

## تأثیر تراکم ساختمانی بر منظر شهری با تأکید بر پایداری در شهر اردبیل؛ نمونه موردی: شهرک نادری اردبیل

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۱۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۶

کد مقاله: ۲۴۴۵۰

سمیرا اللهقلی پور ملبوسف<sup>۱\*</sup>، مریم حافظی فر<sup>۲</sup>،

غلامرضا مختاری اصل<sup>۳</sup>، مسلم محمدی کله سر<sup>۴</sup>

### چکیده

تراکم ساختمانی از جمله مقوله هایی است که در طرح های شهری ایران مورد توجه قرار گرفته و به عنوان ابزاری برای مهار توسعه شهری و تعادل بخشی فضایی به آن مطرح شده است. تراکم شهری اصطلاحی است که در برنامه ریزی شهری و طراحی شهری به کار میرود تا به تعداد افرادی که ساکن یک منطقه شهری هستند اشاره کند. تراکم شهری عامل مهمی در درک چگونگی عملکرد شهرها در نظر گرفته میشود. تراکم ساختمانی نسبت پوشش ساختمان میباشد که همان نسبت کل مساحت طبقات به مساحت کل زمین موردنظر تعریف میشود. هدف این تحقیق ارزیابی روند تغییرات انواع تراکم های شهرک نادری اردبیل و میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی در زمینه تراکم ساختمانی جهت دست یابی به منظر پایدار و شناسایی معیارهای مؤثر بر اختصاص تراکم ساختمانی، برای تعیین ظرفیت بارگذاری شهر میباشد. این تحقیق از نوع کاربردی بوده و روش آن توصیفی-می باشد. گردآوری اطلاعات از طریق مطالعات کتابخانه ای و اطلاعات کالبدی از نتایج سرشماری های رسمی و مطالعات طرحهای توسعه شهری و نقشه های وضع موجود استخراج و روند تغییرات آنها تحلیل و پس از شناسایی مشکلات، ارائه راه حل برای شاخصهای تراکم ساختمانی جهت رسیدن به منظر شهری مطلوب در شهرک نادری اردبیل پیشنهاد می گردد.

واژگان کلیدی: تراکم، منظر شهری، پایداری

۱- دانشجوی ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران (نویسنده مسئول)

[Samira.allahgholipour@yahoo.com](mailto:Samira.allahgholipour@yahoo.com)

۲- استادیار گروه معماری، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران

۳- دانشجوی ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران

۴- دانشجوی ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران

با توجه به افزایش جمعیت و اهمیت محیط‌های زندگی، مسئله تراکم در محیط‌های مسکونی از الزامات شهرهای توسعه یافته است. برای اولین بار در تاریخ، در اوایل هزاره سوم، اکثر جمعیت جهان به جای روستائیشینی شهرنشین شدند. شهرها به سرعت رشد کردند و رشد شهری در سال‌های پیش رو بیشتر خواهد شد (گل، ۱۳۹۲، ۶) به این ترتیب، رشد سریع جمعیت شهری در جهان، موضوع سکونت و استقرار جوامع انسانی را با مسائل و پیچیدگی‌های تازه‌ای مواجه ساخته است. پیچیدگی‌هایی که از مرز مسائل اقتصادی عبور کرده، ابعاد اجتماعی و زیست محیطی یافته‌اند. در برنامه‌ریزی و طراحی محیط‌های مسکونی، افزایش جمعیت، متراکم‌سازی فضاهای شهری را به عنصری جدید در برخورد با مسائل شهری تبدیل کرده است که ابعاد آن تنها به افزایش جمعیت در واحد سطح محدود نمی‌شود (پورمحمدی و قربانی، ۱۳۸۲، ۸۶)، بلکه با ازدحام به عنوان فرایندی روانی و بیزاری از محیط و اجتماعات همراه و مرتبط است (Altman, 1975). میزان تراکم و نحوه توزیع آن در سطح شهر و نیز تاثیر تراکم ساختمانی. جمعیتی بر کاربری شهری گویای اهمیت مسئله تراکم است، لذا تبعات تراکم ساختمانی در شهرهای ما جوانب زندگی را تحت تاثیر قرار می‌دهد. بررسی و مطالعه‌ی فرآیند رشد و توسعه کلانشهرهای جهانی، نمایانگر شکل‌گیری شرایط کیفی ناسامان و در پاره‌ای موارد بحرانی در محیط‌های سکونتی به عنوان یکی از مهمترین آثار و پیامدهای سیاست‌های توسعه‌ی شهری است. این واقعیت در کشورهای در حال توسعه در اشکال حادثی بروز و ظهور یافته و زمینه‌ساز پدیدار شدن مسائل عدیده‌ی سیاسی، اجتماعی و اقتصادی شده است. رشد سریع و گسترش افقی شهرها در دهه‌های اخیر تقریباً تمامی کشورهای جهان اعم از توسعه یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. مسائل این پدیده نه تنها سیاست‌های شهرسازی را به طور وسیعی تحت الشعاع قرار داده بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط‌زیستی جوامع نقش اساسی داشته است. مسئله رشد سریع و گسترش افقی شهرها در کشور ما شاید حادثی از بسیاری کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه باشد، رشد جمعیت شهرنشین کشور در دهه‌های اخیر روند صعودی داشته و نیاز مسکن حاصل از این روند موجبات گسترش کالبدی شهرها را فراهم آورده است و باعث شده که گسترش افقی جای خود را به گسترش عمودی داده و باعث شده که بحث تراکم به عنوان یکی از جدال‌انگیزترین بحث‌های شهرسازی بدل شود. امروزه اردبیل با تغییرات عمده‌ای در ابعاد کالبدی فضایی مواجه است که از تراکم می‌توانیم به عنوان یکی از بارزترین عوامل در روند این تغییرات نام برد. شهرهای بزرگ با تغییرات عمده در ابعاد کالبدی، اجتماعی و... مواجه هستند و عدم رعایت اصول و ضوابط افزایش تراکم ساختمانی در بسیاری از شهرها باعث بروز مشکلات بر ساختار شهر در ابعاد مختلف زندگی شهری شده است. با عنایت به تغییرات صورت گرفته در تراکم ساختمانی باعث ایجاد مشکلات و آسیب‌های متفاوتی بر روی محیط شهری به خصوص منظر شهری شده است و باعث کاهش سطح رضایتمندی شهروندان و تنزل کیفیت منظر شهری شده از سوی دیگر نگاهی به مباحث مطرح در ادبیات شهرسازی سال‌های اخیر نشانگر توجه متفکرین و نظریه پردازان شهری به مفهوم «کیفیت منظر محیط» و نگارش مقالات و کتاب‌های متنوع و متعدد در این زمینه است. پس با توجه به اهمیت موضوع هدف اصلی این پژوهش در صدد شناخت و ارزیابی اثرات کالبدی افزایش تراکم ساختمانی بر فرم و منظر شهری در اردبیل و ایجاد برنامه‌ریزی صحیح برای ساخت و ساز و فضاهای مطلوب و سازگار با کاربری محیط می‌باشد.

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- تراکم ساختمانی و جایگاه آن در شهرسازی

«تراکم ساختمانی» برابر است با نسبت سطح زیربنای ساختمان (در تمام طبقات) به مساحت قطعه زمین. تراکم ساختمانی با مفاهیمی از قبیل «سطح زمین»، «سطح اشغال ساختمان»، «سطح زیر بنا»، «ضریب سطح زیر بنا» و «ضریب فضای باز» مرتبط است (عزیزی، ۱۳۸۲، ۲۵-۲۳) به طور کلی مفهوم تراکم در ادبیات برنامه‌ریزی شهری در چارچوب برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحت مقوله آیین نامه منطقه بندی به مثابه موضوعی است که با توزیع فضایی عناصر، عملکردها و فعالیت‌ها در نواحی شهری سر و کار دارد (همان، ۳۲) تراکم در طراحی شهری نیز بر هر سه بعد محیط مصنوع یعنی عملکرد، فرم و معنی آن اثر زیادی دارد. این تاثیر از طریق میزان فعالیت کاربری‌ها در بعد عملکردی و روش‌های کنترل حجم، ارتفاع و فواصل ابنیه، در بعد فرم، از طریق ابعاد عملکردی، و در بعد معنایی و محیط مصنوع صورت می‌پذیرد (نجات طلبی، ۱۳۸۱، ۵۴) از طرفی منظور از تراکم، شدت استفاده از زمین است. در کتاب فرهنگ لغات شهرسازی تراکم (ساختمانی) نسبت مساحت توده یک ساختمان به مساحت زمین آن است. تراکم بر حسب مترائز زیر بنا، تعداد اتاق، ارتفاع یا ترکیبی از آنها بیان می‌شود (Cowan, 2005, 103)

## ۲-۲- تراکم ساختمانی و ابعاد کالبدی آن در شهرسازی در رابطه با منظر شهری

تراکم به عنوان ابزار شهرسازی، نقش مهم و تعیین کننده‌ای در کیفیت فرم و منظر شهری ایفا می کند. در طراحی شهری، فرم شهری به طور عام و کیفیات اجرای آن به طور خاص، تحت تاثیر چهار عامل «مقیاس»، «تراکم»، «ارتفاع» و «توده ساختمانی» می باشند. از طرفی هم منظر شهری را در سه بخش عوامل کالبدی، عوامل غیر کالبدی و فعالیت های انسانی مورد بررسی قرار می دهد (بهزادفر، ۱۳۸۷، ۸۰۷) متداول ترین ابزار کنترل کیفیت بصری که توسط شهرداری ها به کار گرفته می شود، تراکم و «ضریب سطح زیربنا» می باشد. اما تجربه نشان می دهد که ضریب سطح زیربنا به تنهایی نمی تواند ابزار موفق برای کنترل تاثیر ارتفاع و حجم ساختمان ها بر جنبه های مختلف شهر مانند بعد بصری و خط آسمان، و نیز تاثیرات زیست محیطی و ... باشد. بنابراین، این متغیر باید بسته به مکان مورد نظر، به همراه معیارهای دیگری نظیر ضریب اشغال، مقیاس، توده، فرم، همجواری و ... در نظر گرفته شود. (عزیزی، ۱۳۸۲، ۱۷۶) ارتفاع ساختمان ها به عنوان یکی از متغیرهای وابسته به تراکم، از عوامل بسیار مهم در سازماندهی منظر شهری است. این معیار، به نسبت تعداد طبقات ساختمان، ابزار کنترل دقیق تری می باشد که می باید با در نظر گرفتن ساختمان های همجوار و ویژگی خیابان، تدوین گردد. تاثیر ارتفاع ساختمان ها در ایجاد حس محصوریت فضایی بسیار قابل توجه است. احساس محصور بودن در فضا، اساساً بر رابطه فاصله چشم ناظر از ارتفاع بدنه محصور کننده فضا استوار است. (توسلی، ۱۳۷۶، ۲۸) «مقیاس» از دیگر متغیرهای وابسته به تراکم است که معیاری پیچیده، چند جانبه و نسبی است. به طوری که می توان آن را آمیزه ای از معیارهای اصلی مانند توده و حجم، ارتفاع، دانه بندی و ... به شمار آورد (عزیزی، ۱۳۸۲، ۱۷۷) به این ترتیب اثرات تراکم ساختمانی در بعد کالبدی محسوس تر است. اغتشاش در فضاهای کالبدی و فرم و منظر شهری از جمله تبعات منفی افزایش تراکم ساختمانی است. سطح اشغال، ارتفاع و توده و فضا از محوری ترین عوامل و موضوعات کالبدی ناشی از اتخاذ تصمیمات در خصوص تراکم ساختمانی است (عزیزی، ۱۳۸۲، ۷۶) آثار افزایش تراکم بر فرم شهری دراستخوان بندی فضایی، سازمان کالبدی، توده و فضا و بر منظر شهری در قالب خط آسمان، پیوستگی جداره ها، مقیاس و دانه بندی و هم ردیفی ساختمان ها قابل تامل و بررسی است. بنابراین، چنانچه افزایش تراکم ساختمانی، بدون برنامه ریزی جامع انجام گیرد، می تواند سبب اغتشاش در فضا و کالبد شهر گردد. شکل گیری ترکیب کالبدی بدنیهای شهری بدون ملاحظه جنبه های کیفی و کمی، به احداث قطعه های شهری گسسته و بی ارتباط و برج های پراکنده و نامتناسب خواهد انجامید (الهی، ۱۳۸۲، ۸۷).

## ۲-۳- جنبه های ذهنی تراکم در شهرسازی

درحالیکه برنامه ریزان و طراحان اغلب با دیدگاهی کل نگر و با معیار تراکم درخصوص محیط های مسکونی تصمیم گیری می کنند، ارزیابی افراد غیرمتخصص از محیط زندگی شان، به طور معناداری متفاوت است. جنبه های کالبدی محیط، از طریق عبور از فیلتر ادراک و ارزیابی، بر رضایتمندی ساکنان تاثیر می گذارند. از آنجایی که افراد غیرمتخصص در محیط های مسکونی زندگی کرده و تجربه زندگی هرروزه را دارند، مهم است که افراد متخصص دیدگاه ساکنان را بررسی کرده (Hur, naser and chun, 2009, 1) و ابعاد ذهنی تراکم را در آنها مورد مطالعه قرار دهند. سه مفهوم اصلی درخصوص تراکم و چگونگی تاثیر آن در زندگی مردم وجود دارد: معیارهای سنجش و تعیین تراکم مطلوب، تراکم ادراکی و ازدحام (Alexander, 1993)

## ۲-۴- دیدگاه ها، روش ها و دستهبندی های تعیین تراکم ساختمانی جهت رسیدن به منظر شهری

یافته های بررسی پیشینه نظری تحقیق با محوریت موضوع این مقاله در پژوهشهای داخلی نشان می دهد که در زمینه گونه شناسی نحوه پهنه بندی و تعیین تراکم ساختمانی مطالعات مرتبط چندان صورت نگرفته است که بتوان بدان استناد نمود؛ اما از محدود کارهایی که به نوعی در ارتباط با این موضوع صورت گرفته، بیشتر تا کید آنها بر تدوین روش تعیین تراکم ساختمانی در طرحهای توسعه شهری بوده است. برای نمونه در مطالعات عزیزی رویکردهای مختلف به «مسئله تعیین تراکم» در طرحهای شهری به دو دسته اصلی رویکرد «سرمشقی» و رویکرد «برنامه ها» و دسته سوم که ترکیبی از دو دسته اولی است، طبقه بندی شده است. رویکرد سرمشقی، رویکردی «راه حل گرایانه» است که به میزان چشمگیری تحت تاثیر تلقیات و ترجیحات شخصی طراح یا گروه طراحی از «محیط شهری مطلوب» به مثابه یک کل واحد قرار می گیرد. در رویکرد سرمشقی، کار با انتخاب یکی از الگوها، نظریه ها و سرمشق های غالب طراحی و تراکم متناظر آن آغاز می شود، یعنی کار از ابتدا با انتخاب راه حل آغاز شده و سپس در مراحل بعد چنانچه راه حل برگزیده با برخی از واقعیات و قیود محیط، مغایرت و تناقض پیدا کند (البته در حدودی که کلیت الگوی سرمشقی دچار فروپاشی نشود)، تراکم انتخاب شده اولیه، تعدیل و اصلاح میگردد. در مقابل رویکرد «سرمشقی» که نوعی رویکرد کل گرا راه حل گرا و تا حدودی با سابقه هنری معرفی می گردد، می بایست از رویکرد «برنامه ای» نام برد. در این روش، کار تعیین تراکم، با مطالعه تفصیلی و نظاممند (و نه مطالعه تصادفی و اجمالی) مسئله محیط و محدودیتها و امکانات آن آغاز می شود. در رویکرد برنامه ای، اجزای مسئله یعنی بخشهای محیط مانند محیط طبیعی،

مصنوع، اقتصادی و ... تحت بررسی قرار گرفته و حدود تراکم قابل قبول از دیدگاه هر یک از بخشها محاسبه می گردد. آنگاه طی یک فرآیند بحث و اقتناع، تناقضات میان حدود تراکم قابل قبول از دیدگاه بخشهای مختلف مرتفع و تصمیم گیری میشود. (Azizi, 2015) به مدلی برای تعیین تراکم مطلوب شهری با استفاده از سیستمهای اطلاعات زمینی پرداخته که در آن مدلی ارائه شد که با روش تحلیلی از طریق کمی ساختن عوامل اصلی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مؤثر در تراکم شهری و نرمالیزه نمودن آنها تعیین تراکم صورت گرفته است. نورایی و همکاران (Nooraie, et al, 2013) در پژوهش خود تراکم ساختمانی بهینه در محلات حاشیه نشین را با ملاحظات اجتماعی فرهنگی با استفاده از روش های تحلیل چندمعیاره تعیین نمودند که بر این اساس با یک تحلیل آستانه ای، بیشینه تراکم ممکن برای هر کدام از بلوک های محله محاسبه گردید. در پژوهش حسینی و همکاران (Hoseini, at al, 2013) روشی برای تعیین حدا کثر تراکم ساختمانی در مقیاس قطعات مسکونی ارائه و در آن با بررسی و تعیین شاخصهای اثرگذار بر تراکم ساختمانی در بافت های ساخته شده، روشی کاربردی در چگونگی تعیین تراکم ساختمانی براساس محدودیتهای کالبدی قطعات شهری پیشنهاد گردید. در این پژوهش به طور مختصر و کوتاه به فرآیند تعیین تراکم جمعیتی و ساختمانی در طرحهای توسعه شهری اشاره شده است. بدین صورت که در طرحهای جامع و تفصیلی ابتدا تراکم جمعیتی مشخص شده و مبنایی برای محاسبات تهیه نقشه کاربری زمین می گردد و براساس آن تراکم های ساختمانی متنوعی در پهنه های شهری کم، متوسط، زیاد و ویژه تعیین گردیده و برای هر یک از پهنه ها به تعریف سطح اشغال، ارتفاع و تراکم ساختمانی پرداخته می شود. این پژوهش به طور کلی چنین فرآیندی را سلیقه ای و تجربی می خواند. در پژوهشی دیگر عزیزی و جمال آبادی (Azizi & Jamalabadi, 2016) به تعیین مدلی برای تعیین تراکم ساختمانی مطلوب محله با تأکید بر عوامل فرهنگی پرداختند که نتیجه این پژوهش کمی، ارائه مدلی شد که میتوان با رتبه بندی بلوکها از نظر قابلیت متراکم سازی و ایجاد لفافه های تحدیدکننده فضایی و معرفی تراکم ادراک شده بر پایه توجه به عوامل فرهنگی به تعیین تراکم ساختمانی مطلوب پرداخت. بررسی دستاوردهای تحقیقات پیشین، یک خلا علمی را آشکار می سازد و آن این است که تا کنون از گنجینه تجربیات مشاوران شهرسازی در طول پنج دهه ای که از تهیه طرحهای جامع شهری میگذرد، بهره گرفته نشده و در زمینه نحوه تعیین پهنه های تراکم ساختمانی مسکونی در این طرحها مطالعه ای صورت نگرفته است. بدیهی است بررسی، مطالعه و آسیب شناسی این تجربیات می تواند راهگشای بسیاری از چالشهای مرتبط با تعیین تراکم ساختمانی در حوزه منظر شهری جهت دست یابی به توسعه پایدار شهری در استان اردبیل قدم برداشت.

## ۲-۵- منظر شهری در شهرسازی در جهت توسعه پایدار شهری

منظر شهر به عنوان مجموعه ای از عناصر طبیعی و مصنوع اعم از کالبد و فضاهای شهر، انسان ها، رفتارها، فعالیت های آنها و ... به عنوان نخستین جلوه از شهر، آینه تمام نمای ویژگی های تاریخی، فرهنگی، اقتصادی و طبیعی شهر قلمداد می کنند (پاکزاد، ۱۳۸۵، ۱۰۱) کالن در کتاب گزیده منظر شهری منظر را ایجاد خیابان های مستقیم با ساختمانهایی در فرم و نوع هماهنگی آنها می داند. سیامون بل به نقل از نقی زاده منظر را بخشی از محیط دانسته که می تواند در یک زمان خاص به آن توجه کرد و با بسترش در محیط ارتباط داد. ادموند بیکن نیز در کتاب طراحی شهری در سال ۱۹۷۵ منظر را به عنوان نماد شاخص و نماد درجه و کیفیت تمدن و روحیات جمعی هر ملت و حاصل تصورات مردم آن شهر و حاصل عمل ارادی می داند. در کل می توان منظر شهری را به عنوان مقوله ای مطرح در کیفیت و مطلوبیت شهرها دانست که واقعیتی عینی بوده و حاصل مشاهده و درک مظاهر گوناگون و ملموس شهر اعم از بناها، فضاها، فعالیت ها، صداها، بوم ها و هنگام مواجهه شهروند با پدیده شهر (در مقیاس های مختلف، اعم از دیدن شهر از دوردست یا هنگام قرار گرفتن در شهر و یا حتی هنگام استقرار در بناها) است در درک پدیده منظر شهری تمام حواس انسان فعال هستند. منظر شهری صرفا دربردارنده نمای ساختمان ها و عناصر قابل رویت نیست، بلکه صداها، بوم ها، انواع عناصر طبیعی و مصنوع، خواه ثابت و خواه متحرک را دربر گرفته و در کل شامل تمام آن چیزهایی است که توسط حواس انسان، هنگام حضور در شهر قابل درک است و تمام این عوامل با هم در کیفیت منظر شهری مؤثر هستند به عنوان مثال وجود ساختمانهایی با نماهای با کیفیت در حالی که در فضاهای شهری با انواع آشفتنگی های رفتاری و فعالیتی مواجه هستیم، نمی تواند موجب منظر شهری مطلوبی برای شهر باشد. منظر شهر در مقیاس ها و سطوح مختلف قابل رویت و درک است، در هر کدام از این سطوح عناصر متفاوت و خاصی در تشکیل منظر شهری مؤثر هستند. که تاثیر تراکم ساختمانی یکی از مهم ترین آنها می باشد. (دوبران و همکاران، ۱۳۹۱)

## ۲-۶- بررسی مشکلات و تبعات ناشی از فروش مازاد تراکم ساختمانی در نمونه موردی (شهرک نادری اردبیل)

این مشکلات و تبعات ناشی از آن طی جدول شماره ۱ اشاره می شود:

**جدول ۱- بررسی مشکلات و تبعات ناشی از فروش مازاد تراکم ساختمانی در نمونه موردی (مأخذ: نگارنده)**

موضوع	مشکل	تبعات
خدمات عمومی و اجتماعی	افزایش جمعیت در نتیجه افزایش تراکم ساختمانی و تعداد طبقات واحدهای مسکونی و عدم تعادل در جمعیت استفاده کننده با خدمات عمومی، اجتماعی	- کمبود کاربریها و فضاهای آموزشی - کمبود کاربریها و فضاهای بهداشتی و درمانی - کمبود فضاهای سبز - کمبود کاربریها و فضاهای ورزشی - کمبود کاربریها و فضاهای فرهنگی - به خطر افتادن آرامش شهروندان و امنیت کشور و احتمال بروز نارضایتی
خدمات انتفاعی	افزایش مساحت کاربری های انتفاعی شامل کاربری تجاری و خدمات پذیرایی و افزایش میزان تولید و جذب سفر	- کمبود سطح شبکه معابر و پارکینگ های عمومی و ایجاد ازدحام
مسکن و آسایش ساکنین	*عدم تعادل بین اندازه قطعات و تراکم ساختمانی - کاهش سرانه فضای باز به ازاء هر نفر ساکن و واحد مسکونی - کمبود و ناکافی بودن ملزومات واحدهای مسکونی شامل: کمبود جای پارک در کوچه و خیابان های شهرک نادری اردبیل - افزایش آلودگی های صوتی و ایجاد مزاحمت از طرف همسایگان - کاهش میانگین سرانه مسکونی - بورس بازی زمین و مسکن	- عدم آسایش روانی و جسمی ساکنین و شهروندان - کمبود فضای باز و سبز خصوصی - تاثیر سوء در سیمای شهری - افزایش غیر منطقی قیمت واحدهای مسکونی و زمین
زیرساختهای شهری	*عدم تعادل بین جمعیت استفاده کننده یا زیرساخت های شهری	- نارضایتی ساکنین از خدمات و زیرساختهای ارائه شده - کاهش آسایش شهروندان
سیمای شهری و محیط طبیعی	* ایجاد مزاحمت: - اشرفیت به واحدهای همجوار خصوصاً مساکن تک واحدی - ناکافی بودن تابش نور و سایه اندازی - عدم تعادل بین ساختمانهای یک و دو طبقه با واحدهای با طبقات بیشتر و برجها - تمرکز فروش مازاد تراکم در مناطق خاص از شهر و عمدتاً شهرک نادری اردبیل، کاهش فضای باز و سبز و در نتیجه عدم تعادل در چهره کالبدی و زیست محیطی شهر	- نبود خلوت و آرامش زندگی خصوصی - تجاوز به حقوق همسایگی - افزایش آلودگیهای زیست محیطی - نامناسب بودن خط آسمان و سیمای شهری
طرح های توسعه شهری مصوب	عدم توجه به تراکم پایه و ظرفیت جمعیت پذیری محله شهرک نادری اردبیل در طرح های جامع و تفصیلی - بی توجهی به کاربری های پیشنهادی طرح های جامع و تفصیلی و تغییر کاربری خدمات عمومی به آپارتمان	- برهم خوردن اساس طرح های جامع - تخطی از پیشنهادات طرح های مصوب - بی اثر ماندن طرح جامع و تفصیلی - کمبود کاربری های عمومی و خدماتی

**۲-۷- ارائه راه کار به مشکلات ناشی از تاثیر تراکم بر منظر شهری در نمونه موردی (شهرک نادری اردبیل)**

در این بخش با استناد تحلیل منطقه مورد نظر در شهر اردبیل تلاش می شود بستر لازم برای تدوین راهکارهای تحقق پذیر در راستای اصلاح رابطه میان ساخت و سازهای شهر و منظرشهری تدارک شود تا این پژوهش بتوانند خاستگاه راه حل های جایگزین ضابطه مورد نقد باشد. تمرکز این پژوهش بر آنست که با تاکید بر پرهیز از شتابزدگی برای یافتن جایگزین مناسب ضوابط ساخت و ساز کنونی بدون در نظر گرفتن پیامدهای آن از جمله اغتشاش در منظر شهری به خاطر تراکم فروشی و تدوین راه حل موضوع از دریچه پیامدهای آن و از بیرون به درون نگرستن است و با اصالت قائل شدن برای منظر شهری و خروج از پدیده ای عرضی و ... بر ضرورت ارائه راه حل در چارچوب ترمیم منظر شهری در شهرک نادری اردبیل تصریح شود.

**۲-۷-۱- اولویت زندگی روزمره شهروند پیاده**

بافت شهری امروز محصول نگاه فرانکر مستولان و متخصصان به شهر است. نگاهی که شهر را به جای کوچه پس کوچه های محل های زندگی شهروندان، حداکثر پلان یک دو هزارم می بیند. حال آنکه دیدگاه زندگی روزمره، دیدگاهی است که مسائل را از پایین می بیند، که واقعیت را مرئی می کنند. تنها از بالا دیدن، درک محدودی از روابط اجتماعی و مکانی به دست می دهد(مدنی پور، ۱۳۷۹، ۷-۹) در پرسپکتیو زندگی روزمره شهروندان است که انسانها از حالت مجرد عدد و نفر در قالب برنامه ریزی

خارج می‌شوند و ادراک و توان و احساس و رفتار آنها حائز اهمیت می‌گردند و در حالت پیاده است که با محیط اطرافشان و سایر انسانها ارتباط برقرار می‌کنند (Moughtin, 1999, 112) در این مقیاس منظر شهری دیگر مقوله انتزاعی و زیباشناسانه نیست، بلکه جزئی از زندگی شهروندان است که علی‌رغم تصور مسئولان و متخصصان، برای آنها از اولویت هم برخوردار است و دست کم آن را به چشم ابزاری برای بیان شان اجتماعی خود می‌نگرند. شهروند پیاده از محیط زندگی روزمره خود در سطح شهر انتظارات و توقعاتی متناسب با توان ادراکی و رفتاری خود دارد که همیشه هم با سرنوشت محتومی که متخصصان بی‌اعتنا به این توانها برایش رقم و مسئولان پای آنها مهر تأیید می‌زنند، سازگار نیستند، حال آنکه او باید با این سرنوشت زندگی کند و با سایر همسایگانش در آن سهیم گردد. از این رو در اولویت قرار دادن پرسپکتیو زندگی روزمره شهروندان، آن هم در حالت پیاده، معیاری است که می‌تواند مانع از صلب اعتبار منظر شهری و خانه به دوشی شهروندان در افسانه تبدیل به احسن سرپناه به امید ماوا گزینی شود. با تکیه بر این معیار، اهداف، سیاست‌ها و راه حل‌های مبتنی بر آنها از حالت انتزاعی و بی‌توجه به مطالبات زندگی شهروندی خارج می‌شوند و شکاف میان مطلوب نظر متخصصان و مسئولان و خواسته‌های مردم تقلیل می‌یابد. شاید وقت آن رسیده باشد که دست اندر کاران تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری مداخلات شهری خرد و کلان از باور کمیت‌سالاری نزد شهروندان دست‌کنند و به این احتمال قائل گردند که شهروندان نیز می‌توانند مطالبات کیفی از محیط شهری داشته و کاستی‌های کیفی منظر شهری آزارشان دهد و توان ارزیابی ارزش افزوده اقتصادی ناشی از احراز کیفیت مابه‌ازای کمیت از دست‌رفته را دارند.

### ۲-۷-۲- کیفیت منظر شهری به جای کمیت ساخت و ساز

چنانکه در بخش تحلیل یاد شد بافت شهری کنونی را ساخت و سازهای منفرد در قالب یک ضابطه واحد شکل می‌دهند که بر قطعات مشابه زمین در یک نظام شطرنجی معابر استقرار یافته‌اند. به این ترتیب کیفیت منظر شهری تالی این سه عامل و امری دست‌چندم است. تاکنون فرض بر این بوده که زندگی شهروندان در توده‌هایی که سرپناه آنها و نه خانه‌شان هستند، خلاصه می‌شود و هر چه تعداد این سرپناه‌ها بیشتر شود به نفع همگان و در رأس آنها صاحبان زمین و دلالان بازار مبادله‌ای مسکن است در نتیجه تمام تعریف فعلی از فعالیت مفید و سازنده شهری در ساخت و ساز توده‌ها و تلاش هرچه فزونتر برای کسب اجازه از ارگانه‌های متولی امور شهری برای مرتفع‌تر کردن آنها تا حد توان مالی مالکان محبوس مانده است و اصولاً منظر شهری محلی از اعراب نداشتته است این در حالی است که با رواج سیاست‌های تثبیت جمعیت در طرح‌های فرداست، طرح معیار کیفی بها دادن به کیفیت فضای شهری در مقابل معیارهای کمی چون نسبت تعداد خانوار به اتاق با واحد مسکونی و نظایر آن، ضرورت می‌یابد. گرچه معیارهای کمی مذکور شاید نسبت به معیار کیفی مورد نظر مبرم‌تر به نظر رسد، اما با نگاهی به واقعیت‌های جامعه و اینکه حتی در صورت احراز کمیت‌های مطلوب بار هم کمتر حق به حق دار میرسد و انبوهی از واحدهای مسکونی خالی برای مبادله در اختیار عده‌ای قرار می‌گیرند و بی‌سرپناهان کماکان بی‌سرپناه باقی می‌مانند می‌توان ادعا کرد که توسل به نیازهای اولیه برای پناه بردن به کمیت‌گرایی بهانه موجهی جهت پس‌زدن نیازهای سطح بالاتر او در چارچوب کیفیت‌گرایی نیست. یکبار هم می‌توان اینطور به موضوع نگاه کرد: حال که در قبال تلاش برای تقرب به حد مطلوب کمیت ساخت و ساز همگان دارای سرپناه نشده‌اند، پس حداقل آن عده که جایی را به طریقی برای زندگی در بافتهای شهری یافته‌اند، در اثر انباشت ناهنجاری‌های محیطی و در راس آنها اغتشاش منظر شهری محکوم به حبس در سرپناه اکتسای نبوده، شهر را از زندگی تهی‌نسانند.

### ۲-۷-۳- حرکت از بافت و زندگی فردی به سوی محله و زندگی جمعی

پس از طرح ضرورت نگاه کیفی به منظر شهری در قالب معیار قبلی برای آماده‌سازی بستر ساخت و ساز کیفیت‌گرا در راستای حرکت پایدار از حاکمیت منفعت فردی به سوی قوام بخشی به تجربه احترام به مصالح، معیار دیگری نیز مطرح است و آن حرکت از بافت شهری موجود به سوی مرحله برخوردار از منظر عینی و ذهنی تعریف‌پذیر نزد شهروندان است. در بافتهای بی‌در و پیکر کنونی هر شهروندی حتی در فضایی برای حضور در کنار دیگران در نزدیکی خانه‌اش بشناسد، ترجیح می‌دهد اوقات خود را با افراد خانواده اش و درون واحد مسکونی نه چندان دلباز اما آراسته‌اش بگذارند و در عوض با حضور در فضایی ناخوشایند و بدمنظر فشار روانی مضاعفی را بر خود تحمیل نکنند، به ویژه آنکه این فضا محملی برای هیچ نوع رابطه اجتماعی - مگر از جنس مشاجره - نیز نمی‌باشد حال آنکه در یک محله علاوه بر منظر شهری آرامش بخش و تسکین‌دهنده، جمعی از آشنایان نیز زندگی می‌کنند که گرچه ممکن است تک‌تک آنها را نشناسیم، اما مطمئنیم چون ما به محیط زندگی خارج از خانه خود تعلق خاطر دارند و همین اشتراک زمینه ساز تعامل و آشنایی است. پس اگر فضاهای بافت را به جای عرصه‌های خالی بی‌ارتباط با توده‌های مسکونی، ادامه عرصه زندگی ساکنان محله بدانیم، این امکان را فراهم می‌آوریم که زندگی از قفس تنگ واحدهای مسکونی سرریز کرده در فضاهای محله جاری شود و این جریان‌های کوچک با پیوستن به یکدیگر نهر زندگی جمعی را شکل دهند. با این نگاه پرداختن به منظر شهری سطح کلان تا خرد دیگر امری غیر ضروری نیست، بلکه همچون آراستن فضای زندگی خصوصی

شهروندان، برای جلب مشارکت و تعلق مکانی آنها و حفظ این آراستگی الزام می یابد از سوی دیگر در شرایطی که بافت های شهری کنونی حد و مرز عینی و ذهنی روشنی ندارند، با حرکت به سمت شکل گیری محله ها و به کمک ساماندهی منظر شهری آنها در مقیاس میانی، جغرافیای بی در و پیکر شهری از مختصات ملموس و محسوس برخوردار خواهد شد و ضمن پر کردن شکاف میان منظر خرد و کلان، شهروندان را متقاعد خواهد ساخت که اندک عقب نشینی از منافع فردی می تواند مصالح جمعی را چنان تقویت کند که به جای سنجه های کمی احراز کیفیت جبران منافع فردی ایثار شده را بنماید.

## ۲-۷-۴- چند وجهی بودن رابطه ساخت و ساز با منظر شهری

یکی از مشکلاتی که گریبانگیر اکثر راهکارهای مربوط به ساماندهی منظر شهری است، "تک بعدی" دیدن این رابطه می باشد. شاید به همین دلیل باشد که در اکثر موارد تنظیم این رابطه در حیطه یک قطعه باقی می ماند و تعمیم پذیر به محله و اجرای فضایی آن نیست. زیرا در محدوده یک قطعه مجرد است که مقوله منظر شهری به انتزاعی ترین شکل خود تقلیل یافته قابلیت مورد اغماض قرار گرفتن را دارا می شود. همین که یک قطعه تبدیل به دو قطعه می شود، رابطه توده های همجوار یا یکدیگر و یا توده های رو در رو و با فضای شهری مجاور شان مطرح می شود در سطح یک فضای شهری این روابط با شدت و وسعت بیشتری تکثیر می شود، این بار ارتباط توده ها با یکدیگر نه تنها در قالب یک بدنه فضا، بلکه با توده های دیگر در چارچوب سایر بدنه های سازنده فضا مطرح می گردد. در ضمن این رابطه های متداخل میان توده ها از یک سو با منظر فضای شهری در مقیاس خرد و از سوی دیگر با منظر سایر فضاهای شهری در ساختار منظر شهر یا گستره قابل ملاحظه ای از آن در مقیاس های کلان و میانی طرح شده و به این ترتیب ساخت و ساز در یک قطعه به ظاهر مستقل شهری بر خلاف تصور کنونی که ریشه در تلقی حقوقی ما از مالکیت دارد، تبدیل به مداخله در یکی از دانه های دومینوی عظیم منظر شهری می شود. لذا نگاه ساده انگارانه و تک بعدی به رابطه ساخت و سازهای پراکنده شهری با منظر منسجم شهری، ابعاد و وجود متکثری می یابد که تنظیم آنها از حوزه توانایی و عمل یک ضابطه ساده در چارچوب یک قطعه زمین و تکثیر آن در تمام قطعات خارج است. بر این اساس لازم است معیاری برای تصریح و تأکید بر وجوه متعدد و در هم تنیده رابطه توده و فضا وجود داشته باشد تا راهکارهای پیشنهادی را از ابتلا به ساده انگاریهایی از این دست و پیامدهای آنها برحذر دارد.

## ۲-۷-۵- توسعه و تغییر تدریجی

منظر شهرها به طور اساسی و کلی دستخوش تغییر نمی شوند و نمی توان چنین انتظاری هم از آنها داشت. بلکه تغییرات به صورت جزئی در محلات، خیابانها، میادین و تک تک بناها روی می دهند. به نظر می رسد که یکی از ویژگیهای شهر این باشد که تمام یا حداقل بعضی از اجزای آن دچار تحول می شوند و پس از رسیدن به اوج توسعه، دوران افول و پس از آن بازسازی و نوسازی برای رسیدن به نقطه اوج جدید و باز دوران افول آغاز می شود. (فرای، ۱۳۸۲، ۲۸) اگر این تغییرات سریع تر از روند طبیعی خود صورت گیرند ممکن است بخش هایی از شهر از نظر عملکردی خوب کار کنند، اما آسبایی که به منظر عینی و ذهنی شهر وارد می شود، سبب از دست رفتن حس هویت و تعلق مکان شهروندان می گردد که به نوبه خود مشکلات جدیدی را در بر دارد. لذا هر گونه تغییر در منظر شهری حتی در جهت اصلاح رابطه معیوب آن با ساخت و سازهای جاری چنانچه شتاب زده صورت گیرد، پیامدهای ناگواری به دنبال خواهد داشت و مشکلی به مشکلات قبلی می افزاید. بر این اساس هر تحولی در شهر زمانی جواب می دهد که کند و آرام صورت گیرد تا به شهروندان مجال انطباق با آن و سهیم شدن در روند پیشرفتش را بدهد. به این ترتیب فرصت تشکیل منظر شهری عینی و ذهنی جدید مهیا خواهد بود و منظر شهری جدید ضمن حفظ پیوند خود با نسخه قبلی اش به سوی وضع مطلوب پیش خواهد رفت و شهروندان دچار بحرانهای هویتی ناشی از ایجاد گسست در منظر عینی و ذهنی محیط زندگیشان نخواهند شد و پرداختن بهای این تغییرات بر آنها کمتر گران تمام خواهد شد و در مقاومت در برابر آن در طول زمان توزیع شده از شدت مقاومت در برابر تغییر در هر مقطع زمانی کاسته می شود. علاوه بر آن تغییر و تحول باید عملی باشد، تخریب کلی و نوسازی یکباره اقدامی نیست که بتوان مرتب و در هر جا تکرار کرد. این کار از نظر اقتصادی و اجتماعی هم توجیه پذیر نمی باشد. (فرای، ۱۳۸۲، ۱۶۵) بر این مبنا راهکارهایی که برای باز تعریف رابطه ساخت و ساز و منظر شهری نمی توانند نسبت به نقش تغییر تدریجی بی اعتنا باقی بمانند. از این رو در تدوین راه حل برای تنظیم این رابطه معیاری مبتنی بر لحاظ داشتن سرشت تدریجی و باطنی تغییرات در بافت شهری ضروری است تا ماهیت راه حل ها از معماری کلان و راه حل های کوتاه و مقطعی به سوی کنترل و هدایت توسط طراحی شهری در دراز مدت سوق یابد. از سوی دیگر چنانکه پیش تر اشاره شد با اعمال این معیار می توان اثرات ناگوار مرحله گذار از وضع موجود به وضع مطلوب را نیز تخفیف داد. در هر حال هر بافتی در گذر از شرایط تثبیت شده فعلی که هر چند هم ناخوشایند قانونمندی یکپارچه ای بران حاکم است، به سوی شرایط ایده آل دچار نابسامانی مضاعف ناشی از تعارض قانونمندی جدید و قدیم می شود. هر قدر حرکت از شرایط موجود به مطلوب ماهیتی دراز مدت تر داشته باشد، تبعات ناشی از

نابسامانی پیش گفته بیشتر گریبان ساکنان بافت را می‌گیرد؛ مگر آنکه با عنایت و وقوف کامل به این فرآیند تدریجی و با تکیه بر معیار مورد بحث راه حل‌هایی ارائه شوند که در حین تحقق، اصلاح نسبی و موقت تبعاتی را که موجب می‌شوند در نظر داشته باشند. به کمک معیارهای پنج‌گانه فوق راهکارها همواره همسو با دیدگاه حاکم بر مقاله خواهند بود و از سوی دیگر هر راهکار به محض ارائه قابل سنجش بوده، می‌توان میزان موفقیت آن را به کمک معیارها محک زد و چنانچه تعارضی با آنها دارد، در جا آن را اصلاح نمود. به این ترتیب راهکارها قبل از اینکه به اجرا در آیند و پیامدهای آنها در مقیاس عظیم در سطح شهر ظاهر شوند، یکبار کنترل و ارزیابی می‌گردند. اهمیت این موضوع از آنجا ناشی می‌شود که به تعبیر لویی کان، اشتباهات معماران - که می‌توان آنرا به اشتباهات شهرسازان به طور مضاعف بسط داد - غول آسا در مقابل چشمان آنها و تمام مردم سالها حاضر هستند، در حالی که پزشکان از این اقبال برخوردارند که اشتباهاتشان زیر خاک مدفون گردند. در تکمیل معیارهای پنج‌گانه پیش گفته جا دارد اشاردهای به دیدگاه پیتر کلتورب شود تا ماهیت راه حل‌های مبتنی بر این معیارها و وضوح بیشتری یابد. پیتر کلتورب معتقد است: «لازمه به وجود آمدن هر گونه معماری صحیح این است که پیشاپیش وضعیت طراحی شهری محله یعنی کیفیت همگانی ساختمانها و ارتباط بین آنها، روشن شده باشد. من براین باورم که میزان اهمیت معماری این مکان‌ها در حد اهمیت نظم کلی شهری و کیفیت فضاهای عمومی مرتبط با این مکان‌ها نیست، به بیان ساده تر، هیچ اشکالی ندارد که ساختمان‌ها که بزرگنمایی مقیاس خرد و یا کوچک‌نمایی مقیاس کلان هستند و ماهیتی مستقل و در خور برای مقیاس میانی رقم می‌زنند. در حالی که اگر مقیاس میانی در جایگاه درستی نسبت به دو متباسب پیش گفته جای گیرد، نه تنها فاصله و کاستی میان آنها را پر می‌کند، بلکه در حکم فیلتری خواهد بود که تصمیمات مقیاس کلان را قبل از رسیدن به مقیاس خرد و تکثیر کنترل می‌کند و نتایج اقدامات مقیاس خرد را بیش از بازتاب در مقیاس کلان ارزیابی می‌نماید و در هر دو حالت می‌تواند از اپیدمی یک عارضه در سطح شهر جلوگیری کند، دقیقاً در همین مقیاس میانی است که منظر عینی و ذهنی ملموس برای شهروندان و تأثیر گذار در زندگی آنها بهترین فرصت برای عرض اندام را دارد. زیرا در مقیاس خرد، یک توده منفرد هنوز نمی‌تواند تأثیر منظر ساختی خود را تعریف کند و در مقیاس کلان، منظر کلی شهر توسط انسان ادراک و احساس نمی‌شود، پس بخش عمده‌ای از فعالیت طراحی شهری در این مقیاس گم شده متمرکز می‌شود. از این رو، جای آن دارد که راه حل‌های جایگزین ضوابط کنونی ساخت و ساز در این مقیاس میانی مطرح گشته و با سکنداری طراحی شهری نقش واسطه را میان دو سطح پیش گفته ایفا نمایند. لازمه این امر خروج طراحی شهری از وضعیت مهجور و منفعل حاضر ناشی از فقدان شناخت نسبت به ابزارها و توانمندی‌های آن و احراز جایگاه کاربردی و حرفه‌ای متناسب با قابلیت‌هایش در عین برقراری تعامل با سایر رشته‌های همکار است البته بدیهی است که برای ارتقاء کیفیت منظر شهری در مقیاس میانی نیز چون دیگر مقیاس‌ها نمی‌توان به مهارتها و تخصص‌های یک حرفه بسنده کرد و نیاز به تعامل میان رشته‌ای در سطح میانی و یا سطوح خرد و کلان هست تا راه حل‌ها هر چه بیشتر به ماهیت مسائل پیچیده منظر شهری نزدیک شوند. چنین به نظر می‌رسد که تمام مورد نظر برای جایگزینی ضابط موجود باید از دو رکن موضوعی و موضعی برخوردار باشد تا ضمن حفظ انسجام، تنوع و تشخیص بافت‌های شهری را از آنها سلب ننماید. آن دسته از راه حل‌ها که به دلیل عدم وابستگی به مکان خاص از قابلیت برخوردار هستند، می‌توانند در قالب مجموعه‌ای از ضوابط ارائه گردند و به آنها راه حل‌های موضوعی شود که البته لازمه اصلاح وضعیت فعلی هستند ولی به هیچ وجه کافی نبوده اکتفا به آنها باز تولید مشکلات موجود با ظاهری دیگر است. لذا در تکمیل ضوابط موضوعی دستهای دیگر از اسناد ضرورت می‌یابند که به دلیل قائم بودن به مکان خاص در نیاز به برداشت و اظهار نظر موضعی دارند، در چارچوب راهنما قابل تدوین بوده، راه حل‌های موضعی تام می‌گیرند. نکته دیگر در خصوص راه حل‌های ارائه شده اعم از موضوع و موضعی آنست که بنا به ماهیت ارگانها ذریبط در کنترل و هدایت این راه حل‌ها و ابزارهای نظارتی در اختیار این ارگان‌ها، راهکارها و مداخلات طراحان مبتنی بر این راه حل‌ها، زمانی در عمل قابل به کار گیری هستند که از جنس کالبدی باشند و اهتمام خود را صرف ساماندهی ساز و کار ساخت و ساز در راستای ترمیم منظر شهری در بافت‌های موجود نمایند. زیرا با در اولویت قرار دادن بافتهای موجود، اولاً مشکلات فعلی و گریبانگیر محیط زندگی شهروندان حل خواهند شد و ثانیاً منظر ذهنی آنها از منظر عینی مطلوب، اصلاح می‌گردد که خواه ناخواه بر توقعانشان از بافت‌های جدید اثر خواهد گذاشت. به این ترتیب بازپیرایی نظام ساخت و ساز در بافت‌های موجود با عنایت به تبعات آن در منظر شهری، سبب شکل‌گیری رابطه‌ای ناظر بر کیفیت اجرای فضایی محله میان ساخت و ساز و منظر شهری در بافت‌های نوساز می‌شود و راه حل‌های پیشنهادی با یک تیر دو نشان را خواهند زد، یعنی هم وضع موجود را در حال حاضر بهبود می‌بخشند و هم الگویی برای شکل‌گیری وضع مطلوب در آینده به دست می‌دهند صد البته هدف‌گیری حال و نشانه روی به سوی آینده مگر به اتکای گذشته ممکن نمی‌باشد و به همین خاطر تکیه بر تحلیل برای ارائه راه حل در این پژوهش، بیش از یک شعار، یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر است.



## ۳- نتیجه‌گیری

بررسی و مطالعه‌ی فرآیند رشد و توسعه کلانشهرهای جهانی، نمایانگر شکل‌گیری شرایط کیفی ناسامان و در پاره‌ای موارد بحرانی در محیط‌های سکونتی به عنوان یکی از مهمترین آثار و پیامدهای سیاست‌های توسعه‌ی شهری است. این واقعیت در کشورهای در حال توسعه در اشکال حادثی بروز و ظهور یافته و زمینه‌ساز پدیدار شدن مسائل عدیده‌ی سیاسی، اجتماعی و اقتصادی شده است. رشد سریع و گسترش افقی شهرها در دهه‌های اخیر تقریباً تمامی کشورهای جهان اعم از توسعه‌یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. مسایل این پدیده نه تنها سیاست‌های شهرسازی را به طور وسیعی تحت الشعاع قرار داده بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسایل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی جوامع نقش اساسی داشته است. مسئله رشد سریع و گسترش افقی شهرها در کشور ما شاید حادثی از بسیاری کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه باشد، رشد جمعیت شهرنشین کشور در دهه‌های اخیر روند صعودی داشته و نیاز مسکن حاصل از این روند موجبات گسترش کالبدی شهرها را فراهم آورده است و باعث شده که گسترش افقی جای خود را به گسترش عمودی داده و باعث شده که بحث تراکم به عنوان یکی از جدال‌انگیزترین بحث‌های شهرسازی بدل شود و با عنایت به تغییرات صورت گرفته در تراکم ساختمانی باعث ایجاد مشکلات و آسیب‌های متفاوتی بر روی محیط شهری به خصوص منظر شهری شده است و باعث کاهش سطح رضایتمندی شهروندان و تنزل کیفیت منظر شهری شده است. منظر شهری علی‌رغم اهمیتی که در ابعاد مختلف زندگی شهروندان دارد پدیده‌ای نیست که به صورت مستقل و قائم به ذات قابل مدیریت و طراحی باشد و همواره تالی سایر مداخلات شهری است. چنانچه این مداخلات نسبت به تبعات خود بی تفاوت باشند و صرفاً اهداف محدود و مشخص را نشانه روند، اغتشاش در منظر شهری اجتناب‌ناپذیر خواهد بود و هر نوع ساماندهی به آن فعالیت نه چندان سودمندی است که در اثر بازتولید پیاپی عارضه اغتشاش ناشی از کارکرد مستمر عوامل مخل زیربنایی بی نتیجه می‌ماند. در این میان چگونگی اعمال ضوابط اشغال زمین، تراکم و تعداد طبقات مجاز در یک مثلث بسته تعاملی بیش از سایر عوامل به ایفای نقش می‌پردازد. در شرایطی که مالکیت خصوصی بر زمین و منطق سود بازار ایجاب می‌کند که سرمایه‌گذاران خرد و کلان در پی حداکثر استفاده از حقوق شهروندی خود، برای ساخت و ساز باشند و از کمترین سطح ساخته شده به نفع‌مصلح عمومی که هیچ، حتی به نفع کیفیت محصولات معماری مورد مطالبه شان گذشت نکنند، ۶۰ درصد اشغال زمین با اعمال ضوابط دائماً متغیر تراکمی که در نهایت تعداد طبقات را هم تعیین می‌کنند به ساخت مکعب‌های مشابه و در عین حال متفاوت دامن زده است. عدم تغییر در تراکم و تعداد طبقات ساختمان می‌توانست انطباق‌پذیری ساخت و ساز با شرایط بومی را افزایش داده، معماری را در برابر سود اقتصادی وادار به عقب نشینی ننماید و منظر شهری را قربانی ساده‌اندیشی در تنظیم رابطه میان توده و فضا نگرداند. چنین به نظر می‌رسد که عدم تغییر در تراکم و تعداد طبقات ساختمان، نیازمند نظام هدایت و کنترلی است که بتواند دامنه پاسخ‌های این تابع را تعریف و پاسخ‌ها را با یکدیگر هماهنگ سازد.

## منابع

۱. الهی، آفرید (۱۳۸۲)، «ارزیابی اثرات کالبدی-فضایی افزایش تراکم ساختمانی بر محیط‌های شهری»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران
۲. بهزادفر، بهزاد (۱۳۸۷)، «واژه مفاهیم طراحی شهری»، طرح تحقیقاتی انجام شده در مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری
۳. پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۸۵)، «راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران»، شرکت طرح و نشر پیام سیما
۴. پورمحمدی محمدرضا و رسول قربانی (۱۳۸۲)، «ابعاد و پارادیم‌های متراکم‌سازی فضاهای شهری»، مدرس علوم انسانی - برنامه ریزی و آمایش فضا (۷): ۱۰۷-۱۸۵
۵. توسلی، محمود (۱۳۷۶)، «اصول و روش‌های طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران»، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
۶. دوبران، اسماعیل، خدایی، داود، غلامی، سعید و مهرداد دانش دوست (۱۳۹۱)، «سنجش مولفه‌های آسایش بصری در منظر شهری (با تاکید بر محله حسینیه اعظم زنجان)»، نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۱، شماره ۳، پاییز، صص ۶۰-
۷. عزیز، محمدمهدی (۱۳۸۲)، «تراکم در شهرسازی»، دانشگاه تهران
۸. فرای، هیلدربرند (۱۳۸۲)، «به سوی سک شکل پایدارتر شهر»، مترجم: سید حسین بحرینی، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری، تهران
۹. گل، یان (۱۳۹۲)، «شهر انسانی»، ترجمه علی غفاری و لیلا غفاری، تهران، انتشارات علم معمار

۱۰. مدنی پور، علی (۱۳۷۹)، «طراحی فضاهای شهری (نگرشی بر فرآیندی اجتماعی-مکانی)، مترجم: فرهاد مرتضایی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، تهران
۱۱. نجات طلبی، جمال الدین (۱۳۸۱)، «ارائه یک روش جهت تعیین تراکم مسکونی شهرها»، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران
12. Altman, Irwin, 1975. *The environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Monterey, CA: Brooks/Cole
13. Alexander, Ernest R, David K Reed and Peter Murphy. 1988. *Density measures and their relation to urban form*. Milwaukee, WI: Center for architecture and urban planning research, university of Wisconsin-Milwaukee
14. analysis, *Journal of Strategic Information Systems* 8 .pp. 263–283.
15. Azizi, M. (2015). *Density in Urbansim: principles and criteria of Determination of Urban Density* (5th ed.). Tehran: Tehran University press. [In Persian]
16. Azizi, M., & Jamalabadi, F. (2016). A model for determining desirable construction density (F.A.R) for neighborhoods with especial respect to cultural factors (The case studies: Iran & Takhti neighborhoods, Tehran). *Honar-Ha-Ye-Ziba Memari-Va-Shahrsazi*, 21(2), 19-32. [In Persian]
17. Hur, Misun, Jack L. Nasar, and Bumseok Chun. 2009. *Neighborhood satisfaction, physical and perceived naturalness and openness*. *Journal of Environmental Psychology* 28:1-8
18. Hoseini, M., Hosseinpour, M., Soltani, A., & Areshiri, M. (2013). *Presenting a method for determination of maximum building density on scale of urban residential*, Volume 11, Issue 31, Pages: 27-40. *Urban management*, 11(31), 27-47. [In Persian]
19. Nooraie, H., Tabibian, M., & Rezaie, N. (2013). *Determination of Floor Area Ratio (FAR) According to Cultural and Social Issues in Spontaneous Settlements (Case Study: Neighborhood of Khaksefid-Tehran)*. *ARMANSHAHR Architecture and Urban Development Journal*, 5(9), 217-231. [In Persian]
20. Moughtin, Cliff, (1999), *Urban Design (street and square)*, Architectural Press, Oxford
21. analysis, *Journal of Strategic Information Systems* 8 .pp. 263–283.