

## مقدمه

مبانی نظری تدوین معیارهای شکل شهر<sup>۱</sup> مطلوب، از طیف گسترده‌ای برخوردار است. این مبانی تحت عناوین مختلفی همچون «شکل خوب شهر»<sup>۲</sup> و یا «شکل پایدار شهر»<sup>۳</sup> مورد تحقیق قرار گرفته است.

از این رو سوالات اصلی این تحقیق چنین است:

چگونه ضوابط مربوط به محل استقرار بنا در زمین و احداث و ایجاد نمای ساختمان‌ها بر شکل یک شهر اثر می‌گذارد؟ تا چه اندازه اعمال این قوانین

در جهت دستیابی به شکل‌های مطلوب معرفی شده مناسب است؟

ضوابط محل استقرار ساختمان در زمین (سطح اشغال)

استخراج و دسته‌بندی ضوابط «ملاک عمل» در شهرداری تهران (بر اساس زمان اعمال قانون) جدول زیر را جهت معرفی اجمالی به دست می‌دهد:

## شناخت پیشینه ضوابط سطح اشغال بنا

شاید اکثر شهروندان با ضوابط میزان سطح اشغال یک بنا در محدوده زمین خود آشنا باشند. صرف‌نظر از برخی تبصره‌ها و الحاقات مقطعی به این قانون، هر ساختمان باید در محدوده ۶۰ درصد سطح شمالی زمین قرار گیرد و ۴۰ درصد مساحت جنوبی قطعه به فضای باز اختصاص یابد.

سابقه چنین حالتی از شهرسازی به دهه‌های ۱۳۱۰ و ۱۳۲۰ شمسی<sup>۴</sup> و تحولاتی که به ویژه در شهر تهران جهت تغییر ساختار شهری موجود با الگوبرداری از شهرسازی قرن ۱۹ در پاریس از یک طرف و طرح‌های جامع شهری از ۱۳۴۵ شمسی از طرف دیگر، باز می‌گردد. نخستین ضابطه مصوب شهرسازی در شهر تهران «قانون احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها» نام داشت که در سال ۱۳۱۲ شمسی به تصویب رسید. طرح کلی تهران قدیم، همانند بسیاری از شهرهای دیگر ایران با ویژگی‌های اقلیمی انطباق داشت. الگویی شامل ساختمان‌های درون‌گرا با حیاط‌های مرکزی و گود و گذرهای باریک دارای سلسله مراتب جهت ذخیره‌سازی هوای خنک، تشکیل دهنده بافت شهری قدیمی تهران و بسیاری از کلان‌شهرهای امروزی ایران بود.

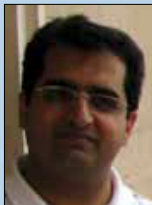
اما مشخصه بافت شهری در طرح جدید شهرسازی تهران، خیابان‌های عریض و بافت‌های بدون حیاط مرکزی است که صورت جدیدی از فضای عمومی را به وجود آورده است. انتخاب جهت‌گیری عمومی شمالی - جنوبی با این اصل سازگاری دارد که نمای اصلی ساختمان‌ها باید به سوی جنوب باشد تا در حداکثر ممکن در معرض تابش آفتاب زمستان قرار گیرند. در خانه‌های حیاط‌دار بزرگ قدیمی قسمت‌های شمالی و جنوبی ساختمان به ترتیب برای استفاده در زمستان و تابستان اختصاص می‌یافت. با تغییر ریخت‌شناسی قطعات زمین در اثر تفکیک اراضی جدید بمبنا

# شکل شهر و شهرسازی

## بررسی تأثیر ضوابط شهرسازی بر شکل شهر تهران

ضوابط و مقررات شهرسازی به عنوان یکی از عوامل اصلی تأثیرگذار بر شکل شهر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از آنجایی‌که عاملی همچون شکل شهر باید دارای معیارهای مطلوبیت نیز باشد، اندیشمندانی همچون کوین لینچ و سایر پژوهشگران حوزه توسعه پایدار سعی در تدوین و تبیین آنها نموده‌اند. صرف‌نظر از اینکه آیا این معیارها می‌توانند به طور کامل در همه مکان‌ها قابل اندازه‌گیری باشند، لازم است ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور سنجش میزان هم‌سویی آنها با معیارهای مطلوبیت شهر، بررسی شود. این نوشتار سعی در بررسی پاره‌ای از این ضوابط و مقررات یعنی مقررات مربوط به سطح اشغال بنا و ایجاد نمای ساختمان‌ها و منظر شهری در ایران، با مطالعه موردی شهر تهران دارد. بدین ترتیب و با مقایسه تحلیلی نمونه‌های مشابه خارجی، میزان تطبیق مطلوبیت شکل شهر از طریق تحقق و اجرای مقررات شهرسازی پیش گفته، سنجیده خواهد شد.

واژگان کلیدی: شکل شهر، معیارهای مطلوبیت شهر، ضوابط شهرسازی، سطح اشغال بنا، منظر شهر.



علیرضا بندرآباد  
پژوهشگر دکتری  
شهرسازی/عضو  
هیئت علمی دانشگاه  
آزاد اسلامی واحد  
تهران مرکز

bandrabadi@iauctb.ac.ir

۱. یکنواختی سیمای شهر در سطح محلات، عکس: نگارنده.



عنوان	سال تصویب	شرح مقررات
محل استقرار ساختمان در زمین	۱۳۵۲	در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد.
نحوه احداث بنا در شرق، غرب یا جنوب ملک	۱۳۶۰	در صورتی که فضای حیاط باقیمانده کمتر از ۴۰ درصد زمین نباشد مالک می تواند بخشی از تراکم را در ضلع جنوبی شرقی یا غربی احداث نماید.
شرط افزایش سطح اشغال	۱۳۶۱	در املاک با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع حداکثر تا ۸۰ درصد مساحت زمین افزایش داده می شود (در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین).
نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی	۱۳۶۴	احداث با رعایت ۶۰ درصد طول و مساحت سند قبل از اصلاحی در باقیمانده زمین و در حد تراکم مجاز بلامانع است.
احداث بنا در حد ۶۰ درصد + ۲ متر و چگونگی اجرای پخ ۴۵ درجه	۱۳۷۳	ارائه نقشه با طول ساختمان ۶۰ درصد + ۲ متر و بدون رعایت پخ ۴۵ درجه به شرط ارائه رضایت نامه از پلاک های مجاور بلامانع است.
نحوه احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر	۱۳۶۴	همانند ضوابط قبلی به اضافه عدم لزوم رعایت پخ ۴۵ درجه در املاکی که مجاور گذر واقع می شوند.
ضوابط حیاط خلوت ها	۱۳۶۷	ضوابط حیاط خلوت ها

جدول ۱: تاریخچه و سیر تحول ضوابط محل استقرار بنا در زمین، مأخذ: نگارنده با استفاده از منابع متن.

ضوابط تراکم و بلندمرتبه سازی مناطق مختلف شهری به یکدیگر دلیل دیگر این ماجرا است (تصویر ۱).

۳- نورگیری بسیار نامناسب برخی واحدهای آپارتمانی به ویژه آپارتمان های شمالی در ساختمان های شمالی که به دلیل قوانین مربوط به اشراف فقط می توانند از نورگیرهایی با ابعاد حداقل، روشنایی روز را تأمین کنند. این در حالی است که فلسفه ضابطه قرارگیری بنا در قسمت شمالی زمین برای نورگیری بهتر بوده است. از طرف دیگر ضابطه فوق چه در جوار یک گذر ۶ متری و چه در کنار یک بلوار ۳۵ متری به شیوه ای یکسان اجرا می شود. اگر منظور اجازه دادن به تابش خورشید برای رسیدن به ساختمان های شمالی باشد، این منطق برای گذرهای با عرض بیش از ۱۰ متر توجیه چندانی ندارد. زاویه تابش آفتاب در اقلیم شهری همچون تهران به طور متوسط ۶۰ درجه است و اگر متوسط ارتفاع بناها حدود ۱۵ متر در نظر گرفته شود، عمق سایه حدود ۸/۵ متر خواهد بود. حال سؤال این است که دلیل وجود حیاط برای قطعات شمالی و عدم وجود آن برای قطعات جنوبی در خیابان های عریض و بلوارها چیست؟

۴- در قطعات جنوبی به واسطه قرارگیری بدنه ساختمان در لبه نهایی زمین (مسئله نادیده گرفته شده در طرح های تفصیلی)، عملاً حریم نیمه خصوصی و نظام سلسه مراتب شهری برای این ساختمان ها به ویژه واحدهای مستقر در طبقات همکف و اول نقض می شود به طوری که فاصله شخص در خصوصی ترین فضای زندگی خود، با فضای عمومی کوچک و خیابان گاهی به کمتر از دو متر تقلیل می یابد (تصویر ۲).

۵- با مطالعه الگوی نقشه در شهر تهران، علی رغم ضوابط نسبتاً سختگیرانه به منظور حفظ محرمیت و عدم اشراف، ملاحظه می شود که قطعات جنوبی نسبت به حیاط های قطعات شمالی یعنی همان ۴۰ درصد

نظم هندسی، این نظام کوچیدن در درون خانه متروک شد. ساختمان غالباً در قسمت شمالی زمین بنا می شود که استفاده بهتری از آفتاب زمستانی می نماید. این واحد پایه الگوی شبکه ای خیابان ها بود که در فاصله سال های ۱۳۱۰ تا ۱۳۲۰ پی ریزی شد و مبنای ساخت و سازهای بعدی قرار گرفت (مدنی پور، ۱۳۸۱: ۱۷۹). بنابراین می توان گفت تغییر در الگوی ساختمان ها به صورت گذار از ساختمان های حیاطدار یا گونه شناسی درون گرا به ساختمان های حیاطدار با بلندای متوسط (حدوداً دو طبقه) و اشراف به فضای خارج بوده است.

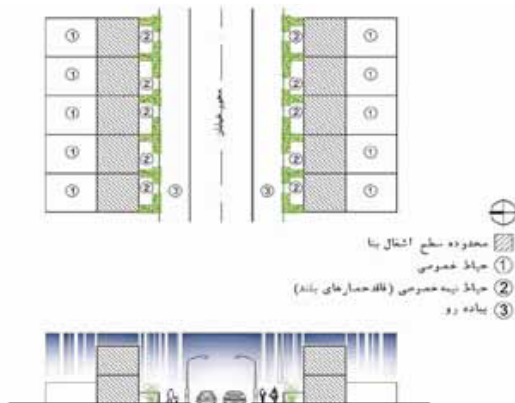
### تحلیل نتایج ضوابط استقرار بنا بر شکل شهر تهران

الگوی احداث ساختمان ها در قسمت شمالی زمین و اشغال سطحی معادل حداقل ۶۰ درصد سطح قطعه زمین، نظامی جدید با تبعات بسیار (به ویژه در بخش های مسکونی) بر شهرسازی تهران و دیگر شهرهای بزرگ ایران تحمیل کرده است، که به طور خلاصه می توان آنها را به شرح زیر دسته بندی نمود:

۱- با ایجاد تغییرات در مدیریت شهری تهران در دوره های مختلف، ضوابط تراکم شهری و منطقه بندی های مربوط به آن دستخوش تحولاتی شد و بحث های مربوط به تراکم های ۱۲۰ و ۱۸۰ درصدی را باعث شد که بر شکل گیری فضای شهری در دوره های مختلف تأثیرات گوناگونی بر جای گذاشت. لیکن با توجه به اینکه تمرکز این بحث بر ضوابط میزان سطح اشغال است، مجال پرداختن به موضوع میزان تراکم نیست.

۲- یکنواختی و ناخوانایی سیمای شهر؛ به عنوان مثال اگر بخواهیم از هواییما به فضاهای شهری امروزی در تهران بنگریم و بعد آن را توصیف نماییم مطلب خاصی برای گفتن وجود ندارد. به علاوه شباهت تقریبی





۳. الگوی میزان سطح اشغال کاربری مسکونی در شهر لندن، مأخذ: نگارنده.

فضای باز خصوصی، اشراف کامل دارند. بنابراین علاوه بر شرحی که در بند ۴ در مورد نقض حریم نیمه خصوصی آمد، قطعات شمالی نیز از این منظر دچار اشکالاتی در تأمین حریم نیمه خصوصی و خصوصی است. ۶- ضابطه میزان سطح اشغال در املاک دارای بر اصلاحی در یک خیابان به صورت همزمان انواع سطوح اشغال بنا را به وجود آورده است. در نتیجه حتی عبور در پیاده‌روها دچار اختلال می‌شود.

با نگاهی دقیق‌تر می‌توان از مقایسه معیارهای مطلوب شکل شهر با نتایج حاصله از اعمال ضوابط محل استقرار بنا نتیجه گرفت که از یک‌سو معیارهایی همچون معنی، دسترسی و تناسب در کالبد شهر با برقراری این ضابطه در همه نقاط شهر به صورت یکسان، دچار خدشه خواهد شد و از سوی دیگر معیارهای پایداری همچون دسترسی به فضاهای باز سبز، قابلیت تجسم و حس مکان در این رابطه تضعیف می‌شود.

### نمونه انگلستان (شهر لندن)

شهر لندن به عنوان یکی از بزرگ‌ترین شهرهای اروپایی، همانند دیگر شهرهای بزرگ جهان، با معضلات و مشکلات پیچیده شهری در دوره‌های مختلف روبرو بوده و تلاش‌ها، ضوابط و برنامه‌های مدیریت شهری برای حل آنها در خور توجه است. اکنون به ضابطه‌ای مشابه یعنی میزان سطح اشغال در محلات عمدتاً مسکونی این شهر می‌پردازیم:

در این محلات واحدهای مسکونی (چه شمالی و چه جنوبی) در مجاورت با یکدیگر و با شکل و شمایل معماری نسبتاً مشابه قرار گرفته است. در قسمت جلوی این واحدها و در مجاورت گذر عمومی، حیاط‌های کوچکی عمدتاً دارای فضای سبز و فاقد حصارهای بلند قرار گرفته که از نظر ملکی در اختیار مالک واحد مسکونی است ولی علاوه بر تأمین حریم نیمه خصوصی خانه‌ها، نقش عمده‌ای در هویت‌بخشی به سیمای شهر و تعریف مسیرهای پیاده ایفا می‌کند.

از طرف دیگر این واحدهای مسکونی دارای حیاط‌هایی کاملاً خصوصی در قسمت پشت خانه‌ها است که از لحاظ اندازه بزرگتر از حیاط جلوی ساختمان بوده و با حصارهای نسبتاً بلندتری احاطه شده است؛ در نتیجه کلیه فعالیت‌های خصوصی خانواده که در فضای باز انجام می‌گیرد از طریق حیاط‌های اخیر تأمین می‌شود. بدین ترتیب نورگیری از هر دو جبهه اصلی ساختمان به راحتی امکانپذیر است (تصویر ۳).

### ضوابط ناماسازی (سیمای شهر)

همچون مورد قبل، استخراج ضوابط «ملاک عمل» در مورد ناماسازی در شهرداری تهران (بر اساس زمان اعمال قانون) به شرح جدول ذیل معرفی شده و پس از آن تبعات این سطح از مقررات برای شکل شهر تهران بررسی خواهد شد:

سال تصویب	عنوان
۱۳۶۸ ۱۳۶۹	ناماسازی و محوطه‌سازی قبل از صدور پایان ساختمان
۱۳۷۸	حذف کانال‌های کولر و لوله‌های تأسیساتی از نمای ساختمان‌ها
۱۳۷۹	دستورالعمل مشکلات ناشی از عدم ناماسازی
۱۳۶۷	ضوابط بالکن‌ها
۱۳۷۳	ضوابط مربوط به پخ ۴۵ درجه و دو متر پیش‌آمدگی در نما

۲. اشراف ساختمان‌های جنوبی بر حیاط قطعات شمالی، عکس: نگارنده.







۵. تأثیر ضابطه پخ ۴۵ درجه در نمای شهری، عکس : نگارنده.



۴. عدم تعریف معیارهای طراحی نمای شهری، عکس : نگارنده.

سمت غرب در ساعات بعدازظهر به زمین شرقی جلوگیری نمود (تصویر ۵). نور به ساختمان مجاور باشد، پس در این صورت بهتر است از رسیدن نور سمت غرب در ساعات بعدازظهر به زمین شرقی جلوگیری نمود (تصویر ۵). ۴- عدم صدور مجوز برای اشراف به فضای سبز حاشیه خیابان، بدنه‌های فاقد بازشو و کاملاً بدون ضابطه‌ای را به وجود آورده است. این در حالی است که تناقضاتی در این زمینه نیز دیده می‌شود؛ گاهی به دلیل نامشخص بودن مالکیت یک قطعه زمین، به صورت موقت به عنوان فضای سبز استفاده شده و طبعاً اجازه اشراف به زمین مذکور داده نخواهد شد ولی در برخی نقاط شهر همچون حاشیه بزرگراه‌ها صدور مجوز اشراف برای برخی قطعات و عدم صدور آن برای برخی دیگر، در این نماها ناهمانگی ایجاد نموده است.

۵- عدم نماسازی در نماهای جانبی که ناشی از الگوی سطح اشغال نیز است در زمان حرکت در جهت عمود بر قرارگیری ساختمان‌ها، ناخوانایی و یکنواختی را افزایش می‌دهد!

### تحلیل نتایج ضوابط نماسازی بر شکل شهر تهران

تبعات ضوابط مبهم و نه چندان کافی موجود برای احداث نمای ساختمان‌ها در شهر تهران را به ترتیب زیر می‌توان ارائه نمود:

- ۱- تحمیل شیوه‌های معماری خاص به شهر و خلاصه شدن هنر معماری در طراحی نماهای عمدتاً شمال و جنوبی. این در حالی است که شهرداری‌ها علی‌رغم این واقعیت ضابطه‌چندانی برای طراحی نماها ندارند و اعمال نظر آنها بر طراحی پلان‌ها و کنترل ابعاد و اندازه آنها متمرکز است که این مسئله خود بر ناخوانایی سیمای شهرها افزوده است.
- ۲- عدم تعریف واژه‌های «زیبا»، «مناسب» و «هماهنگ» بکار رفته در ضوابط نمای شهری (۱۳۶۸ و ۶۹) باعث بروز شکلی سردرگم برای خیابان‌های شهر شده است (تصویر ۴).
- ۳- رعایت و یا عدم رعایت ضابطه پخ ۴۵ درجه بدنه، نماهای فاقد انتظام و بعضاً عجیبی را به وجود آورده است. اگر منظور از این ضابطه رسیدن نور به ساختمان مجاور باشد، پس در این صورت بهتر است از رسیدن نور

### نتیجه‌گیری

بررسی‌های انجام‌شده بیانگر این موضوع است که در فرایند تهیه قوانین، علی‌رغم تدوین نسبتاً تفصیلی ضوابط شهرسازی و معماری در کشور، چگونگی ارتباط آنها با مفاهیمی بنیادین همچون شکل شهر و هدفمند نمودن این مقررات مورد توجه قرارنگرفته است. این در حالی است که برای دستیابی به مفاهیم نوین شهرسازی همچون پایداری شهری، مدیریت شهری ملزم به تهیه معیارهای شکل مطلوب شهر برای شهرها و سپس تدوین طرح‌ها و مقررات در راستای نیل به این معیارها است. آنچه اکنون در عرصه شهرسازی کلاشهرها رخ داده ارتباط مستقیم نحوه هویت‌بخشی به شکل شهر با ضوابط و مقررات پراکنده فعلی را نمایان می‌سازد. مقایسه تطبیقی انجام‌شده با نمونه‌های خارجی این ضوابط نشان از این واقعیت دارند که در بسیاری موارد با اعمال تغییرات جزئی در برخی قوانین، شاهد تغییرات گسترده و مطلوبی در شهر و نحوه انتظام شکل شهر چه در درازمدت و چه کوتاه‌مدت خواهیم بود.

### پی‌نوشت

- ۱- Urban Form ۲- Good City For ۳- Sustainable Urban Form ۴- نگاه کنید به: مدنی پور، ۱۳۸۱، صص ۱۸۰-۱۷۷.  
۵- Attached Houses ۶- Urban Sustainability ۷- Plans ۸- Codes

### منابع

- احسن، مجید (۱۳۸۲) *مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی* (جلد اول و دوم)، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.
- شهرداری تهران (۱۳۸۱) *ملاک عمل* (چهار جلد)، انتشارات ایران قلم، تهران.
- فری، هیلدبراند (۱۳۸۳) *طراحی شهری، به سوی یک شکل پایدارتر شهر*، ترجمه: حسین بحرینی، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- کسمایی، مرتضی (۱۳۶۳) *اقلیم و معماری*، شرکت خانه‌سازی ایران، تهران.
- لینچ، کوین (۱۳۷۶) *تئوری شکل خوب شهر*، ترجمه: حسین بحرینی، انتشارات دانشگاه تهران.
- مدنی‌پور، علی (۱۳۸۱) *تهران ظهور یک کلاشهر*، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- Ben-Joseph, Eran (2005), *The Code of the City*, The MIT Press.
- Cowan, Roberts (2005), *The Dictionary of Urbanism*, Streetwise Press.
- Carmona, Matthew et al (2003), *Public Places- Urban Spaces*, Architectural Press, UK.

