

# سیمای برج سازی

## بررسی ضوابط احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران

mkmoshaver@yahoo.com

مهرداد کریمی مشاور / پژوهشگر دکترای معماری

وزارت مسکن و شهرسازی از حدود ده سال قبل با مقرراتی تحت عنوان «ضوابط احداث ساختمان‌های بلندمرتبه برای شهر تهران را از طریق مهندسان مشاور زیست‌تهیه کرد که روند تصویب و سپس بازنگری آن با چالش‌های زیاد در شورای عالی معماری و شهرسازی و شهرداری همراه شد. ماهیت مقررات مذکور به نحوی است که بلندمرتبه‌سازی را به عنوان مسئله‌ای فنی در سطح عملیاتی (تکنیک) مورد نظر قرار می‌دهد. در نتیجه محصول آن ضابطه‌هایی در ارتباط با مشخصات بلافصل بنا بوده است. در حالی که ماهیت مسئله بلندمرتبه‌سازی، مقوله‌ای در سطح راهبردی است که اقدامات عملیاتی آن با استناد به استراتژی‌های بالادستی (مقررات بلندمرتبه‌سازی) تنظیم می‌شود. این نگاه به ضوابط بلندمرتبه‌سازی، قبل از هر چیز به مکان‌یابی و استراتژی استقرار برج‌ها در تهران منجر خواهد شد. نقشی که در ترسیم سیمای شهری تهران آینده از دید برنامه‌ریزان طرح جامع مغفول مانده است.

### ۱- عوامل مؤثر در دست‌یابی به ضوابط ساختمان‌های بلندمرتبه

عوامل مؤثر جهت دست‌یابی به ضوابط و مقررات ساختمان‌های بلند بر اساس یک تقسیم‌بندی کلی به دو بخش اصلی «ضوابط ساخت» و «ضوابط مکان‌یابی» تقسیم می‌شود:

#### ۱-۱ ضوابط ساخت:

در این ضوابط، چگونگی معماری خود بنا و همچنین ارتباط بنا با قطعه زمین و خیابان مجاور مدنظر است. در این بخش ۷ بند اصلی که در نهایت تعیین‌کننده تراکم ساختمانی برای هر قطعه زمین هستند، ارائه شده است، که عبارت است از:

- عدم سایه‌اندازی زمستانی
- رعایت فاصله متناسب با ارتفاع ابنیه با یکدیگر
- هماهنگی با عرض معبر مجاور
- اثرگیری از ویژگی‌های کالبدی قطعه (مساحت، ابعاد، شکل و مکان استقرار بنا نسبت به خیابان)
- رعایت فضای باز مناسب
- توجه به مباحث حفاظتی (زلزله، آتش سوزی، ...)
- توجه به مباحث زیبایی‌شناسی و منظر شهری

در بندهای مطرح شده بالا، به جز بند هفتم (توجه به مباحث زیبایی‌شناسی و منظر شهری) سایر بندها دارای تعاریف مشخصی است، اما بند هفتم که یکی از مهم‌ترین بندها در تعیین ضوابط ساخت است، دارای تعریف مشخصی نیست. به همین دلیل در تبدیل این بندها به ضوابط نهایی برای ساخت بناهای بلند تأثیر بند هفتم دیده نمی‌شود. هر چند این ۷ بند به صورت جداگانه مطرح شده، اما در نهایت یک ضابطه برای همگی آنها ارائه شده است و آن ضابطه، «لفاف فضایی» است که به نظر می‌رسد بیشتر بر اساس بندهای ۱، ۲ و ۳ شکل گرفته و تأثیر سایر بندها - به خصوص بند هفتم که دارای اهمیت زیادی است - نادیده گرفته شده است.

بند هفتم می‌تواند تأثیر تعیین‌کننده‌ای در شکل و شخصیت کلی شهر بگذارد. زیرا ساختمان‌های بلند به دلیل مقیاس

ضوابط احداث ساختمان‌های بلند تهران به همراه مطالعات اولیه دست‌یابی به آن، در کتاب «ساختمان‌های بلندمرتبه تهران: ضوابط و مکان‌یابی» توسط



مهندسین مشاور زیست‌تهیه برای ساختمان‌های بلندتر از ۶ طبقه در شهر تهران تهیه شده است. البته در طرح جامع جدید تهران ساختمان‌های بلندتر از ۱۲ طبقه به عنوان ساختمان بلند تعریف شده است. اما به دلیل اینکه تاکنون ضوابطی جهت احداث این‌گونه بناها ارائه نشده و روند تهیه ضوابط آنها در دست تهیه است، در این نوشتار به نقد ضوابط موجود برای ساختمان‌های بلندتر از ۶ طبقه پرداخته می‌شود که عامل اصلی شکل‌گیری بناهای بلند کنونی شهر تهران بوده است. بررسی و نقد این ضوابط می‌تواند به تهیه ضوابط جدید که در دست تهیه است، کمک نماید.

واژگان کلیدی: برج، سیمای شهر، ضوابط بلندمرتبه‌سازی، تهران.

### نقد و بررسی ضوابط

تهیه ضوابط نهایی ساختمان‌های بلندمرتبه بر اساس مطالعات اولیه‌ای صورت گرفته است که فهرست آنها در ابتدای کتاب «ساختمان‌های بلندمرتبه تهران: ضوابط و مکان‌یابی» ذکر شده است. این فهرست به ۳ بخش اصلی که در ادامه به آن اشاره می‌شود، قابل تفکیک است. این نوشتار نیز بر اساس همین ۳ بخش به بررسی ضوابط می‌پردازد.

تأثیرگذارشان، آثار و نتایج بسیار مؤثری در ظاهر یک شهر دارند. به همین دلیل شاید بهتر بود این بند از سایر بندها جدا شده و در مورد آن ضوابط دیگری ارائه می‌شد. یکی از دلایل زشتی بناهای بلند کنونی نیز عدم توجه جدی به این بند است، زیرا «تاج» بناهای بلند که از فواصل دور هم قابل رؤیت است، به جای آنکه زیباترین قسمت بنا باشد با عقب‌نشینی‌های پله‌ای و ۴۵ درجه به زشت‌ترین قسمت بنا تبدیل شده است.

#### ۲-۱ ضوابط مکان‌یابی :

حس مکان نیز مهم است. زیرا بناهای بلند اساساً به دلیل مقیاس تأثیر گذارشان دارای اهمیت نشانه‌ای زیادی در شخصیت‌بخشی به هر شهر هستند و این شخصیت‌بخشی رابطه نزدیکی با معیارهای هویتی و ادراکی دارد. از این رو نشانه شهری فقط برای جهت‌یابی در یک شهر نیست، بلکه دارای ماهیت هویتی نیز است. با توجه به اینکه بناهای بلند بیشتر از سایر بناها در شهر قابل رؤیت هستند، تأثیر آنها در شخصیت‌بخشی به شهر به مراتب بیشتر از سایر بناها است.

در ضوابط مکان‌یابی، بیشتر مسائل شهری از قبیل موقعیت گسل‌ها، محدودیت‌های زیست‌محیطی و ... مد نظر است. ضوابط مکان‌یابی بر اساس مطالعات اولیه در کتاب «ساختمان‌های بلندمرتبه تهران: ضوابط و مکان‌یابی» در بندهای پنج‌گانه زیر خلاصه می‌شود:

- خطر گسل‌ها در شهر
- محدودیت‌های زیست‌محیطی ناشی از آلودگی هوا
- مبحث سرانه فضای باز
- مطالعات ترافیکی

#### ۲- تعیین بهره‌وران و آسیب‌پذیران ضوابط

کتاب مورد بحث، بهره‌وران طرح‌های بلندمرتبه‌سازی را سازندگان ساختمان‌های بلند و شهرداری (که از طریق جذب) اضافه ارزش اضافی به تأمین بودجه عمران شهری می‌پردازند) و شهروندانی را که احداث ساختمان‌های بلند حقوق همسایگی آنها را به خطر می‌اندازد، آسیب‌پذیران معرفی می‌کند.

البته آنچه در این فصل تحت عنوان بهره‌وران و آسیب‌پذیران آمده است، درست است ولی کافی نیست. زیرا بهره‌وران و آسیب‌پذیران اصلی در یک شهر بر اثر ساخت ابنیه بلند، کل شهر و همه شهروندان هستند. چراکه در صورت موفقیت یک بنای بلند در شهر، شخصیت کلی شهر و رضایت شهروندان در این رابطه ارتقاء می‌یابد، ولی در صورت نامناسب بودن نه تنها همسایگان بنا بلکه کل شهر از این حیث آسیب خواهد دید. لذا لازم است تا نگاه به ابنیه بلند، کلان‌تر از آنچه در این فصل آمده است، باشد.

تعیین مکان مناسب بر اساس الف: سیمای شهر ب: نشانه شهری ج: تنوع شهری د: بهره‌گیری از توان‌های محیطی در بندهای ذکر شده فوق، ۴ بند اول دارای تعاریف و ماهیت مشخصی است؛ اما برای بند پنجم تعاریف مشخصی ارائه نشده است و معیارهایی که برای سنجش در خصوص سیمای شهر و نشانه شهری ارائه شده است بیانگر معنای درست این واژه‌ها نیست. معیار ارزیابی ارائه‌شده برای سیمای شهر «نسبت ارتفاع به عرض» عنوان‌شده و نشانه شهری نیز به «شناخت شهر در جهت‌یابی و حرکت» تعبیر شده است. این در حالی است که سایر متغیرهای کالبدی نیز می‌توانند در سیمای شهر تعیین‌کننده باشند. در تعریف نشانه شهری، عوامل مهم دیگری از جمله مسائل هویتی و ادراکی نیز دخیل است. اما در تعریف فوق، فقط از نشانه شهری به «شناخت شهر در جهت‌یابی» تعبیر شده است.

#### ۳- ضوابط نهایی بلندمرتبه‌سازی

بعد از ارائه عوامل مؤثر در تعیین ضوابط احداث ساختمان‌های بلند و همچنین تعیین بهره‌وران و آسیب‌پذیران در کتاب نامبرده در نهایت ضوابط اجرایی برای ساخت این نوع بناها ارائه شده است. آنچه در این

به این ترتیب، اینکه بندی تحت عنوان سیمای شهر و نشانه شهری موجب تعیین ضابطه مکان‌یابی باشد، درست است؛ اما به شرط آنکه تعاریف و معیارهای ارائه شده نیز مطابق با معنای صحیح این واژه‌ها باشد. زمانی که صحبت از سیمای شهر یا نشانه شهری مطرح می‌شود، مواردی همچون مسائل هویتی، ادراکی و



ضوابط موجود به گونه‌ای است که «تاج» بناهای بلند که مهم‌ترین قسمت قابل رؤیت این نوع بناها از فواصل دور است، دارای فرم پله‌ای بی‌ارتباطی با زبان معماری موجود و گذشته ایران است. ، مأخذ: نگارنده



مجموعه مسکونی آتی‌ساز که با الگوی پله‌ای طراحی و اجرا شده است. مأخذ: www.tehran.gov.ir

با بناهای بلندمرتبه است. زیرا بناهای بلند دارای مقیاس و قلمرو تأثیرگذاری گسترده‌ای هستند و نیاز است که برای آنها طرح‌های راهبردی خاصی تهیه شود. از آنجا که بناهای پیشنهادی از این دست را نمی‌توان با معیارهایی که در ضوابط فعلی مطرح شده است، ارزیابی کرد لازم است تا نوع نگاه به این نوع بناها تغییر اساسی کرده و جایگاه آنها در مقیاس کلان‌تری بررسی شود. در نهایت می‌توان اشکالات ضوابط موجود در این کتاب را به صورت زیر دسته‌بندی کرد:

- عدم توجه به ماهیت نشانه‌های بناهای بلند بر اساس تأثیر هویتی- ادراکی آنها در شهر
- نامشخص بودن مناظر ارزشمند طبیعی و مصنوعی در شهر تهران که بتوان بر اساس آن تعیین کرد که مکان‌یابی برای ساخت بناهای بلند در چه مکان‌هایی ممنوع و در چه مکان‌هایی بلامانع است.
- در حالی که معیارهای متنوعی در بخش‌های ابتدایی تعیین ضوابط مطرح شده است، ولی در نهایت فقط سایه‌اندازی است که موجب تعریف ضابطه «لفاف فضایی» شده است.
- ضوابط موجود به گونه‌ای است که «تاج» بناهای بلند که مهم‌ترین قسمت قابل رؤیت این نوع بناها از فواصل دور است، دارای فرم پله‌ای بی‌ارتباطی با زبان معماری موجود و گذشته ایران است. از این رو باید دقت شود که در ضوابط آینده به قسمت تاج بناهای بلند توجه خاصی شود.
- بهره‌وران و آسیب‌پذیران ساختمان‌های بلندمرتبه باید کل شهر و همه شهروندان تعریف شوند تا فرایند تصمیم‌گیری و مدیریتی مربوط به بناهای بلند در مقیاس کلان‌تری قابل بررسی باشد.

ضوابط به چشم می‌خورد بر اساس محوریت تعریف «لفاف فضایی» است که بر اساس معیارهایی چون سایه‌اندازی و رعایت حریم همسایگان قابل دفاع است. اما مسلم است که این معیارها به عنوان معیارهایی مطرح هستند که باید در کنار معیارهای جامع‌تر دیگری همچون شکل شهر و شخصیت شهر مطرح شوند.

به همین دلیل ضوابط موجود بیشتر بر اساس توجه به معیارهای خرد و جزئی شکل گرفته و عامل تعیین‌کننده در تعریف «لفاف فضایی» صرفاً توجه به رفع مشکل سایه‌اندازی است و سایر معیارهای مطرح شده در مطالعات اولیه در تعیین ضوابط نهایی تأثیری نداشته‌اند و به نظر می‌رسد که به صورت تزئینی در قسمت مطالعات اولیه به آنها اشاره شده است.

### جمع بندی

بر اساس بررسی به عمل آمده در ضوابط ساخت بناهای بلند به نظر می‌رسد که یک اشکال عمده در فرایند تنظیم این ضوابط وجود دارد و آن فقدان تعیین شخصیت ساختاری شهر تهران و سپس بر آن اساس تعیین طرح راهبردی برای این شهر در رابطه

به نظر می‌رسد که یک اشکال عمده در فرایند تنظیم این ضوابط وجود دارد و آن فقدان تعیین شخصیت ساختاری شهر تهران و سپس بر آن اساس تعیین طرح راهبردی برای این شهر در رابطه با بناهای بلندمرتبه است. زیرا بناهای بلند دارای مقیاس و قلمرو تأثیرگذاری گسترده‌ای هستند و نیاز است که برای آنها طرح‌های راهبردی خاصی تهیه شود. از آنجا که بناهای پیشنهادی از این دست را نمی‌توان با معیارهایی که در ضوابط فعلی مطرح شده است، ارزیابی کرد لازم است تا نوع نگاه به این نوع بناها تغییر اساسی کرده و جایگاه آنها در مقیاس کلان‌تری بررسی شود.

منبع

مهندسین مشاور زیستا (۱۳۸۳) ساختمان‌های بلندمرتبه تهران: ضوابط و مکان‌یابی، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، چاپ دوم.