده های رسمی شهرها دانست. عملی شدن این تمایل بدون شک از یک سو نیازمند اعمال قدرت یا نفوذ از طرف مالکان، بورس بازان، ساخت و سازگرایان و گروه های مردمی متقاضی اسکان در این محدوده ها، و از دیگر سو مستلزم نفوذپذیری سازمان های رسمی، مسئول و وابسته است. در این راستا، فعالیت های بلندمرتبه سازی در تهران تحولات قابل توجهی را باعث شده اند. در تهران افزایش تراکم در راستای سیاست خاصی که شامل برنامه ریزی و طراحی شهری باشد، حادث نشده است. افزایش فعالیت های بلندمرتبه سازی در تهران در طی سال های اخیر دغدغه ها و نگرانی هایی را به وجود آورده است و این نگرانی ها می تواند تبدیل به مسائل جدی و حتی بحرانی شوند. علی الاصول توسعه شهری زمان حاضر را نمی توان در ادامه شهرسازی و توسعه شهری گذشته دید. تحولات بسیاری در ابعاد مختلف به وقوع پیوسته است که اعمال آنها در فرایند توسعه شهری امری اجتناب ناپذیر است. با گسترش پیراشهری در هاله کلانشهرهای تهران، پیامدهای منفی ناشی از گسترش بی برنامه آن نیز افزایش می یابد. پیشروی کلانشهر تهران و توسعه شهری و روستایی در محیط پیراشهری آن در شرایطی که سوداگری زمین کنترل نشود و در سطوح مختلف ابزار، سازوکاری برای هدایت نظام مند آن وجود نداشته باشد، نه تنها موجب انحطاط زیست محیطی و اکولوژی شده بلکه در فقدان یک پیش بینی و دوراندیشی کلیه توسعه پیرامونی گریبانگیر کلانشهر تهران می شود.

اتخاذ رویکردهای پراکنده، تهران را برای ایفای نقش حساس و حیاتی خود در سطوح ملی و فرا ملی ناتوان ساخته و نقش پایتخت را به تامین هرچه بیشتر خانه، مغازه و دفتر کار برای ساکنان

محدود شده و فرصت های کمیاب و نادر برای تامین فضاهای مورد نیاز کارکردهای مناسب در سطح ملی و فرا ملی، یک به یک از میان می رود (طرح جامع تهران، ۱۳۸۵، ص ۱۷).

۴-۲- روند بلندمرتبه سازی در منطقه ۲۲ تهران
رشد روز افزون جمعیت و تحولات گسترده و دامنه دار اقتصادی و ... بازتابی گسترده در تحولات کالبدی شهر تهران ایجاد نموده است، که یکی از پیامدهای آن نحوه شکل گیری منطقه ۲۲ شهرداری تهران است که بدون تردید بزرگترین و وسیعترین توسعه شهری متصل به تهران می باشد. این منطقه با هدف رفع کمبودهای خدماتی حوزه غرب تهران و نیز جابجایی بخشی از جمعیت ساکن در بافت های فرسوده تهران مرکزی و نیز اسکان بخشی از جمعیت شهر تهران ایجاد شد. منطقه ۲۲ شهرداری واقع در شمالغرب تهران در ۳۰ سال گذشته تحت پوشش فعالیت های عمرانی ویژه ای از جهت طرح ریزی و اجرا بوده است و از دهه ۱۳۴۰ عمران این منطقه مورد توجه دست اندرکاران و سازندگان شهر تهران قرار داشته است مالکین اولیه این اراضی خانواده فرمانفرمایان و فیروزگر بوده اند. پس از تصویب طرح جامع شهر تهران این منطقه بنام یک شهر جدید تعریف و حوزه آن در دهه ۱۳۵۰ بنام شهر جدید کن به وسیله مهندسین مشاور فرمانفرمایان و همکاران طراحی شده است (سایت رسمی شهرداری منطقه ۲۲: ۱۳۹۲).

در طول سالهای ۴۹ تا ۵۸ حدود ۲۰ درصد از اراضی این منطقه تفکیک شد و مالکین جزئی پیدا کرد و بقیه اراضی به قطعات بزرگ (۱۰۰۰ مترمربع به بالا) تقسیم شد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی اراضی فرمانفرمایان و فیروزگر ملی اعلام شد و تعدادی از آنها به سازمان زمین شهری واگذار گردید و حدود ۵۰۰ هکتار از این زمینها توسط ایت ا... ملاعلی کنی که از زمان قاجار مالک این زمین ها بودند بصورت موقوفه درآمد (همان).



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

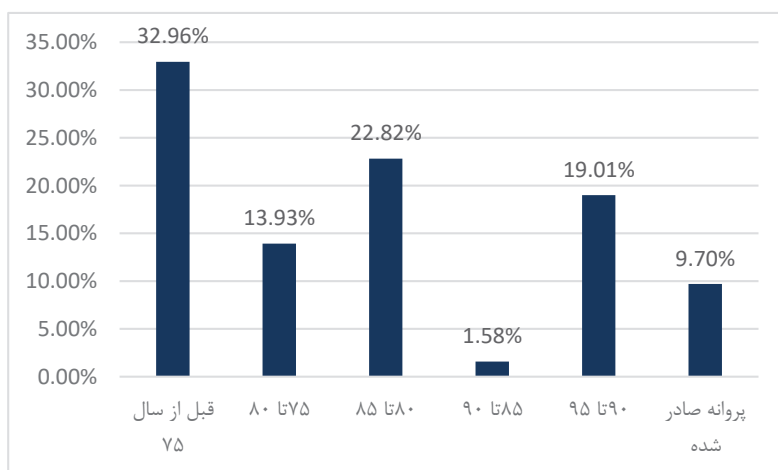
۲۴۷

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 مهندسين 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 ۷۹/۶/۸ توسط 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

در طول جنگ تحمیلی ایران و عراق بعثت 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 تعاونیهایی 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 شهرنشینی 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 مهندسين مشاور باوند قرار

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

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



نمودار ۱. نسبت فضاهای مسکونی ساخته شده در هر 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.

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

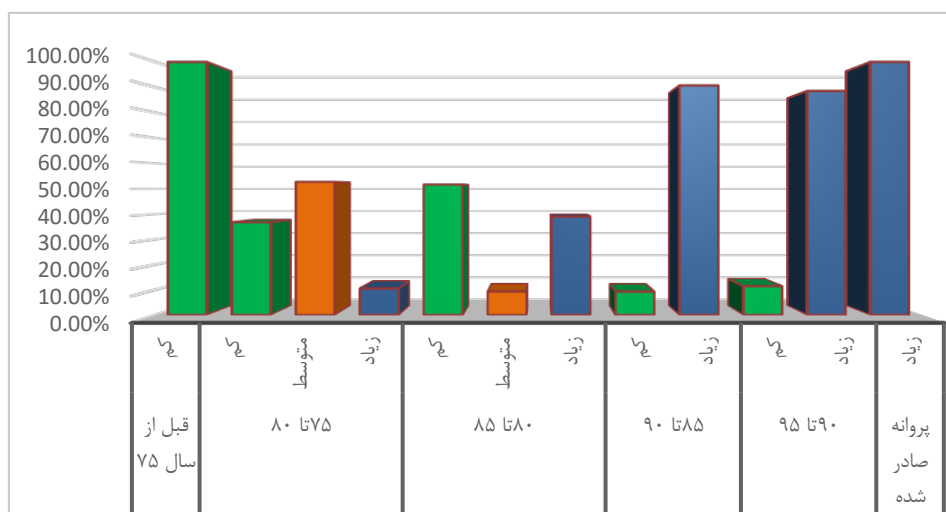
جدول ۶. سطح و نسبت درصد تراکم ساختمانی مسکونی در هر دوره در منطقه ۲۲ شهرداری تهران

سال	تراکم	مساحت (متر مربع)	درصد
قبل از سال ۷۵	کم	۴۴۸,۹	۱۰۰
۷۵ تا ۸۰	کم	۶۹,۷	۳۶,۷۶
	متوسط	۱۰۰	۵۲,۷۴
	زیاد	۱۹,۹	۱۰,۵۰
۸۰ تا ۸۵	کم	۱۶۰,۷	۵۱,۷۱
	متوسط	۲۹,۸	۹,۳۰
	زیاد	۱۲۱,۲	۳۹
۸۵ تا ۹۰	کم	۲	۹,۲۶
	زیاد	۱۹,۶	۹۰,۷۴
۹۰ تا 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

۲۴۹



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

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 عمدتاً نماینده طبقه معینی است و با آن که گرایش ها یا قشرهای

از نظر دیوید هاروی توسعه شهری ابزارهای 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 هر چیز شکل کالا به خود می گیرد و تولید آن نه برای رفع نیازهای فردی و

مختلف آن، گاه از لحاظ نحوه اعمال حاکمیت تفاوت هایی دارند ولی از لحاظ ضرورت اصل حاکمیت بر مردم مشابه اند. یعنی در اصل شهر باید به گونه ای ساخته شود که سلطه آنها تامین شود. یعنی این امر که مردم به چه سهولتی بتوانند یا نتوانند با هم ارتباط پیدا کنند، این امر که امکان گسترش حرکات مردمی چگونه باشد، تبدیل می شود به یک امر مهم و مرکزی و ابزار سیاسی در دست حاکمیت سرمایه داری. بنابراین توسعه در پیراشهر از مظاهر نظام سرمایه داری است. مدیریت چنین موضوعی در گرو تفکر رادیکال است. همان گونه که جورج لوکاچ در کتاب تاریخ و آگاهی طبقاتی اشاره می کند که رادیکال بودن، یعنی پرداختن به ریشه مسائل. تا زمانی که ریشه مسائل آسیب شناسی نشود خط مشی ها و سیاستگذاری ها شبیه خامه روی کیک است. در کوتاه مدت اثربخش و در بلند مدت حتی شاید آسیب زا باشد. در چنین شرایطی گاهی انجام ندادن کارهای سطحی بهتر است. همانگونه که جین هیلیر نیز در کتاب سایه های قدرت اشاره می کند که «گاهی سازمانی در نظام توسعه و مدیریت شهری به چنان زیانکاری هایی مشغول است که بهترین کار اخلاقی، تلاش برای متوقف کردن آن به هر وسیله ممکن است». همانگونه که در بالا اشاره شد، اگرچه در کشورمان پس از گذشت چند دهه از ظهور توسعه عمودی، ساخت و ساز ارتفاعی با شیوه جدید در شهرهای بزرگ مانند تهران آغاز گردید، اما همواره به دلیل عدم برخورد مناسب با این پدیده، مشکلات و نارسایی هایی در نحوه استفاده از این بناها وجود داشته است. هم اکنون احداث مجموعه های مسکونی بلند مرتبه در شهرهای کشور در حالی رو به گسترش است که شناخت درستی از ابعاد و تبعات این امر وجود ندارد، به طوری که این فرایند از بسیاری از اهداف مورد نظر دور شده و مسائل متعددی به همراه داشته است. بنابراین لزوم تحقیق و بررسی های گوناگون و نیاز به

تنظیم معیارها و پیش نیازهای تحقق پذیری را در این زمینه واجب و ضروری می سازد؛ ضمن اینکه مولفه و شاخصه های مذکور در هر کشور، به دلایل گوناگونی در وضعیت های جاری اقتصادی، وضعیت قیمت و تولید انرژی، نظام فضاها، باز، الگوهای سکونت، سبک زندگی، مشخصه های محیطی، کاربری اراضی، شرایط اقلیمی، مصالح و سبک ساختمانی و توانایی های علمی و فنی کشورها یا مناطق مختلف با هم متفاوت است. بر اساس چنین مدلی، طراح شهری را قادر می سازد تا بازتعریف معیارها و شاخصه های اصل پیوستگی در محلات ایرانی که مبتنی بر تعادل توده و فضا بوده است و با تعریف سلسله مراتبی فضاها، باز عمومی در قالب این نوع محلات با بهره گیری از دانش طراحی، بتواند روابط اجتماعی را تسهیل نماید. منطقه ۲۲ به عنوان یک منطقه پیراشهری نمونه ای بارز از این مدعاست. ساخت و سازهای عمودی در این منطقه رو به رشد است و در آینده این منطقه با مسائل متعدد اجتماعی در محلات بلند مرتبه خود درگیر است. که با توجه به روند توسعه منطقه ۲۲ به عنوان یک منطقه پیراشهری مفصلی و ضربه گیر در تهران و تأکید اسناد فرادست؛ این منطقه رو به رشد از سه جهت درگیر ایفای نقش است:

۱. مسئولیت ارائه خدمات برتر و گردشگری- تفریحی نظیر پروژه هزار و یک شهر، بیمارستان پروفیسور سمیعی، خدمات پیشرفته پشتیبان تولید نظیر خدمات مالی- اعتباری، بیمه، حسابرسی، حقوقی، بازاریابی، تبلیغات، مشاوره حرفه ای، تجارت الکترونیک، معماری و ساختمان و ... را برای ساکنین شهر تهران دارد.
۲. به واسطه همجواری با استان البرز و مجتمع های زیستی نظیر شهر قدس، گرمدره و ... در مقابل هجوم جمعیتی استفاده کنندگان از این کاربری ها و یا حتی هجوم جمعیتی آنها مواجه است.
۳. همچنین به عنوان یک منطقه شهری نیز باید

در خصوص 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 این نوع 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(دینفعان) از دولت، بازار، جامعه مدنی، پارادایم حاکمیت یا راهکار سیاستی خاص آن منطقه ایجاد 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 احتمالاً 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 فضا است. کالبد و فضا و یابه عبارتی توده و فضا همواره رابطه متقابل و دو سویه با هم داشته و اصولاً یکی بدون دیگری بی معنی است. پیوستگی کالبدی ساختمان و شهر به نوعی نشان دهنده ترکیب توده و فضا است. 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

مدیریت شهری

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

۲۵۱

های ساخته شده توسط انسان، ادامه اندیشیدن وی می باشد. 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. بنابراین می توان اینگونه نتیجه گرفت که استفاده از سازوکارهای قانونی طراحان شهری بتوانند در چیدمان توده و فضا دخالت نموده و مفهوم انسجام اجتماعی - کالبدی را در محلات بلند مرتبه منطقه ۲۲، باز آفرینی کنند.

منابع و مآخذ

۱. پرهیزگار، اکبر؛ کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۳)، رویکرد حکمروایی شهری و ضرورت آن در مدیریت منطقه کلانشهری تهران، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، شماره ۱۶، تهران.
۲. صرافی، مظفر؛ تورانیان، فضیلت (۱۳۸۳)، مروری بر دیدگاه های نظری مدیریت کلانشهری؛ با تاکید بر جنبه های نهادی، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۷، تهران.
۳. اسدی، ایرج؛ زبردست، اسفندیار (۱۳۸۹)، گونه شناسی مناطق شهر - بنیاد در مطالعات شهری و منطقه ای؛ با نظری بر واکاوی مفهوم مجموعه شهری در ایران، نشریه معماری و شهرسازی هنرهای زیبا، شماره ۴۳، تهران.
۴. عسگری، علی؛ کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۵)، شناخت و تحلیل نظام موجود مدیریت مجموعه های شهری کشور، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۸، تهران.
۵. اسدی، ایرج (۱۳۸۳)، راهبرد منطقه گرایی در حکمروایی مناطق کلان شهری، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۷، تهران.
۶. آشنایی، تکتّم (۱۳۹۲)، تحلیل پیامد سیاست

های هدایت و کنترل رشد پیراشهرنشینی در هاله کلانشهر تهران"، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، دانشکده معماری - شهرسازی، تهران.

۷. شیخی، محمد (۱۳۸۵)، مدیریت شهری و سکونتگاه های خودرو در منطقه کلانشهری تهران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۸، تهران.
۸. امامی، سید محمد؛ زبردست، اسفندیار (۱۳۹۳)، ارزیابی طرح های توسعه شهری بر اساس اصل همپیوندی و اتصال با استفاده از روش AHP، تهران: فصلنامه مطالعات شهری، شماره یازدهم.
۹. اردشیری، مهیار؛ انصاری، رضا (۱۳۸۸)، مروری بر واحد همسایگی از محلات کهن خودبسندۀ تا همستان های دروازه دار نوین، مجله سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس، شماره های ۵۹ و ۶۰.

۱۰. امام جمعه، فرهاد (۱۳۸۷)، تحلیل جامعه شناختی همبستگی اجتماعی و فرهنگی در ایران، کتاب ماه علوم اجتماعی، شماره ۱۱، تهران.
۱۱. بیکن، ادموند (۱۳۷۶)، طراحی شهرها، فرزانه طاهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.
۱۲. توسلی، محمود (۱۳۸۸)، طراحی شهری؛ هنر نو کردن ساختار شهر همراه با چهار نمونه موردی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۱۳. حبیبی، سید محسن (۱۳۸۱)، چگونگی الگوپذیری و تجدید سازمان استخوانبندی محله، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۳، تهران.
۱۴. چلبی، مسعود (۱۳۷۵)، جامعه شناسی نظم، تشریح و تحلیل نظری نظم اجتماعی، نشر نی، تهران.
۱۵. دانشپور، عبدالهادی؛ مهدوی نیا، مجتبی؛ غیایی، محمد مهدی (۱۳۸۸)، جایگاه دانش روانشناسی محیطی در ساختمان های بلند مرتبه با رویکرد معماری پایدار، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵، تهران.

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. شمعی، 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؛ عزیززاده 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 ساختمان 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 الزهراء، 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-

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", Architecture 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. 7 NO. 1. Department of Real Estate & Planning, University of Reading, UK.

40. Elena Generalou (2014), Designing high-rise housing: The Singapore 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 Sustainable Housing Project, Simultaneously published in the USA and Canada by Routledge

مدیریت شهری

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

■ ۲۵۴ ■