



An analysis of high-rise construction in Iran: consequences, disadvantages and strategies

Email: Raminkhorsand70@gmail.com

Ramin Khorsand
(Corresponding Author)

Ph.D. student, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

Behzad Omranzadeh

Assistant Professor, Imam Hussein University, Tehran, Iran.

Reza Motahar

Ph.D. student, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

Received: 1402/10/02

Accepted: 1403/02/01

Abstract

High-rise construction is one of the controversial issues in the urbanism, both theoretically and practically. The various opinions and the agreements and oppositions that exist for it and the need to take a correct position on this matter indicate the necessity of analysis and Critique of this issue. What makes the issue more sensitive in a country like Iran is the connection between identity, culture, Islamic-Iranian lifestyle and religious beliefs with high-rise construction. The approval of the supreme council of urbanism and architecture of Iran regarding the location and criterias and regulations for the construction of high-rise buildings in the city of Tehran (1400) and its content also doubles the need to investigate this issue. Therefore, these questions are raised: What are the consequences of high-rise development in physiological, social, economic, transportation and traffic, environmental, physical and visual dimensions, and how it is evaluated from the perspective of Islamic worldview, Islamic culture and jurisprudence? How has the approval of the Supreme Council of Urbanism and Architecture of Iran paid attention to the results of various researches and the values of Islamic worldview, Islamic-Iranian culture and Islamic jurisprudence in relation to high-rise construction? What strategies can be pursued to avoid the disadvantages of high-rise construction in the country?

The purpose of the current research is to provide an analysis and explanation of the consequences of high-rise construction in the country with an identity and cultural perspective and with an emphasis on the criteria of Islamic worldview, as well as criticizing the approval of the supreme council of urbanism and architecture of Iran, and finally to provide appropriate strategies for high-rise construction. This is achieved by examining the history of high-rise construction in the world and Iran, meta-analysis of various researches on the evaluation of consequences of high-rise construction and precision in the opinions of researchers in this field.

The results of the research indicate that high-rise construction - especially in residential





use - in spite of the benefits have been mentioned for it, works against its primary goals in the long run and it imposes various negative effects in terms of physical-spatial, environmental, transportation, social, economic, landscape, etc. on the city and citizens. Examining the criteria, principles and values of the Islamic worldview, Islamic-Iranian culture and lifestyle, and jurisprudential opinions also show that high-rise construction conflicts with them from various aspects. This has left extensive damages in social interactions, lifestyle, quality of people life and especially the foundation of the family. Therefore, the development and promotion of high-rise construction is not logical, it does not improve the quality of living in the city, but it also causes its degradation. So, the action of the supreme council of urbanism and architecture in approving the high-rise construction permit in Tehran is not evaluated positively and can be the source of future problems for Tehran. The recent resolution of this council is flawed in terms of theoretical approaches, necessity, goals, possibility, implementation guarantee and content. Most of the goals that are mentioned in the justification of this resolution are due to the acceptance of the current flawed trend governing economic relations in cities, especially in the field of land and housing, which is based on capitalists' speculation, personal gain, monopoly and hoarding in the land and housing market. Clearly, the consequence of such a view results in high-rise construction. While in this regard, it is necessary to reform the economic system of the cities and eliminate the brokerage and speculation market, and the realization of the goals should be sought in them. According to the studies, the following strategies and solutions are presented to solve the damage of high-rise construction and to move away from this model:

- Short-term strategies and solutions:

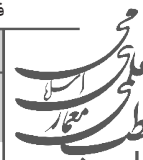
- ☐ Exclusion of high-rise buildings to commercial, office and similar uses in specific and planned areas and serious avoidance of allocating them to residential use.
- ☐ Revision of high-rise construction criteria based on Islamic values and the qualities of Islamic-Iranian architecture and urbanism.
- ☐ Prevision of the supervisory institution with a detailed description of duties to monitor the implementation of high-rise construction criteria and also the provision of effective punitive policies in order to prevent the occurrence of violations.
- ☐ Prevision of financial and tax mechanisms to eliminate hoarding of land and housing.
- ☐ Provision of necessary services and infrastructure, especially in the field of transportation and urban traffic in high-rise built-up areas.

- Long-term strategies and solutions:

- ☐ Revision of land preparation plan considering the existence of sufficient land in Iran and the possibility of sustainable and regulated horizontal expansion of cities and settlements.
- ☐ Adopting economic measures based on Islamic teachings in order to convert land, building and housing from capital goods to consumer goods.
- ☐ Extraction of urban development patterns based on Islamic-Iranian identity and culture and by using the historical records and experiences of cities and hidden semantic values in them.
- ☐ Revival of suitable agricultural, industrial and commercial areas and directing the population of metropolises, especially Tehran, to these areas.
- ☐ Laying the foundation for increasing production and providing facilities for residents of villages and small and medium towns to prevent migration to metropolises and increase reverse migration.
- ☐ Revival of the neighborhood system in the existing high-rise built-up areas and creation the basis for increasing the socio-cultural interactions of high-rise buildings residents, in order to reduce the socio-cultural damages.

Keywords: High-rise construction, Islamic-Iranian city, Islamic worldview, Supreme council of urbanism and architecture, Urban Living qualities.





تحلیلی بر بلندمرتبه‌سازی در ایران: پیامدها، آسیب‌ها و راهبردها (بررسی و نقد مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مکانیابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران)

رامین خورسند

پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: raminkhorsand70@gmail.com

بهزاد عمران‌زاده

استادیار شهرسازی، پژوهشکده شهید صدر، دانشگاه جامع امام حسین (ع)، تهران، ایران.

رضا مطهر

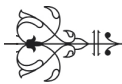
پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۱۰/۰۲ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۰۲/۰۱

چکیده

بلندمرتبه‌سازی از مسائل مورد مناقشه در حیطه نظر و عمل شهرسازی بوده و هست. موافقت‌ها و مخالفت‌هایی که برای آن وجود دارد و لزوم موضع‌گیری صحیح در این باره، ضرورت تحلیل و آسیب‌شناسی این مسئله را مشخص می‌نماید. آن چه که مسئله را در کشوری مانند ایران حساس‌تر می‌کند، مناسبات مربوط به هویت، فرهنگ و سبک زندگی اسلامی-ایرانی و باورهای اعتقادی و نسبت آن‌ها با بلندمرتبه‌سازی است. مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مکانیابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران (۱۴۰۰) و محتوای آن ضرورت پرداختن به این امر را دوچندان می‌نماید. لذا این سؤالات مطرح می‌شود که: بلندمرتبه‌سازی چه پیامدهایی را در ابعاد مختلف فیزیولوژیکی، اجتماعی، اقتصادی، حمل و نقلی و ترافیکی، زیست‌محیطی، کالبدی، و بصری در پی داشته و از منظر جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ و فقه اسلامی چگونه ارزیابی می‌شود؟ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چگونه به نتایج پژوهش‌های مختلف و ارزش‌ها و بایسته‌های جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ اسلامی-ایرانی و فقه اسلامی در ارتباط با بلندمرتبه‌سازی توجه نموده است؟ چه راهبردها و راهکارهایی برای اجتناب از آسیب‌های بلندمرتبه‌سازی در کشور قابل پیگیری است؟ هدف پژوهش حاضر آن است تا ضمن بررسی تاریخچه بلندمرتبه‌سازی، با مراجعه به پژوهش‌های مختلف صورت گرفته در ارزیابی بلندمرتبه‌ها، با نگاهی هویتی و فرهنگی، تحلیل و تبیینی از پیامدهای بلندمرتبه‌سازی در کشور را ارائه نماید و از این رهگذار به نقد و بررسی مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بپردازد و در نهایت الزامات و راهبردهای مناسب در این زمینه را ارائه کند. نتایج پژوهش حاکی از آن است که بلندمرتبه‌سازی در درازمدت بر ضد اهداف اولیه خود عمل می‌کند و آثار منفی مختلفی در ابعاد گوناگون بر شهر و شهروندان تحمیل می‌کند. بررسی معیارها، اصول و ارزش‌های جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ و سبک زندگی اسلامی-ایرانی و آرای فقهی نیز گویای آن است که بلندمرتبه‌سازی از جوانب مختلف در تعارض با آن‌ها قرار دارد و همین امر لطمات گسترده‌ای را در تعاملات اجتماعی، سبک‌زندگی، کیفیت زیستی افراد، و به خصوص بنیان خانواده برجای نهاده است. لذا توسعه و ترویج بلندمرتبه‌سازی منطقی نیست و علاوه بر آنکه سبب ارتقای کیفیات سکونت در شهر می‌شود؛ سبب تنزل آن نیز می‌گردد. بنابراین اقدام شورای عالی شهرسازی و معماری در تصویب مجوز بلندمرتبه‌سازی در تهران مثبت ارزیابی نمی‌شود و می‌تواند منشأ مشکلات بعدی باشد. مصوبه اخیر این شورا از باب رویکردهای نظری، ضرورت و اهداف، تحقق‌پذیری و ضمانت اجرا و محتوا محل اشکال است.

واژگان کلیدی: بلندمرتبه‌سازی، شهر ایرانی-اسلامی، جهان‌بینی اسلامی، شورای عالی شهرسازی و معماری، کیفیات زیست شهری.



۱. مقدمه

بلندمرتبه سازی و ساخت بناهای رفیع از مسائل و موضوعات مورد مناقشه و اختلافی در حیطه نظر و عمل شهرسازی، معماری و مدیریت شهری بوده و هست. بلندمرتبه سازی پدیده‌ای بود که به واسطه پیشرفت‌های فناوری ساخت و افزایش تقاضای زمین در بافت‌های مرکزی شهرها به خصوص در کلان‌شهرها و نیز رشد جمعیت، از اواخر قرن نوزدهم و در اوایل قرن بیستم رخ نمود. آنچه که به عنوان ضرورت‌های حرکت به سمت بلندمرتبه سازی و در توجیه آن مورد اتکا قرار می‌گرفت، مواردی از قبیل آزاد شدن سطح زمین از قید ساخت‌وساز و استفاده از آن برای فضای باز و سبز، قرار دادن خدمات عمومی در ساختمان‌های بلند با مزیت دسترسی راحت، صرفه‌جویی اقتصادی در تولید ساختمان، تولید انبوه و مصرف کم زمین، و مواردی از این دست بوده است. ابتدا بلندمرتبه‌ها برای ساختمان‌های با کاربری تجاری، اداری، هتل‌ها و امثالهم ساخته شدند؛ اما بعداً مسکن سازی هم به این شیوه صورت پذیرفت. رفته رفته این شیوه از ساخت‌وساز به خصوص مبادرت به ساخت مسکن‌های بلندمرتبه منتقدانی پیدا کرد و با آشکار شدن آسیب‌های مختلف اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و... این انتقادات جدی‌تر شد و تحلیلگران حوزه‌های مختلف در این باره به اظهار نظر پرداختند. در کشور ما ایران هم البته دیرتر از کشورهای غربی با ورود آرای مدرنیته و ورود فناوری جدید ساختمان سازی، مسئله بلندمرتبه سازی رخ نمود و انگیزه اصلی آن حرکت به سمت توسعه کیفی ساختمان، بهبود فضاهای شهری در کلان‌شهرها، از بین بردن ساختمان‌های فرسوده، استفاده بهینه از زمین و... بود که متأسفانه به مرور زمان به انگیزه‌های صرفاً اقتصادی تقلیل یافت و با توجه به سابقه فرهنگی، تمدنی، سنت کالبدی شهری، و... آسیب‌های اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، و محیط‌زستی را بر شهرها تحمیل نمود. موافقت‌ها و مخالفت‌هایی که برای بلندمرتبه سازی وجود دارد و لزوم موضع‌گیری صحیح در این باره، ضرورت تحلیل و آسیب‌شناسی این مسئله را مشخص می‌نماید؛ اما علاوه بر آن، آن چه که موضوع را حساس‌تر می‌نماید مناسبات مربوط به هویت، فرهنگ و سبک زندگی اسلامی-ایرانی است که همگی بر نظام کالبدی-فضایی شهرهای ما تأثیر دارند و کیفیاتی را برای شهر و معماری ما به عنوان ظرف وقوعی و عینی می‌توانند ترسیم کنند، حتماً نسبتی با مسئله و چالش بلندمرتبه سازی برقرار می‌کنند. اگر هدف ما نیل به معماری و شهرسازی مناسب تمدن نوین اسلامی و فرهنگ و سبک زندگی اسلامی-ایرانی باشد، باید دید بلندمرتبه سازی چگونه با این مقولات ارتباط برقرار می‌کند. لذا این پژوهش

به دنبال پاسخگویی به سوالات ذیل می‌باشد:

▪ بلندمرتبه سازی چه پیامدهایی را در ابعاد مختلف فیزیولوژیکی، اجتماعی، اقتصادی، حمل و نقلی، و ترافیکی، زیست‌محیطی، کالبدی، و بصری در پی داشته است؟

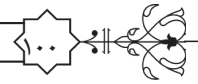
▪ بلند مرتبه سازی از منظر جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ اسلامی-ایرانی و فقه اسلامی چگونه ارزیابی می‌شود؟

▪ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران» چگونه به نتایج پژوهش‌های مختلف و ارزش‌ها و بایسته‌های جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ اسلامی ایرانی و فقه اسلامی در ارتباط با بلندمرتبه سازی توجه نموده است؟
▪ چه راهبردها و راهکارهایی برای اجتناب از آسیب‌های بلندمرتبه سازی در کشور قابل پیگیری است؟

▪ پژوهش حاضر به روش تحلیلی-توصیفی، به بهانه مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری در ارتباط با «مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران»، و همچنین به منظور نیل به اهداف و سوالات یادشده تلاش دارد، ضمن بررسی تاریخچه بلندمرتبه سازی در جهان و ایران با مراجعه و بررسی پژوهش‌های مختلف صورت گرفته و نظرات پژوهشگران پیرامون این امر، با نگاهی هویتی و فرهنگی و با تأکید بر اصول جهان‌بینی اسلامی، بتواند تحلیل و تبیینی از پیامدهای بلندمرتبه سازی در کشور را ارائه نماید و از این رهگذار به نقد و بررسی مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بپردازد و در نهایت الزامات و راهبردهای مناسب در این زمینه را ارائه کند.

۲. تعریف ساختمان بلند مرتبه

استاندارد امپورس آلمان، ساختمان بلندمرتبه را یک سازه چند طبقه ۳۵ تا ۱۰۰ متر، یا یک ساختمان ۱۲ تا ۳۹ طبقه با ارتفاع نامعلوم تعریف می‌کند؛ بر اساس کد حیدرآباد در هند، ساختمان بلندمرتبه، ساختمانی با ۴ طبقه یا بیشتر است، یا ساختمانی با ۱۵ متر ارتفاع یا بیشتر؛ همچنین کنفرانس بین‌المللی ایمنی ساختمان‌های بلندمرتبه در برابر آتش‌سوزی ساختمان بلندمرتبه را «هر ساختمانی که ارتفاع آن تأثیر جدی در فرایند تخلیه داشته باشد» تعریف می‌کند؛ قوانین عمومی ماساچوست در آمریکا، ساختمان بلندمرتبه را ساختمانی با



هر کدام از مکاتب مورد اشاره شکلی از بلندمرتبه‌سازی و الگویی از ساخت را رقم زدند، که به طور کلی الگوهای حاصل از آن‌ها را می‌توان به صورت زیر دسته‌بندی نمود:

- مکتب شیکاگو: بلندمرتبه‌سازی به صورت متراکم و نزدیک به یکدیگر و در کنار خیابان؛
- مکتب نوگرایی: بلندمرتبه‌سازی به صورت پراکنده در دل فضای سبز، دور از خیابان؛
- مکتب کانستراکتیویسم: بلندمرتبه‌سازی‌های انبوه مسکونی مشتمل بر حداقل فضای خصوصی و حداکثر فضاهای مشترک و عمومی؛
- مکتب مگااستراکچرالیسم: بلندمرتبه‌سازی‌های غول‌آسا در ابعاد یک شهر مبتنی بر تکنولوژی پیچیده و پرهزینه؛
- مکتب پست‌مدرنیسم: بدون ارائه الگو و با اعتقاد به تنوع‌گرایی (عظیمی آقداش ۱۳۹۴).

۲-۳. بلندمرتبه‌سازی در ایران

آغاز حرکت بلندمرتبه‌سازی در ایران را می‌توان سال ۱۳۲۸ هجری شمسی دانست. تا پیش از آن، بلندترین ساختمان‌های ایران و تهران ساختمان باشگاه افسران مشتمل بر ۴ طبقه بود.

اولین ساختمان بلند ایران در شهر تهران و در ۱۰ طبقه در خیابان جمهوری، بین سال‌های ۱۳۳۰-۱۳۲۸ احداث گردید. سپس در سال ۱۳۴۱ ساختمان پلاسکو اولین سازه بلندمرتبه در ایران است که با اسکلت فلزی ساخته شد. دو سال بعد در سال ۱۳۴۳ ساختمان تجاری ۱۳ طبقه آلومینیوم احداث شد و ساختمان بانک کار در خیابان حافظ در دهه ۴۰ بنا گردید. برج‌های دو قلو سامان با ۲۲ طبقه در بلوار کشاورز و مجموعه بهجت‌آباد بین خیابان حافظ و ولیعصر که در سال ۱۳۴۹ احداث شدند، که کاربری مسکونی داشتند. ساختمان وزارت کشور در دهه ۵۰ با اسکلت بتنی در ۴ بلوک احداث شد و نیز مجتمع مسکونی کوی نوبنیاد که به مجموعه‌ی ASP معروف است، بین سال‌های ۱۳۵۴-۱۳۵۰ احداث گردید (نمونه‌هایی از اولین ساختمان‌های بلندمرتبه ایران در شکل ۱ نشان داده شده است).

ارتفاع بیش از ۷۰ فوت (۲۱ متر) و لغتنامه انگلیسی آکسفورد ساختمان بلندمرتبه را «یک ساختمان دارای تعداد زیادی طبقات» تعریف می‌کند. در ایران بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی (۱۳۹۸/۰۵/۰۲)، ساختمان‌هایی که با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد؛ یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، بلندمرتبه نامیده می‌شود. همچنین با توجه به ضوابط شهرداری در ایران اگر ساختمان بلندتر از حداکثر ارتفاعی باشد که مردم به راحتی می‌توانند از آن بالا بروند و در این صورت نیاز به آسانسور دارد بلندمرتبه محسوب می‌شود، بنابراین از آن‌جا که ساختمان‌های ۵ طبقه و بیشتر ملزم به نصب آسانسور می‌باشند، ۵ طبقه و بیشتر بلندمرتبه محسوب می‌شوند.

۳. تاریخچه بلندمرتبه‌سازی در جهان و ایران

۳-۱. بلندمرتبه‌سازی در جهان

بلندمرتبه‌سازی پدیده‌ای است که از اواخر قرن ۱۹ و در اوایل قرن ۲۰ چهره خود را به ثبت رسانده و نخستین گام‌ها در تولید آسمان‌خراش‌ها از حدود سال ۱۸۸۰ تا ۱۹۰۰ در شیکاگو برداشته شد. بلندمرتبه‌سازی و ایده شهر عمودی را به هیچ وجه نمی‌توان از فناوری ساختمان (آسانسور، ستون و سقف‌های مقاوم و...) و یا از فناوری حمل‌ونقل (عمومی، زیرزمینی، زمینی، و هوایی) و یا از رشد افسار گسیخته جمعیت، بورس‌بازی زمین و روابط انسانی جدا کرد (بحرینی ۱۳۹۳، ۲۰). تحولات رخ داده در این عرصه‌ها نقش بسزایی در شکل‌گیری ایده بلندمرتبه‌سازی و توسعه آن داشته است. ساختمان‌های بلند ابتدا برای امور تجاری، اداری، هتل‌ها و در نهایت برای نخستین بار برای مسکن بکار گرفته شد (مستاجران و برکاتی ۱۳۹۸). مکاتب مختلفی همچون شیکاگو، نوگرایی، کنتراکتیویسم، مگااستراکچرایسم بر شکل‌گیری و سپس تداوم بلندمرتبه‌سازی تأثیرگذار بوده‌اند و متناسب با مبانی خود اشکالی از آن را هویدا نموده‌اند. آنچه که غالب این مکاتب در پی آن بودند را می‌توان در مواردی از جمله آزاد شدن سطح زمین از قید ساخت‌وساز و استفاده از آن برای فضای باز و سبز، قرار دادن خدمات عمومی در ساختمان‌های بلند با مزیت دسترسی راحت، صرفه‌جویی اقتصادی در تولید ساختمان، تولید، انبوه و مصرف کم زمین، بهره‌گیری از فواید عملی ناشی از بالا رفتن قیمت زمین، بلندمرتبه‌سازی مسکونی با ارائه‌ی حداقل فضای خصوصی و شخصی و حداکثر فضای مشترک و عمومی و ایجاد ساختمان‌های بلند مسکونی در جوار و نزدیکی محل کار (صدوقیان ۱۳۷۱، ۲۸) خلاصه نمود.





ساختمان وزارت کشور



بانک کار



پاساژ آلومینیوم



ساختمان پلاسکو



مجمع مسکونی ASP



مجموعه بهجت آباد



برج های سامان

شکل ۱. اولین ساختمان های بلندمرتبه ایران

انبوه سازی هدایت کرد. این رویکرد، اگر چه در سال های پیش از انقلاب، عمدتاً با هدف حرکت به سمت مدرنیزاسیون شروع شد و بعد به عنوان راهکاری جهت پاسخگویی به نیاز روزافزون جمعیت کشور به مسکن، کمبود زمین، رشد غیرمنطقی قیمت زمین و مسکن و افزایش تقاضا برای اسکان در برخی مناطق خاص کشور (به ویژه تهران) دنبال شد، اما اکنون به نظر می رسد بیشتر انگیزه های اقتصادی سوداگرانه و سرمایه داری پشتیبان آن است.

با وقوع انقلاب اسلامی بلندمرتبه سازی تقریباً به مدت بیش از ۱۰ سال متوقف شد. در این سال ها ساخت و ساز این نوع ساختمان ها به تکمیل مجموعه های مسکونی نیمه تمام محدود ماند. پس از آن می توان به سال های پایانی دهه ۷۰ اشاره داشت که در پی افزایش قیمت زمین در تهران و آغاز فروش تراکم از سوی شهرداری، موج تازه بلندمرتبه سازی آغاز شد که در این ساختمان ها کمتر به ضوابط اصلی طراحی توجه می شد (نمونه هایی از ساختمان های بلندمرتبه شاخص بعد از انقلاب در تهران در شکل ۲ نشان داده شده است). تراکم جمعیت در تهران، مانند بسیاری شهرهای پرجمعیت جهان، توجیه گر گسترش در راستای قائم بود. در سال های اخیر حرکت شتابان به سمت بلندمرتبه سازی و ایجاد مجتمع های بزرگ آپارتمانی با طبقات و واحدهای بزرگ در کشور و به خصوص تهران رشد چشمگیری داشته است. برای مثال در فاصله سال های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ در مجموع مجوز ساخت ۱۵۰ برج در تهران داده شده است که نشانی هیچ یک از آنها پایین تر از میدان انقلاب نیست. ارائه برخی امتیازات از سوی ارگان های دولتی و بانک ها نیز، سیل سرمایه ها را به سمت سرمایه گذاری در زمینه



برج اداری آرمینا



ساختمان بانک مرکزی



ساختمان اداری معزی



برج اداری بهشهر



برج میلاد



ساختمان وزارت راه و شهرسازی



برج مسکونی بین‌المللی تهران



ساختمان مرکزی راه‌آهن

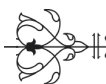
شکل ۲. نمونه‌ای از ساختمان‌های بلندمرتبه شاخص بعد از انقلاب در تهران

شورای ساختمان‌های بلند و سکونتگاه‌های شهری ۴ (۱۹۹۵)، سلطه‌پذیری بر محیط اطراف، تقلیل مسئله هویت شهری و تأثیر منفی بر روابط همسایگی و همچنین کاهش کیفیات شهری (گلب ۵، ۱۹۹۷، ۱۳۵)؛ - به خصوص در ارتباط با کاربری مسکونی - کمتر به سمت این الگو تمایل دارند و اگر هم ضرورتی اقتضا کند بیشتر کاربری‌های اداری، تجاری، و... به شکل بلندمرتبه ساخته می‌شود و تلاش می‌شود با اتخاذ تدابیری از تبعات منفی بلندمرتبه‌ها کاسته شود. از این‌رو در ارتباط با بلندمرتبه‌سازی سه دسته نگاه در قالب موافقان، مخالفان، و دیدگاه میانی وجود دارد که هر کدام ضمن ارائه دیدگاه‌ها و نظریات گوناگون دلایلی را در تأیید یا رد این موضوع ابراز می‌دارند. اما صاحبان دیدگاه میانی استفاده از بناهای بلند را تحت شرایطی خاص و محدود می‌پذیرند، این گروه ساخت بنا در ارتفاع زیاد را به شرایط خاصی معطوف می‌کنند. مهم‌ترین دلایل این سه گروه را در قالب جدول ۱ می‌توان خلاصه نمود.

۴. بررسی نظرات مختلف در خصوص بلندمرتبه‌سازی

پدیده بلندمرتبه‌سازی را نمی‌توان صرفاً مثبت یا کاملاً منفی تلقی کرد؛ اما آن‌چه که از بررسی نظرات صاحب‌نظران و واقعیت‌های عینی در ارتباط با بلندمرتبه‌سازی و اهداف آن مشهود می‌گردد آن است که پیامدهای منفی این امر بسیار بیشتر از منافع آن بوده است و اهداف اولیه آن طور که انتظار می‌رفت محقق نشده است.

به اعتقاد برخی اندیشمندان و صاحب‌نظران مرگ این نوع ساخت و ساز و الگو، با تخریب و انفجار مجموعه مسکونی پرویت ایگو در شهر سن لوئیز آمریکا در سال ۱۹۷۲ صورت پذیرفت (بحرینی ۱۳۹۳، ۵)؛ امروز کشورهای غربی نیز که خاستگاه اولیه بلندمرتبه‌ها بوده‌اند، به واسطه پیامدهای بلندمرتبه‌سازی نظیر مصرف زیاد انرژی و مصالح، بالا بودن هزینه و انرژی نگهداری و نظافت از آن‌ها، تأثیرات منفی در مقیاس‌های فضایی و حتی بصری شهر (وود ۲۰۱۰)، تراکم جمعیتی زیاد در مکان‌های مشخص و محدود و کاهش فضاهای باز، سبز و تفریحی، سایه‌اندازی وسیع (وود ۲۰۰۷)، کور شدن و انسداد بصری فضاهای اطراف این ساختمان‌ها، بارهای زیاد ناشی از باد در ارتفاع، مشکلات ایمنی و امنیت در ارتفاع، ایجاد خرده اقلیم (اپلارد ۲ و فیشمن ۳ ۱۹۷۷)؛



جدول ۱. خلاصه نظرات صاحب نظران در خصوص بلندمرتبه سازی

(مأخذ: محمدزاده سقّی و حق‌السان ۱۳۹۵؛ بهزادفر و دیگران ۱۳۹۷؛ بحرینی ۱۳۹۳؛ رئیسی ۱۳۹۷؛ گلابچی ۱۳۹۲)

موافقان	مخالفان	میانه
✓ امکان استفاده بیشتر از زمین	✓ برهم خوردن مقیاس‌های انسانی در محیط شهری	✓ احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در شرایط زمانی و مکانی مناسب و محدود.
✓ خصوصاً در مراکز شهرها و مناطق پر تراکم.	✓ جداسازی روابط و ایجاد زمینه و بستری برای وقوع جنایات	✓ احداث بناهای بلندمرتبه برای بعضی کاربری‌های عمومی خاص مانند تجاری، اداری، و...
✓ راه حلی به منظور کاهش تراکم در شهرها و اسکان مردم در شهرهای بزرگ	✓ تنزل کیفیت زندگی شهری	✓ تنزل مفهوم مسکن به عنوان محل آرامش خانواده
✓ متمرکز نمودن مراکز اداری و تجاری و فضاهای مسکونی در نقاط مناسب	✓ زیر پا گذاشتن ارزش‌ها و سنت‌های قدیمی در کالبد و سیمای شهرها	✓ تعیین حد ارتفاع برای ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه
✓ امکان بیشتر برای کسب نور بهتر در برخی نقاط	✓ تنزل مناطق شهری خاص	✓ افزایش فشارهای روانی و کاهش تمرکز
✓ ایجاد نقاط تأکید در شهرها	✓ عدم هماهنگی بین گروه‌های قومی و افزایش تنش‌های اجتماعی	✓ کاهش حریم سکنه به دلیل عدم شفافیت فضاها از خصوصی تا عمومی
	✓ افزایش فشارهای روانی و کاهش تمرکز	✓ انزوای اجتماعی و آسیب‌های هویتی و کاهش روابط همسایگی
	✓ کاهش حریم سکنه به دلیل عدم شفافیت فضاها از خصوصی تا عمومی	✓ ایجاد اختلال در عملکرد واحدهای اجتماعی مهمی چون خانواده و محله
	✓ انزوای اجتماعی و آسیب‌های هویتی و کاهش روابط همسایگی	✓ از بین رفتن مناظر طبیعی در برخی از دیدگاه‌ها و مناظر شهری
	✓ ایجاد اختلال در عملکرد واحدهای اجتماعی مهمی چون خانواده و محله	✓ برهم زدن جریان طبیعی هوا و تخریب محیط زیست
	✓ از بین رفتن مناظر طبیعی در برخی از دیدگاه‌ها و مناظر شهری	✓ مصرف انرژی بالاتر نسبت به واحدهای تک‌خانوار
	✓ برهم زدن جریان طبیعی هوا و تخریب محیط زیست	✓ تحمیل هزینه‌های سنگین سازه‌ای و تأسیساتی
	✓ مصرف انرژی بالاتر نسبت به واحدهای تک‌خانوار	✓ افزایش بار ترافیکی و جابجایی درون شهری
	✓ تحمیل هزینه‌های سنگین سازه‌ای و تأسیساتی	
	✓ افزایش بار ترافیکی و جابجایی درون شهری	

۵. آسیب‌شناسی و بررسی پیامدهای بلندمرتبه سازی

در ایران

بلندمرتبه‌سازی در ایران غالباً بدون توجه به آثار و تبعات منفی آن صورت پذیرفته و آن‌طور که باید به رعایت اصول، استانداردها، قواعد و قوانین از جمله محاسبه تعداد طبقات بر حسب اندازه قطعه زمین و عرض معابر، یافتن مکان‌های مناسب برای بلندمرتبه‌سازی بر اساس وضعیت طبیعی، زیست محیطی، زمین‌شناختی، شرایط فرهنگی و اجتماعی، و... توجه نشده است.

با بررسی و تحلیل واقع‌بینانه وضع موجود و پژوهش‌های

صورت گرفته، این‌گونه دریافت می‌شود که این سازه‌ها در کلانشهرهای ایران به‌ویژه شهر تهران نه تنها موفق به تحقق اهداف اولیه خود نشده‌اند، بلکه موجبات آسیب‌های اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی، بصری، حمل‌ونقلی، و کالبدی را فراهم آورده و نیز برخی تبعات منفی اقتصادی به خصوص در ارتباط با قیمت زمین و ملک را در پی داشته‌اند. در ادامه در قالب جدول ۲ برخی از معایب و پیامدهای بلندمرتبه‌سازی در ایران و به خصوص کلانشهر تهران، حاصل از نتایج پژوهش‌های مربوط، ارائه می‌گردد.



جدول ۲. آسیب‌شناسی بلندمرتبه‌سازی در ایران بر مبنای پژوهش‌های مختلف
(مأخذ: شجاعی و پولادی ۱۳۹۸؛ مطهر و دیگران ۱۴۰۰؛ شماعی و جهانی ۱۳۹۰؛ فردوسی و دیگران ۱۳۹۴؛ عزیزی و ملک‌محمدنژاد ۱۳۸۶؛ منعم و ضریبان ۱۳۸۶؛ فرهودی و محمدی ۱۳۸۰؛ صادقی‌زاده ۱۳۷۶؛ رئیسی ۱۳۹۷؛ بحرینی ۱۳۹۳؛ نقی‌زاده ۱۳۸۷)

زمینه پژوهش	مفردات آسیب‌شناسی
فیزیولوژیکی	- افزایش بیماری‌های تنفسی - افزایش تصادفات و مرگ و میر ناشی از آن - کاهش فشار هوا و تأثیر منفی بر گردش خون و سلول‌های مغزی - افزایش احتمال انتقال بیماری‌های واگیر
اقتصادی	- افزایش چشم‌گیر قیمت و احتکار زمین و مسکن در مجاورت بلندمرتبه‌ها - تأثیر منفی ساختمان‌های بلند بر تراکم ساختمانی و مصرف زمین - افزایش میزان هزینه احداث و نگهداری ساختمان‌های بلند به خصوص در زمینه تأسیسات و تأمین انرژی - تأثیر منفی ساختمان‌های بلند بر کاربری زمینهای اطراف - تمرکز مراکز اقتصادی در مرکز شهر و عدم توزیع متوازن آنها - افزایش هزینه‌های مربوط به تأمین خدمات، تسهیلات و زیرساختهای شهری
حمل‌ونقلی و ترافیکی	- افزایش تراکم ترافیک در معابر و افزایش جابه‌جایی‌های درون شهری و مدت زمان سفر - افزایش نیاز به حمل‌ونقل عمومی و احداث معابر شهری
اجتماعی	- عدم تجانس فرهنگی ساکنان در بلندمرتبه‌ها و افزایش فشارهای روانی، تنش‌های اجتماعی، کاهش امنیت، و افزایش بزه اجتماعی - کم‌رنگ شدن روابط همسایگی و افزایش انزوای اجتماعی - تضعیف هویت‌های جمعی، سنت‌های اجتماعی، حس تعلق به مکان و مشارکت اجتماعی - تضعیف عملکرد طبیعی نهادهای مهم خانواده و محله - کاهش حریم، آزادی، و استقلال ساکنان
زیستمحیطی	- افزایش آلودگی محیط ناشی از دفع نادرست زباله‌های خانگی، میزان فاضلاب شهری، آلودگی هوا، و آلودگی صوتی - کاهش دسترسی به هوای آزاد و همچنین نور و آفتاب - شکسته شدن لایه‌های خاک و تداخل شبکه‌های فاضلاب با منابع آب‌های زیرزمینی - از بین رفتن باغات و فضاهای تنفسگاهی شهری و افزایش تخریب عرصه‌های طبیعی مانند کوه‌خواری، و... - تغییر غیرطبیعی دمای شهر، کاهش وزش باد، و افزایش موضعی سرعت باد
کالبدی- بصری	- تهدید مقیاس انسانی، از بین رفتن تناسب کالبدی و ایجاد تضاد از نظر مقیاس فضایی-کالبدی - محدود شدن دید افق و کاهش یا حذف دید به مناظر و نشانه‌های طبیعی یا حتی مصنوع - عدم تبلور معماری و بافت بومی و سنتی - تکراری بودن شکل و نمای ساختمان‌ها (خسته‌کننده) - حذف نشانه‌های شهری، مناظر و ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی مانند بناها و فضاهای تاریخی شاخص.

موضوعی در پاسخ‌گویی به ایجاد محیط مناسب زندگی در جامعه ایران مد نظر قرار می‌گیرد، در جهت ارزیابی پیامدها و در ارزیابی نقش آن در هدایت انسان به سمت آرمان‌های حیاتی، تبیین معیارهایی ضرورت دارد که از جهان‌بینی اسلامی و فرهنگ مبتنی بر آن منبعث باشند (نقی‌زاده ۱۳۸۷، ۲۹۸-۳۰۴). لذا برای روشن‌تر شدن موضوع در ادامه بر اساس برخی از مهم‌ترین معیارهای برآمده از جهان‌بینی اسلامی و فرهنگ اسلامی- ایرانی، ساختمان‌های بلندمرتبه مورد ارزیابی قرار خواهند گرفت.

۶. آسیب‌شناسی بلندمرتبه‌سازی در نسبت با جهان‌بینی اسلامی و فرهنگ اسلامی-ایرانی

هر جامعه‌ای واجد جهان‌بینی و فرهنگی است که تبیین‌کننده آرمان‌های حیاتش می‌باشند. جهان‌بینی، اصول بنیادین مشی در زمین را تعیین می‌نماید که سیاست‌ها و روش‌های مبتنی بر این اصول، در مورد هریک از مصادیق مرتبط با حیات انسان، تعیین‌کننده معیارهای ایجاد و ارزیابی آن مصداق در چگونگی هدایت انسان به آرمان‌های حیاتش می‌باشند. به این ترتیب هنگامی که بلندمرتبه‌سازی به عنوان





شکل ۳. معیارهای ارزیابی بلندمرتبه سازی بر اساس جهان بینی اسلامی و فرهنگ اسلامی - ایرانی

۶-۱. تعادل

ویژگی تعادل که مصداق و تجلی عدالت حاکم بر عالم هستی است، اصل توصیه شده تعالیم اسلامی برای جملگی امور مسلمانان است. مصادیق مختلف تعادل را در توجه به ابعاد و نیازهای معنوی و مادی انسان، ایجاد و حفاظت از تعادل بین محیط طبیعی و محیط مصنوع، و در دسترسی جامعه به امکانات و خدمات عمومی شهر می توان مورد بررسی قرار داد. مروری اجمالی بر بلندمرتبه سازی های موجود نشان می دهد که روند جاری در زمینه های فوق توفیقی نداشته و گویی چنین معیاری ملاک عمل نبوده است، چرا که در این گونه ساخت و سازها غالباً تصمیمات فردی مالکان و جو سوداگری بر توجه به طرح و برنامه ای جامع و مبتنی بر مبانی نظری چیره بوده است و لذا مجالی هم برای توجه به رعایت تعادل در جمیع جهات ذکر شده باقی نمانده است (نقی زاده ۱۳۸۷).

۶-۲. وحدت، انسجام و ارتباط اجتماعی

آموزه های اسلامی انسان ها را به داشتن روابط اجتماعی مستحکم و سالم در شئون مختلف زندگی فرا می خوانند و آن را وسیله رشد انسان می دانند (ایروانی و دیگران ۱۳۹۰؛ طباطبایی ۱۳۹۷، جوادی آملی ۱۳۹۴). مروری اجمالی بر مطالعات انجام شده بیانگر قلت ارتباط ساکنین بلندمرتبه ها آن ها نسبت به ارتباط کسانی است که در سطح زمین زندگی می کنند. یکی از دلایل اختلاف آن با خانه های کم ارتفاع را می توان در وجود سلسه مراتب منطقی بین فضاهای عمومی، نیمه عمومی، نیمه خصوصی و خصوصی آن دانست که امکان تماس های رو در رو با سایرین را افزایش می دهد. اگر چه ممکن است ساختمان های بلند را نیز واجد قلمروهای نیمه عمومی

و نیمه خصوصی دانست، لکن افراد وابسته به این قلمروها چندین برابر افرادی هستند که یک بن بست و کوچه معمولی شهری را قلمرو نیمه عمومی و نیمه خصوصی خویش می دانند، ضمن آن که در بسیاری مواقع فضاهای نیمه عمومی یا نیمه خصوصی مناسب و کافی وجود ندارد (امین زاده ۱۳۷۷)، که این امر در مقابل آموزه های فراوان اسلامی است که بر روابط مستحکم همسایگی، حمایت های مادی و معنوی افراد از یکدیگر، حفظ انسجام اجتماعی، و... تأکید دارند.

۶-۳. مصالح عمومی

تأمین مصالح عمومی و اجتناب از آسیب به حقوق عمومی از جمله اصول مهم و مورد تأکید دین مبین اسلام است و هر آن چیز که سبب خدشه به این امر می گردد در نگاه اسلامی مذموم دانسته می شود (عزیزاللهی و دیگران ۱۴۰۰، ۵۰-۵۳، مرتضی ۱۳۸۷، ۹۵). در وضعیت جاری، یک نفر، بنا به منافع غالباً اقتصادی خویش مکان احداث (حتی در برخی موارد بدون توجه به ضوابط ارتفاعی و از طریق خرید تراکم تعداد طبقات بلندمرتبه) را تعیین می کند. به این ترتیب حقوق همسایگان در دسترسی به نور و هوای مناسب، امنیت و حریمیت در برابر نگاه بیگانه تضییع می گردد. در بسیاری موارد به واسطه عدم تأمین تعداد پارکینگ مناسب تداخلات و مزاحمت های حرکتی در معابر ایجاد می گردد، منظر و زیبایی شهری مخدوش می گردد و در سازمان فضایی-کالبدی شهر نیز ایجاد ناهماهنگی می شود. این موارد و سایر موارد بیانگر تضییع حقوق عامه شهروندان و عدم تأمین مصالح عمومی توسط بلندمرتبه ها است و از اشکالات جدی وارد به آن ها محسوب می شود.

۴-۶. کرامت انسانی

یکی از اصولی که در جهان‌بینی اسلامی مطرح است موضوع چگونگی رابطه انسان با عالم وجود و حفظ کرامت انسانی است. بلندمرتبه‌ها با برهم زدن مقیاس انسانی از یک سو و ایجاد معانی همچون تفاخر و تفرعن در اذهان، هم کرامت انسان در بعد مادی و فیزیکی و هم روانی و معنوی را بر هم می‌زنند. از بعد فیزیکی انسان خود را محصور در تنگنای کالبد می‌بیند، فضاها را محدود شده درک می‌کند و احساس خفگی و حتی ترس به انسان دست می‌دهد و در نهایت شخصیت روانی و معنوی انسان تحت سلطه مصنوع خودش قرار می‌گیرد. بلندمرتبه‌ها غالباً نمادی از قدرت، فخر، و ثروت و معمولاً در اختیار قدرت‌های اقتصادی و مادی و صاحبان سرمایه بوده‌اند و ازدیاد آن‌ها نمادی از تسلط پول و سرمایه در شهرها تلقی می‌شود که این امر سبب اولاً جایگزینی ارزش‌های مادی بر ارزش‌های معنوی می‌گردد و ثانیاً سبب ایجاد حس حقارت در بین توده ضعیف‌تر جامعه می‌شود و انسان‌ها را در یک رقابت مادی ناپسند وارد می‌کند (نقی‌زاده ۱۳۸۷، ۳۱۱).

۵-۶. بوم‌آوری

بوم‌آوری که به‌عنوان یکی از مبانی معماری ایرانی نیز معرفی شده است (پیرنیا ۱۳۹۴، ۵۲)، امروزه به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین ویژگی‌ها و مبانی توسعه پایدار نیز مطرح می‌باشد. اکثریت ساختمان‌های بلندمرتبه مستحده در ایران (نه در طرح، نه در شکل، نه در مصالح انتخابی، نه در تناسبات، و نه در ارتباط با بافت شهر) نشانی از بوم‌آوری و بومی بودن ندارند. مروری اجمالی بر تاریخ معماری و احداث ساختمان‌های بلند منفرد (همچون مساجد و مأذنه‌ها و کلیساها و میل‌ها و برج‌ها) و حتی مجتمع‌های مسکونی وسیع نظیر آنچه که در بابل و آتن و یمن و روم و بیزانس در ارتفاعات حتی ۳۰ متر و تا ده طبقه در گذشته بنا می‌کرده‌اند (شولز ۱۳۷۵)؛ دلیل روشنی است بر رد این نظریه که برای بلندمرتبه‌ها صرفاً بایستی از مصالح مدرن استفاده کرد. البته سخن در نفی مصالح مدرن و بازگشت به استفاده از خشت و چوب نیست؛ بلکه در اینجا به دو نکته بنیادین اشاره می‌شود. اول این که در مقوله مصالح نباید پیرو اکتشافات و اختراعات بیگانگان بود و باید با هویتی ملی مطرح شوند و پاسخ‌گوی نیازهای تکنیکی روز باشند و به استقلال و خودکفایی کشور کمک کنند. دیگر این که به روند جذب ضایعات ساختمانی در طبیعت توجه شود که چه آسیب غیرقابل تصویری به طبیعت وارد می‌شود، در حالی که ضایعات مصالح سنتی و بومی به آسانی در طبیعت قابل هضم بوده و خسارتی به آن وارد نمی‌کنند (نقی‌زاده ۱۳۸۷، ۳۱۲).

۶-۶. هویت

هویت اصلی است که جهان‌بینی اسلامی به جد آن را مورد تأکید قرار داده است و از تشبه به غیر به خصوص تشبه به جوامع با فرهنگ‌های الحادی که خلاف ارزش‌های اسلامی عمل می‌نمایند نهی نموده است (عاملی ۱۳۸۵، ۶۶۰-۶۶۱؛ ۶۶۹-۶۷۰). محیط‌زیست و عناصر مصنوع آن جلوه‌ای از فرهنگ و ارزش‌های جامعه می‌باشد و انسان قسمتی از هویت خویش را در محیط و شهر، خانه و محل کار خویش جستجو می‌نماید. به‌نظر می‌رسد کسی برای عمارات بلندمرتبه موجود در ایران هویتی اسلامی و ملی قائل نیست و علی‌رغم طراحی (تقلید) و ساخت آن با مصالح ایرانی و اشغال آن توسط ایرانیان آن‌ها را به عنوان نمادی از معماری اصیل ایرانی نمی‌شناسند و به مرور این اشتباه رواج می‌یابد که معماری ایرانی برای زندگی امروز تناسب نداشته و اصولاً چیزی به نام معماری ایرانی امکان بقا نخواهد داشت. از جنبه دیگر، به دلیل اختصاص بلندمرتبه‌ها به عملکردهای اقتصادی و خصوصی، که با تکرار فرم‌ها تقویت می‌شود، عمده‌تاً هویتی مادی داشته و فاقد هر گونه هویت معنوی و یادآوری ارزش‌های معنوی هستند. هویتی که این ساختمان‌ها به جهت کالبدی و عملکردی برای شهر به ارمغان می‌آورند، عاری از هویت جمعی، و بر عکس تأکیدکننده هویت فردی یا هویت‌هایی هستند که بر قطب‌بندی‌های اجتماعی تأکید دارند (نقی‌زاده ۱۳۸۷، ۳۱۴).

۷-۶. تجانس محلات و ادغام اجتماعی

آموزه‌های اسلامی از طبقه‌بندی اجتماعی بر اساس ثروت و موقعیت و تبعیض اجتماعی در زمینه‌های اقتصادی را منع می‌کنند و بر یکپارچگی اجتماعی تأکید دارند. بر این اساس بافت شهری و ساخت و سازها باید به‌گونه‌ای باشد که نمادی از ادغام گروه‌های اقتصادی-اجتماعی مختلف باشد و نشانی از پیوستگی اجتماعی داشته باشد (مرتضی ۱۳۸۷، ۱۰۷)؛ نه اینکه به محدوده‌ها و محلات و ساختمان‌های فقیرنشین و اعیان‌نشین تفکیک شود و ثروت و قدرت سبب تمایز و ویژه‌خواهی برای قشر مرفه گردد؛ چرا که این امر سبب بروز حسادت و تنفر در میان فقرا نسبت به اغنیا و حس تنفر و بی‌رحمی در میان اغنیا نسبت به فقرا خواهد شد و در نهایت سبب بروز کشمکش و نزاع در جامعه گردیده، ساختار و بافت اجتماعی-اقتصادی جامعه از هم گسیخته گشته و نظم و امنیت اجتماعی مورد تهدید قرار خواهد گرفت (مرتضی ۱۳۸۷). استقرار بلندمرتبه در محدوده‌ای خاص تشدیدکننده قطب‌بندی‌های اجتماعی و محله‌ای شهر بر اساس معیار کاملاً مادی ثروت است. بلندمرتبه‌ها هیچ‌گاه برای اقشار کم‌درآمد و به‌گونه‌ای که این جماعت قدرت مالی اسکان در آن را داشته

باشند ساخته نشدند.

برقرار می نمودند. ضمن آنکه امکان سکونت خانواده گسترده را فراهم می کردند، اما در آپارتمان های بلند امروزی فضا برای زندگی هسته مرکزی خانواده تنگ است و فضاها با هم تداخل دارند و مزاحمت همجواری ایجاد می شود، چه رسد به این که بخواهد مناسب مهمان پذیری و ارتباط مداوم با خویشاوندان و همسایگان باشد.

۶-۱۰. احترام و حفظ محیط زیست

در نگاه اسلامی سلامت محیط زیست پیوندی تنگاتنگ با حیات سالم جامعه دارد. در این نگاه تأمین فضای سالم و محیط زیست مناسب بر جبران خسارت های ناشی از تخریب محیط زیست مقدم است. سالم نگه داشتن محیط زیست یعنی رعایت حق زمین، هوا، آب، خاک، دریا، صحرا، کوه و دشت، گیاهان، حیوانات، و سایر موجودات و عرصه های زیست محیطی که با حیات فرد جامعه پیوند دارد.

در آموزه های اسلامی بر رعایت این حقوق و حفظ محیط زیست تأکید جدی شده و از هر آنچه سبب تخریب محیط زیست و تضییع حقوق آن شده و منافی اصلاح و عمران زمین است نهی شده است (جوادی آملی ۱۳۹۴؛ ۱۳۹۹). از مهم ترین نقدهای وارد بر توسعه عمودی بافت های شهری، عوارض محیط زیستی حاصل از این نوع توسعه است؛ از جمله این عوارض، تغییر غیرطبیعی دمای شهر به علت افزایش بیش از حد سطوح ساختمانی، کاهش وزش باد در سطح شهر و افزایش موضعی سرعت باد در خیابان هایی که در جهت باد غالب قرار گرفته اند و اثرات بر پیاده ها، تغییر در مسیر سیرکولاسیون هوای شهر و همچنین جلوگیری از تابش مستقیم نور آفتاب به ساختمان های مجاور را می توان برشمرد (عزیزی ۱۳۷۷، ۴۰؛ امین زاده ۱۳۷۷، ۲۰). طبق گزارش ایستگاه های هواشناسی در سطح شهر تهران، برج های شکل گرفته در منطقه ۲۲ تهران، یعنی منطقه ای که در حال حاضر با بیشترین تراکم ساختمان های بلندمرتبه روبه رو است، بین ۱۰ تا ۱۵ درصد بر آلودگی هوای پایتخت مؤثر افتاده است و سبب کاهش قابل ملاحظه جریان باد در شمال تهران و ساکن شدن هوا در امتداد شرقی شهر شده است (رئییسی ۱۳۹۷، ۱۱۱).

۶-۸. استقلال

استقلال جامعه اسلامی و عدم وابستگی به غیر به خصوص وابستگی به جوامع غیراسلامی و دشمنان اسلام از اصول مهم آموزه های اسلامی برای حفظ کیان جامعه اسلامی است. بلندمرتبه سازی های جاری نه تنها نمادی از استقلال نیستند که در بسیاری زمینه ها عامل تشدید وابستگی و حتی نماد وابستگی از نظر فرم و شکل و شیوه زیست و فرهنگ و حتی فناوری هستند. فناوری های تهویه و تأسیسات حتی اگر تصور خودکفایی کاملشان مقدور باشد، به جهت غیربومی بودن و اصرارشان بر مصرف انرژی های تجدیدناپذیر، زمینه وابستگی بیشتر تکنیکی در آینده را فراهم می کنند. برای نمونه با وجود گذشت بیش از یک صد سال از ظهور نماهای شیشه ای و فلزی که از دهه ۱۹۷۰ به بعد و با ظهور معماری پست مدرن دوره رواجشان به سر آمد، اینک تازه در بلندمرتبه سازی های ایران تکرار می شوند.

۶-۹. انسجام و آرامش خانوادگی

خانواده نخستین کانون رشد و آرامش بشری است. قرآن و روایات برای خانواده اهمیت ویژه ای قائل شده و احکام و آداب فراوانی برای رشد و بالندگی آن مقرر کرده اند (جوادی آملی ۱۳۹۴، ۲۳۳)؛ و به ویژگی ها و بایسته های مسکن که تحقق آن ها نقش مهمی در سکونت و آرامش خانواده، برقراری ارتباط صحیح بین اعضای خانواده و همسایگان و خویشاوندان دارد، پرداخته شده است. رعایت این بایسته ها مانند وسعت مسکن، سقف و ارتفاع متعادل، استحکام بنا، پرهیز از اسراف، پرهیز از تحمل گرایی، رعایت محرمیت و عدم اشراق، عدم مزاحمت برای همسایگان، و... و توجه به آن ها در زمان احداث خانه بسیار حیاتی است. توجه به این ویژگی ها سبب می شد خانه های سنتی وجهی از درون گرایی و محرمیت را حاصل نمایند و احساس استقلال، آزادی، پرورش شخصیت فردی و خانوادگی و حریم خانوادگی را نسبت به فضاهای عبوری و سایر همجواری ها فراهم آورند. اما متأسفانه ساختمان های بلندمرتبه کاملاً برون گرا هستند و به یکدیگر اشراق دارند، مزاحمت های همجواری ایجاد می کنند و به این ترتیب، آزادی، حرمت و شخصیت خانواده ها نقض می شود و نتیجه آن افسردگی، انزوا، عدم تخلیه صحیح انرژی کودکان، و نیاز بیش از پیش به فضاهای سبز عمومی در قالب پارک ها است که هم هزینه ساخت و نگهداری بالایی دارند و هم دسترسی مناسب و توزیع مناسبی در سطح شهرها ندارند. خانه های سنتی مهمان پذیر بودند و امکان تعامل با خویشاوندان و همسایگان را

جدول ۳. آسیب‌شناسی بلندمرتبه‌سازی در نسبت با معیارهای جهان‌بینی اسلامی و فرهنگ اسلامی-ایرانی

آسیب	مصادیق
عدم رعایت تعادل	- عدم رعایت تعادل در توجه به ابعاد و نیازهای معنوی و مادی انسان، عدم حفاظت از تعادل بین محیط طبیعی و محیط مصنوع، و عدم تعادل در دسترسی جامعه به امکانات و خدمات عمومی شهر
تنزل وحدت، انسجام و ارتباط اجتماعی	- تقلیل ارتباطات اجتماعی و همسایگی ساکنین ساختمانهای بلند نسبت به بافتهای معمولی و غیربلندمرتبه شهری - عدم وجود فضاهای نیمه عمومی یا نیمه خصوصی مناسب و کافی جهت ارتباط همسایگان - تضعیف وحدت اجتماعی به جهت طبقه‌بندی اجتماعی-اقتصادی
تضییع حقوق و مصالح عمومی	- عدم تأمین حقوق همسایگان در دسترسی به نور و هوای مناسب - عدم تأمین امنیت و حریمیت در برابر نگاه بیگانه - ایجاد تداخلات و مزاحمت‌های حرکتی در معابر - مخدوش‌سازی منظر شهری و سازمان فضایی-کالبدی شهر
تنزل کرامت انسانی	- برهم زدن مقیاس انسانی و ایجاد معانی همچون تفاخر و تفرعن در اذهان - سلطه مصنوع انسان بر شخصیت روانی و معنوی او - جایگزینی ارزشهای مادی همچون قدرت و ثروت بر ارزشهای معنوی - ایجاد حس حقارت در بین توده ضعیف‌تر جامعه - ایجاد رقابت مادی ناپسند در بین مردم
عدم بوم‌آوری	- بی توجهی اکثریت ساختمانهای بلندمرتبه مستحده در ایران به داشته‌های بومی و مصالح بوم‌آورد (نه در طرح، نه در شکل، نه در مصالح انتخابی، نه در تناسب و نه در ارتباط با بافت شهر)
تضعیف هویت	- انعکاس فرهنگ و سبک زندگی مدرن غربی توسط ساختمانهای بلندمرتبه مستحده در ایران - اضمحلال معماری ایرانی و القای این تفکر که معماری ایرانی برای زندگی امروز تناسب ندارد. - تأکید بلندمرتبه‌ها بر هویت مادی و تضعیف هویت معنوی و عدم تذکر ارزشهای معنوی - تأکید بلندمرتبه‌ها بر هویت فردی و قطب‌بینیهای اجتماعی
عدم تجانس محلات و ادغام اجتماعی	- تفکیک شهر به محدوده‌ها و محلات و ساختمانهای فقیرنشین و اعیان‌نشین - تشدید قطب‌بینیهای اجتماعی و محله‌ای بر اساس معیار کاملاً مادی ثروت - عدم امکان استفاده اقشار ضعیف و کم‌درآمد جامعه از ساختمانهای بلندمرتبه و اختصاص آنها به اغنیا - فراهم آوردن امکاناتی ویژه جهت قشر مرفه و ثروتمند جامعه
کاهش استقلال	- تشدید وابستگی از نظر فرم و شکل، شیوه زیست و فرهنگ و فناوری (مانند تأسیسات، مصالح، ابزار و ماشین‌آلات و...) به جوامع غیراسلامی و غربی
تنزل انسجام و آرامش خانوادگی	- ساخت برون‌گرای مسکن در قالب بلندمرتبه‌ها و کاهش حریمیت و افزایش اشراف - تشدید مزاحمت‌های همجواری و کاهش آزادی، حرمت و شخصیت خانواده‌ها - کاهش امکان ارتباطات خانوادگی، بازی کودکان و ارتباط با طبیعت به دلیل کاهش مساحت مسکن و حذف حیاط خصوصی کارا و در نتیجه افزایش افسردگی، انزوا، عدم تخلیه صحیح انرژی کودکان و نیاز بیش از پیش به فضاهای سبز عمومی با هزینه‌های بالای ساخت و نگهداری - عدم امکان سکونت خانواده گسترده در آپارتمانهای بلندمرتبه - عدم تأمین حریم مناسب فضایی بین والدین، فرزندان و فرزندان دختر و پسر
تخریب محیط زیست	- تغییر غیر طبیعی دمای شهر به علت افزایش بیش از حد سطوح ساختمانی - کاهش وزش باد در سطح شهر و افزایش موضعی سرعت باد در خیابانهایی که در جهت باد غالب قرار گرفته‌اند - تغییر در مسیر سیر کولاسیون هوای شهر - جلوگیری از تابش مستقیم نور آفتاب به ساختمانهای مجاور - افزایش آلودگی هوا

۷. آسیب‌شناسی بلندمرتبه‌سازی مبتنی بر فقه

اسلامی

در ارتباط با نظر فقه اسلامی درباره بلندمرتبه‌سازی و توسعه عمودی ساختمان‌ها، آیت‌الله محسن اراکی بررسی مفصلی را در قالب درس خارج فقه عمران شهری انجام داده‌اند. استنباط ایشان از مجموعه منابع اسلامی آن است که نظام ساختمانی در شهر اسلامی جهت افقی دارد نه عمودی، بدین معنا که

ساختمان‌ها به نحوی ساخته می‌شوند که افق آسمان از دیده ساکنان شهر پوشیده نگردد و ارتباط ساکنان شهر با آیات الهی آسمان و زمین قطع نشود. در استنباط چنین نگاهی ایشان مجموعه‌ای از دلایل فقهی را ارائه می‌نمایند. برخی از این ادله، به طور مستقیم و صریح از متن آیات یا روایات برداشت می‌شود؛ اما دسته دوم از ادله، مواردی هستند که حاصل تحلیل‌های مترتب بر گزاره‌های دینی (به ویژه روایات)

محورهای مجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند، ب) ضوابط و مقررات احداث بنا در پهنه‌ها و محورهای مجاز، را با تاکید بر ضوابطی تکمیلی مصوب کرد. بررسی مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با بلندمرتبه‌سازی و ضوابط آن حاکی از وجود اشکالات و ضعف‌های زیر است:

• **عدم توجه به هویت، فرهنگ و ظرفیت‌های معماری و شهرسازی اسلامی-ایرانی:** در مصوبه شورای عالی نگاه هویتی، فرهنگی، توجه به ظرفیت‌های معماری و شهرسازی اسلامی-ایرانی و الگوهای توسعه برآمده از آن‌ها در جهت رفع نیازهای کنونی جوامع شهری مشاهده نمی‌شود.

• **عدم تحقق‌پذیری اهداف و ضرورت‌های مطرح شده:** باید دید واقعا برای چه ضرورتی و برای حصول چه منافعی اجازه بلندمرتبه‌سازی به عنوان یک راه‌حل صادر شده است؟ باید دید ضرورت‌ها و فواید مطرح شده در توجیه این مصوبات آیا واقعا توسط بلندمرتبه‌ها تأمین می‌شوند؟ بررسی آن‌چه که به عنوان اهداف و ضرورت ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران در مقدمه توجیهی مصوبه شورای عالی آمده است (مانند کنترل ساخت و سازها، کنترل گسترش افقی شهر، حفظ باغات و فضای سبز شهری، و...) و تطابق آن با آسیب‌شناسی که از بلندمرتبه‌سازی در ایران بر مبنای پژوهش‌های جامعه‌شناسی، حمل و نقلی، زیست‌محیطی، کالبدی، اقتصادی و اصول و ویژگی‌های فرهنگی، هویتی و فقهی صورت پذیرفت، حاکی از آن است که مطلوب مورد نظر حاصل نخواهد شد و مضرات بلندمرتبه‌سازی بیش از منافعی است که از آن انتظار می‌رود.

• **عدم وجود ضمانت حسن اجرا و رعایت ضوابط لحاظ شده:** اگرچه ضوابط و مقررات خاصی برای مکان‌یابی و ساخت بلندمرتبه‌ها در قالب مصوبه «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» ارائه شده و مجوز احداث منوط به مطالعات دقیق و تهیه طرح توجیهی بر مبنای شاخص‌های احصا شده، گشته است اما سابقه تهیه چنین طرح‌های توجیهی در کشور نشان می‌دهد که مطالعات به صورت دقیق و بی طرفانه صورت نمی‌پذیرد، ناظران اشراف کامل بر محدوده مورد نظر پیدا نخواهند کرد و اظهار نظرهای جامع نخواهد بود. در واقع حسن اجرا، ضمانت اجرا و رعایت ضوابط لحاظ شده در حاله‌ای از ابهام قرار دارد. نگاهی به مشکلات و کاستی‌های موجود در زمینه تهیه مطالعات مربوط به طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها و نیز تهیه طرح‌های انطباق شهری و دخل و تصرفاتی که در آن‌ها صورت می‌پذیرد، می‌تواند گواهی بر مدعای فوق باشد.

می‌باشند؛ که در این دسته، در متن گزاره، به‌طور صریح به نفی بلندمرتبه‌سازی اشاره‌ای نشده است اما از محتوای این نوع گزاره‌ها، عدم مطلوبیت توسعه عمودی شهر استنباط می‌شود. ادله صریح عدم مطلوبیت بلندمرتبه‌سازی آیات و روایاتی هستند که بر نفی ارتفاع زیاد ساختمان، نفی اشراف به همسایه از طریق بلند ساختن بنا، ایجاد مزاحمت ساختمان‌های بلند در تهویه مطلوب ابنیه مجاور، تصریح می‌کنند. ادله غیرصریح عدم مطلوبیت بلندمرتبه‌سازی بر محدودیت در ارتفاع برخی عناصر کالبدی شاخص، تقابل توسعه عمودی با تأمین آسایش و آرامش ساکنین ابنیه مسکونی، تقابل توسعه عمودی با انجام برخی تکالیف اجتماعی، تقابل توسعه عمودی با برخی از سنن معصومین (ع) (مانند سنت مشاهده آسمان و ستارگان در سحرگاهان، سنت استهلال در شب اول ماه)، تقابل ضمنی توسعه عمودی با برخی از آیات و ادعیه، دلالت دارند (اراکی ۱۳۹۷؛ رئیس ۱۳۹۷). بنابراین از منظر فقهی توسعه عمودی شهرها و بلندمرتبه‌سازی از جوانب مختلف در تعارض با آموزه‌های اسلامی قرار دارد و مناسب سبک زندگی اسلامی نیست.

۸. نقد و بررسی مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مکانیابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری زمستان ۱۳۹۴، دستور توقف ساخت‌وسازهای بالای ۱۲ طبقه و بیشتر را صادر و بنا شد تا زمان تهیه طرح ویژه، صدور مجوز برج‌سازی در پایتخت ممنوع شود. سال ۱۳۹۸ این شورا ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی را ابلاغ و پس از آن بنا شد ضوابط خاص برای ساخت‌وسازهای بلندمرتبه در هر شهر تهیه شود و به تصویب نهایی برسد. این شورا در جلسه ۲۴ خرداد ۱۴۰۰ پیرو مصوبه شماره ۶۱۶ مورخ ۶ بهمن ۱۳۹۹ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و بر اساس صورتجلسه مورخ ۲۵ اردیبهشت ۱۴۰۰ کمیته تخصصی مقررات، لوایح و سیاست‌گذاری (کمیته فنی شماره ۴) مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران را با هدف کنترل ساخت‌وسازها، کنترل گسترش افقی شهر، بهره‌وری بهینه از زمین، ایجاد ارزش افزوده در بافت‌های ناکارآمد، امکان حفظ باغات و فضای سبز شهری، جلوگیری از پراکنده‌سازی بلندمرتبه در سطح شهر و هدایت آن به محورها و پهنه‌های مناسب بلندمرتبه و با رویکرد برنامه‌ریزی در شهر و بر اساس «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» مصوبه آذر ماه ۱۳۹۹ شورای عالی بررسی و ضوابط مصوب کمیسیون ماده ۵ در قالب دو سند شامل الف) نقشه پهنه‌ها و

• **اتکا به برخی رویکردها و مدل‌های خاص برنامه‌ریزی که هنوز درک درست از آن‌ها وجود ندارد و سازوکار مناسب اجرایی‌سازی آن‌ها در کشور اندیشیده نشده است:** در مصوبه شورای عالی در تکمیل مصوبه کمیسیون ماده ۵ شهر تهران، در مواردی اعطای مجوز بلندمرتبه‌سازی را منوط به توجه به برنامه‌ها و رویکردهای خاصی مانند TOD یا TOD نموده است. یکی از مشکلات جدی در سیستم برنامه‌ریزی کشور، کپی برداری بدون توجه به تفکرات پشتیبان یک مدل برنامه‌ریزی می‌باشد. نمونه بارز آن طرح‌های جامع، تفصیلی، راهبردی، ساختاری، زونینگ، و... می‌باشند، که همگی در ساختارهای نهادی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، و... خاصی به وجود آمده‌اند و بعضاً منسوخ شده و جای خود را به مدل‌های جدید داده‌اند، اما علی‌رغم اثبات ناکارآمدی‌شان همچنان در کشور ما مورد استفاده قرار می‌گیرند.

در ارتباط با انتقال حق توسعه (TDR) نیز شرایط به همین شکل است و استفاده از آن بدون توجه به شرایط و ساختارهای موجود در کشور می‌تواند چالش‌ها و معضلات متعددی به دنبال داشته باشد. ایده اصلی برنامه TDR عبارت است از جدا کردن حق توسعه زمینی که دارای اهمیت کشاورزی، فضای باز و یا ارزش‌های تاریخی و اکولوژیکی است و قابل فروش دانستن آن به مالکان یا سازندگانی که در مناطق قابل توسعه، تمایل به ساخت و سرمایه‌گذاری دارند. به عبارت دیگر حقوق توسعه از اراضی مناطق ارسال منفک شده و به اراضی موجود در مناطق قابل توسعه از نظر این برنامه، منتقل می‌شود. اما در این فرآیند با توجه به نظام فعلی برنامه‌ریزی شهری و توسعه بر محور طرح‌های جامع و تفصیلی سؤالات متعددی پدیدار خواهد شد. برای مثال: مناطق دریافت تا چه میزان می‌توانند فشار مضاعف وارده را تحمل کنند؟ آیا سایر زیرساخت‌ها و خدمات مورد نیاز نیز به موازات این توسعه مضاعف در مناطق دریافت ارتقا خواهند یافت؟ آستانه مجازی برای توسعه‌های ناشی از این انتقال در مناطق دریافت می‌توان مشخص نمود؟ اثرات اقتصادی، اجتماعی، و زیست‌محیطی که اجرای این سازوکار به دنبال خواهد داشت چیست؟ آیا با توجه به مسائلی نظیر فقدان مدیریت یکپارچه و با ثبات شهری، نبود قانون جامع شهرسازی، نظام منطقه‌بندی و نحوه اداره نسبتاً مستقل هر منطقه و عدم وجود سازوکار ارتباطات عمودی و افقی در نظام مدیریت شهری فعلی تهران، اساساً امکان پیاده‌سازی سازوکار TDR وجود دارد؟ از طرفی این حق انتقال شاید در ظاهر مربوط به اشخاص باشد اما در عمل و در طول زمان تمام یا بخش زیادی از شهر را تحت‌الشعاع خود قرار خواهد داد، بنابراین مقوله حق به شهر و حقوق سایر شهروندان نیز می‌بایست در این فرآیند مورد توجه قرار گیرد. از همه مهم‌تر

اصلی‌ترین مسئله در ارتباط با چالش‌های اقتصادی مربوط به بلندمرتبه‌سازی، دخالت شهرداری‌ها در بازار زمین و مسکن و درآمدزایی از طریق شهر فروشی و تراکم فروشی در دهه‌های اخیر در کلانشهر تهران بوده است. موضوعی که می‌تواند TDR را به یک شمشیر دولبه تبدیل کرده و با ارائه تفسیر و برداشت نادرست از آن، راه را برای اجبای تراکم‌فروشی‌های سابق هموار کرده و با برهم زدن تعادل در بازار عرضه و تقاضا به ویژه در محدوده‌های اجرای TDR، روند توسعه افقی و عمودی نامتوازن شهر را تشدید نموده، قیمت زمین و مسکن را دستخوش نوسان نماید و در برخی مناطق خاص رونق ساخت‌وساز و در سایر مناطق رکود ساخت‌وسازها را به دنبال داشته باشد (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران ۱۳۹۹).

در ارتباط با TOD نیز چنین است؛ سیاست توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی از اواخر دهه ۱۳۷۰ در ایران مطرح شده است. مرور اسناد و اطلاعات نشان می‌دهد که اگر چه در ابتدا تلاش‌هایی قابل توجهی جهت انجام دادن مطالعات کارشناسی، تدوین ضوابط و بهره‌مندی از تجارب کشورهای پیشرو در زمینه این سیاست توسط متخصصین و کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی وقت، شهرداری تهران و شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) صورت گرفت و منجر به طراحی نمونه‌هایی قابل تأملی مانند پردیس ایستگاهی شرق تهران، افق اکباتان و وردآورد در چارچوب اصول اولیه توسعه حمل‌ونقل محور گردید، اما در عمل به ساخت و توسعه مجتمع‌های ایستگاهی با هدف تأمین منبع تأمین مالی احداث متروی این شهر محدود شد. به نظر می‌رسد که این دیدگاه یعنی احداث مجموعه‌های تجاری چندعملکردی در جوار ایستگاه‌های مترو، همچنان به‌عنوان دیدگاه غالب در بین برخی مدیران اجرایی رایج است و به همین دلیل، آن را به‌عنوان وسیله‌ای برای افزایش تراکم و تأمین درآمد شهری می‌شناسند. به این ترتیب هر چند برخی اقدامات اخیر شهرداری تهران به میزان قابل توجهی تحت تأثیر اسناد بالادست ملی و تجارب موفق جهانی است، اما تعجیل در توسعه سریع اراضی مجاور ایستگاه‌ها در چارچوب عرصه‌های T نشان می‌دهد که هنوز اتفاق نظر و وحدت رویه لازم در تعریف این پهنه‌ها وجود ندارد. با توجه به نکته‌ای که در مورد دیدگاه مدیران و نهادهای اجرایی از مفهوم توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی به‌عنوان ابزاری برای افزایش تراکم ذکر شد، به نظر می‌رسد که پاشنه آشیل تحقق این سیاست در ایران، مسئله افزایش تراکم باشد. در صورتی که این مفهوم جایگزین هدف اصلی این رویکرد یعنی انسان‌مداری و کاهش سهم خودروهای شخصی در سفرهای روزانه بشود،

اسلامی و ارزش‌های فرهنگی قرار دارد و همین امر لطامات گسترده‌ای را در تعاملات اجتماعی، سبک زندگی، کیفیت زیستی افراد و به خصوص بنیان خانواده برجای نهاده است. با این تفاسیر توسعه و ترویج بلندمرتبه‌سازی و توسعه عمودی شهر منطقی نیست و نه تنها سبب ارتقای کیفیات سکونت در شهر نمی‌شود، سبب تنزل آن نیز می‌گردد؛ و شهر را دچار چالش‌های پیچیده‌تری می‌نماید. بر این اساس اقدام شورای عالی شهرسازی و معماری در تصویب مجوز بلندمرتبه‌سازی در تهران مثبت ارزیابی نمی‌شود و می‌تواند منشأ مشکلات و مسائل بعدی برای تهران باشد. این مصوبه از باب رویکردهای نظری، ضرورت و اهداف، تحقق‌پذیری و ضمانت اجرا و محتوا محل اشکال است. عمده اهدافی که در توجیه این مصوبه آمده ناشی از پذیرش روند معیوب کنونی حاکم بر روابط اقتصادی در شهرها، به خصوص در حوزه زمین و مسکن است که مبتنی بر سوداگری سرمایه‌داران و منفعت‌طلبی شخصی و انحصار و احتکار حاکم بر بازار زمین و مسکن می‌باشد. واضح است که نتیجه چنین نگاهی راه‌حل را در بلندمرتبه‌سازی می‌جوید. در حالی که باید در این رابطه به اصلاح نظام اقتصادی شهرها و حذف بازار دلالی و سوداگری روی آورد و تحقق اهداف را در آن‌ها جستجو کرد. علاوه بر این، بر اساس تجربه‌های پیشین در ارتباط با طرح‌های شهری بعید به نظر می‌رسد که ضوابط لحاظ شده برای بلندمرتبه‌سازی به طور کامل مراعات گردد چرا که سازوکار نظارت و نهاد ناظر و شرح وظایف آن‌ها به خوبی تبیین نشده و سازوکار تنبیهی و بازدارنده در مقابل تخلفات نیز تعریف نشده است. بنابراین اگر بر اساس این مصوبه اخیر بدون توجه به ملاحظات یادشده صورت پذیرد خطایی استراتژیک بوده و از آنجا که افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی برای شهرداری و برخی صاحبان سرمایه منافع مالی فزاینده‌ای به همراه دارد، با بهره‌گیری یا سوء استفاده از ضوابط موجود، بلندمرتبه‌سازی بی‌قاعده گسترش می‌یابد و نتیجه آن آسیب‌های فرهنگی، اجتماعی، و تخریب و فرسایش سرمایه‌های هویتی، طبیعی، و تمدنی شهر و شکل‌گیری نوعی الگوی ناپایدار توسعه شهری و دیگر آسیب‌هایی خواهد بود که در دراز مدت خود را نشان خواهد داد. در پایان با توجه به مطالعات صورت گرفته راهبردها و راهکارهای ذیل در جهت رفع آسیب‌های بلندمرتبه‌سازی و در راستای برون‌رفت از این الگو ارائه می‌گردد.

۹-۱. راهبردها و راهکارهای کوتاه‌مدت

■ انحصار بلندمرتبه‌ها به کاربری‌های تجاری، اداری و امثالهم در پهنه‌ها و محدوده‌های خاص و برنامه‌ریزی شده و اجتناب از مسکونی‌سازی آن‌ها

در نهایت بر ضد خود عمل کرده و اهداف متصور از تحقق آن، حاصل نخواهند شد (میرمقتدایی و حق‌شناس ۱۴۰۰)؛ که متأسفانه در مصوبه فوق‌الذکر شورای عالی نیز چنین نگاه و کاربردی بر TOD حاکم است.

۹. جمع‌بندی و ارائه راهبردها و راهکارها

نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران به خصوص در یک‌صد ساله اخیر متأثر از ورود اندیشه‌های وارداتی و تقلید بدون برنامه از کشورهای به اصطلاح پیشرو غربی بوده است. عدم اتکا به داشته‌ها و میراث ارزشمند دانشی و تجربی معماری و شهرسازی اسلامی-ایرانی از یک‌سو و عدم توجه به بستر فرهنگی-هویتی الگوها و مدل‌های وارداتی و تفکرات پشتیبان آن‌ها از سوی دیگر، سبب شده معماری و شهرسازی کشور دچار نوعی از خودبیگانگی و ضعف هویتی گردد، به‌گونه‌ای که با نظام فرهنگی و بینشی حاکم بر شهروندان دچار نوعی تعارض شود و همین امر آسیب‌های مختلفی را در حوزه‌های اجتماعی، فرهنگی، سبک زندگی، و... پدید آورد. ورود و گسترش بلندمرتبه‌سازی در ایران نیز از همین الگو پیروی کرده و بدون توجه به ساخت و بافت فرهنگی و کالبدی کشور، بر اساس آرای مدرنیته و با نگاهی تقلیدی، در میان شهرهای ما رخ نمایانده است. متأسفانه اگرچه در خواستگاه‌های اولیه بلندمرتبه‌سازی به مرور و با عیان شدن معضلات و مشکلات آن سعی در رفع عیوب گشته و اکنون با ملاحظات و تمهیداتی ویژه اقدام به بلندمرتبه‌سازی می‌شود، اما در کشور ما و به خصوص تهران، روندی رو به قهقرا را در پیش گرفته و علاوه بر آنکه پشتوانه نظری مناسب داخلی ندارد، به اصول نظری مکاتب پایه خود نیز وفادار نبوده، عمدتاً با اهداف صرف اقتصادی، ساخته می‌شوند و نگاه حداقلی به کیفیات شهری و معماری و اصول و ارزش‌های فرهنگی-اجتماعی دارند. آنچه مطالعه حاضر با مراجعه به پژوهش‌های صورت گرفته در ابعاد مختلف مربوط به بلندمرتبه‌سازی و بررسی نظرات موافقان و مخالفان، بدان دست یافته مؤید آن است که بلندمرتبه‌سازی به خصوص در ارتباط با کاربری مسکونی-علی‌رغم محسناتی که برای آن ذکر می‌شود در دراز مدت بر ضد اهداف اولیه خود عمل می‌کند و هزینه‌ها، تبعات و آثار منفی مختلفی به جهت کالبدی-فضایی، زیست‌محیطی، حمل‌ونقلی، اجتماعی، اقتصادی، منظری و... که به برخی از آن‌ها در بخش‌های مربوطه اشاره شد، بر شهر و شهروندان تحمیل می‌کند.

علاوه بر این، بررسی معیارها، اصول و ارزش‌های جهان‌بینی اسلامی، فرهنگ و سبک زندگی اسلامی-ایرانی و آرای فقهی، حاکی از آن است که بلندمرتبه‌سازی و توسعه عمودی شهرها از جوانب مختلف در تعارض با آموزه‌های

▪ اتخاذ تدابیر اقتصادی مبتنی بر آموزه‌های اسلامی در جهت تبدیل زمین، ساختمان و مسکن به کالایی مصرفی

▪ استخراج الگوهای توسعه شهری مبتنی بر هویت و فرهنگ اسلامی-ایرانی و با به کارگیری سوابق و تجربه‌های تاریخی شهرها و ارزش‌های معنایی مستتر در آنها

▪ احیای مراکز مستعد کشاورزی، صنعتی و تجاری و هدایت جمعیت کلانشهرها به ویژه تهران به این مراکز

▪ بسترسازی افزایش تولید و نیز در اختیار گذاشتن زیربنا، امکانات و تسهیلات برای ساکنان روستاها و شهرهای کوچک و متوسط جهت جلوگیری از مهاجرت به کلانشهرها و افزایش مهاجرت معکوس.

▪ احیای نظام محله‌ای در پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی شده موجود و زمینه‌سازی برای افزایش تعاملات اجتماعی-فرهنگی ساکنین آنها، در جهت کاهش آسیب‌های اجتماعی پیش آمده.

بی‌نوشت

۱. Wood
۲. Appleyard
۳. Fishman
۴. Council on Tall Buildings and Urban Habitat
۵. Gelb

▪ بازنگری در ضوابط بلندمرتبه‌سازی مبتنی بر ارزش‌های اسلامی و کیفیات شهرسازی اسلامی-ایرانی

▪ پیش‌بینی نهاد ناظر با شرح وظایف دقیق بر اجرای ضوابط مربوط به بلندمرتبه‌سازی و نیز پیش‌بینی سیاست‌های تنبیهی کارا در جهت ممانعت از وقوع تخلفات

▪ پیش‌بینی سازوکارهای مالی و مالیاتی در جهت رفع احتکار زمین و مسکن

▪ بسترسازی و تأمین خدمات و زیرساخت‌های لازم به ویژه در حوزه حمل‌ونقل و ترافیک شهری در محدوده‌های بلندمرتبه‌سازی شده (و توجه جدی به این نکته که در صورت افزایش تراکم ساختمانی در مرکز شهر پاسخگویی به ترافیک تولید شده عملاً امکان‌پذیر نیست؛ چرا که بلندمرتبه‌ها اگر تجاری باشند، که معمولاً در مرکز شهر چنین است، سفرهای بسیاری را به خود جذب می‌کنند؛ و اگر مسکونی، سفرهای بسیاری را تولید می‌کنند؛ و در هر صورت شبکه‌های قدیمی و کم‌ظرفیت مرکز شهر نمی‌توانند این بار را تحمل کنند).

۹-۲. راهبردها و راهکارهای بلندمدت

▪ بازنگری در طرح آمایش سرزمین با توجه به وجود زمین کافی در کشور ایران و امکان گسترش افقی پایدار و ضابطه‌مند شهرها و سکونتگاه‌ها

منابع

۱. اراکی، محسن. ۱۳۹۷. فقه عمران شهری. قم: مجمع الفکر الاسلامی.
۲. امین‌زاده، بهناز. ۱۳۷۷. تأثیرات ساختمان‌های بلند بر محیط شهری (طرح پژوهشی). دانشکده محیط زیست، دانشگاه تهران.
۳. ایروانی، جواد، و همکاران. ۱۳۹۰. فرهنگ روابط اجتماعی در آموزه‌های اسلامی. مشهد: انتشارات دانشگاه علوم اسلامی رضوی.
۴. بحرینی، سید حسین. ۱۳۹۳. تجدد، فراجدد و پس از آن در شهرسازی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۵. بهزادفر، مصطفی، مهران علی‌الحسابی، و سمیه فتحی. ۱۳۹۷. تدقیق و بازتعریف شاخصه‌های انسجام کالبدی-اجتماعی محله در مجموعه‌های مسکونی بلندمرتبه. مدیریت شهری (۵۰): ۲۳۷-۲۵۵.
۶. پیرنیا، محمدکریم. ۱۳۹۴. آشنایی با معماری اسلامی ایران. تهران: سروش دانش.
۷. جوادی‌آملی، عبدالله. ۱۳۹۴. مفاتیح الحیات. قم: اسراء.
۸. _____ . ۱۳۹۹. اسلام و محیط زیست. قم: اسراء.
۹. رئیسی، محمدمنن. ۱۳۹۷. معماری و شهرسازی مطابق با سبک زندگی اسلامی. قم: انتشارات دانشگاه قم.
۱۰. شجاعی، محمد، و پیمان پولادی. ۱۳۹۸. مطالعه ضرورت‌ها و چالش‌های بلندمرتبه‌سازی (مطالعه موردی: شهرستان چالوس). جغرافیا و روابط انسانی ۲ (۱): ۱۳۲-۱۴۹.
۱۱. شماعتی، علی، و رحمان جهانی. ۱۳۹۰. بررسی اثرات توسعه عمودی شهر بر هویت محله‌ای (مطالعه موردی: منطقه ۷ تهران). شهر ایرانی اسلامی (۶): ۷۳-۸۲.

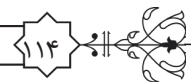


۱۲. صادقزاده، اکبر. ۱۳۷۶. نقدی بر اندیشه ساختمان‌های بلند در ایران. جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری (۵): ۱۰۱-۱۱۷.
۱۳. طباطبایی، سید محمد حسین. ۱۳۹۷. روابط اجتماعی در اسلام. ترجمه‌ی محمد جواد حجتی کرمانی. قم: مؤسسه بوستان کتاب.
۱۴. عزیزی، محمدمهدی. ۱۳۷۷. ارزیابی اثرات کالبدی- فضایی برج‌سازی در تهران: محلات فرمانیه- کامرانیه. هنرهای زیبا (۵-۴): ۳۳-۴۶.
۱۵. _____، و صارم ملک‌محمدنژاد. ۱۳۸۶. بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی متعارف و بلندمرتبه، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور (سئول) و اسکان تهران. هنرهای زیبا (۳۲): ۲۷-۳۸.
۱۶. عظیمی آقداش، محمد. ۱۳۹۴. ضوابط بلندمرتبه‌سازی: ویژه‌آزمون‌های نظام مهندسی (معماری و طراحی). تهران: نوآور.
۱۷. فردوسی، سجاد، تارا سمیری، و ایمان طبسی. ۱۳۹۴. پیامدهای محیطی ناشی از افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرها. مطالعات محیطی هفت حصار (۱۲): ۵۹-۶۸.
۱۸. فرهودی، رحمت‌اله، و علیرضا محمدی. ۱۳۸۰. تأثیر احداث ساختمان‌های بلندمرتبه بر کاربری‌های شهری مطالعه موردی مناطق ۱، ۲، و ۳ شهر تهران. پژوهش‌های جغرافیایی (۴۱): ۷۱-۸۲.
۱۹. محمدزاده‌سقطی، شادی، و محمود حق‌لسان. ۱۳۹۵. نگاهی بر نقش بلندمرتبه‌سازی در تحقق‌پذیری توسعه پایدار شهری. در کنفرانس بین‌المللی نخبگان عمران، معماری و شهرسازی، دوره اول، تهران.
۲۰. مرتضی، هشام. ۱۳۸۷. اصول سنتی ساخت‌وساز در اسلام. ترجمه‌ی دکتر ابوالفضل مشکینی و دکتر کیومرث حبیبی. تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
۲۱. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران. ۱۳۹۹. گزارش نشست تخصصی اجرای برنامه انتقال حق توسعه در شهر تهران.
۲۲. مستاجران گورتانی، مسلم، و سیده آیدا برکاتی. ۱۳۹۸. واکاوی استفاده از سیستم‌های دیاگرید (سازمان‌های نوین) در ساختمان‌های بلندمرتبه با رویکرد معماری پارامتریک، نمونه پژوهش: ساختمان سوئیسری لندن. معماری‌شناسی (۹): ۳۹-۴۸.
۲۳. مطهر، رضا، سید عبدالهادی دانشپور، و محمد صالح شکوهی‌بیدهندی. ۱۴۰۰. بررسی تطبیقی معیارهای کرامت انسانی به عنوان یکی از ویژگی‌های شهر مطلوب اسلامی در محله‌های نوساز و قدیمی (مورد پژوهشی: محله‌های حکیمیه و خیابان ایران شهر تهران). پژوهش‌های معماری اسلامی ۱۰ (۱): ۷۹-۱۰۰.
۲۴. منعم، محمدرضا، و فرناز ضرابیان. ۱۳۸۶. بررسی اثرات کالبدی-فضایی بلندمرتبه‌سازی در شهر. نشریه شهرداری (۸۲): ۱۰۲-۱۰۷.
۲۵. میرمقتدایی، مهتا، و ساناز حق‌شناس. ۱۴۰۰. مروری بر بومی‌سازی سیاست توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی در ایران، از نظریه تا عمل. فصلنامه علمی مهندسی ساختمان و علوم مسکن ۱۴ (۲۵): ۳۱-۴۲.
۲۶. نقی‌زاده، محمد. ۱۳۸۷. شهر و معماری اسلامی (تجلیات و عینیات). اصفهان: مانی.

References

1. Aminzadeh, Behnaz. 1998. The Effects of High-Rise Buildings on the Urban Environment, Faculty of Environment, University of Tehran.
2. Appleyard, D. and Fishman, L. 1977. High Rise Buildings versus San Francisco: Measuring Visual and Symbolic Impacts. In D. Conway (Ed.), Human Response to Tall Buildings. Stroudsburg: Dowden, Hutchinson & Ross, pp. 101-112.
3. Araki, Mohsen. 2018. Jurisprudence of Urban Construction. Qom: Majma ol-Fekr Al-Islami
4. Azimi Aghdash, Mohamad. 2015. Rules of High-Rise Construction. Tehran: Noavar.
5. Azizi, Mohamad Mahdi. 1999. Evaluation of the Physical-Spatial Effects of Tower Construction in Tehran: Farmanieh-Kamranieh Neighborhoods. Honar-Ha-Ye-Ziba (4-5): 33-46.
6. _____, and Saaram Malek Mohammadnezhad. 2007. Comparative Study on High-Rise and Conventional Residential Complexes: the Cases of Nour (Seoul) and Eskin complexes in Tehran. Honar-Ha-Ye-Ziba (32): 27-38.
7. Bahrainy, Hossein. 2014. Modernism, Postmodernism, and After in Urban Design and Planning. Tehran: University of Tehran Press.
8. Behzadfar, Mostafa, Mehran Alalhesabi, and Somayeh Fathi. 2018. Identify and Redefine the Indicators of





Physical and Social Coherence of Neighborhoods in High-Rise Residential Complexes. *Urban Management* (50): 237-255.

9. Council on Tall Buildings and Urban Habitat. 1995. *Structural Systems for Tall Buildings*. Committee 3, McGraw-Hill Book Company. New York, p. 283.
10. Farhodi, Rahmat-al-llah, and Alireza Mohammadi. 2001. Effect of Tall-Buildings on Urban Land Use Case Study: the City of Tehran (Zones of 1, 2, 3). *Geographical Researchs* (41): 71-82.
11. Ferdosi, Sajjad, Tara Samiri, and Iman Tabasi. 2015. Environmental Consequences Increasing Density and Height of Buildings in Cities. *Haft Hesar Environmental Studies* (12): 59-68.
12. GELB, P. 1977. High-Rise Impact on City and Neighbourhood Livability. In D. Conway (Ed.), *Human Response to Tall Buildings*. Stroudsburg: Dowden, Hutchinson & Ross, pp. 131-149.
13. Irvani, Javad, et al. 2011. *The Culture of Social Relations in Islamic Teachings*, Mashhad: Razavi University of Islamic Sciences Press.
14. Javadi Amoli, Abdollah. 2015. *Mafatih al-Hayat*. Qom: Esra.
15. _____. 2020. *Islam and the Environment*. Qom: Esra.
16. Mirmoghtadaee, Mahta, and Sanaz Haghshenas. 2021. Localization of Transit-Oriented Development Policy in Iran, from Concept to Reality. *Journal of Building Engineering and Housing Science* 14 (25): 31-42.
17. Mohammadzadeh Saghati, Shadi, and Mahmoud Haghlesan. 2016. View on Role of a Tall Building in the Realization of Urban Sustainable Development. In 1st International Conference of Civil Architecture and Urban Planning Elites, Tehran.
18. Monam, Mohammad Reza, and Farnaz Zarabian. 2007. Investigating the Physical-Spatial Effects of High-Rise Construction in the City. *Journal of Municipalities* (82): 102-107.
19. Mortada, Hisham. 2008. *Traditional Islamic Principles of Built Environment*. translated by Abolfazl Meshkini and Kyoumars Habibi. Tehran: Urban Planning & Architecture Research Center of Iran Press.
20. Mostajeran Gourtani, Moslem, and Seyedeh Aida Barekati. 2019. Analyzing the Use of Diagrid Systems In High-Rise Buildings with a Parametric Architecture Approach, Case Study: Swiss RE Building in London. *Journal of Architecture* (9): 39-48.
21. Motahar, Reza, Seyed Abdolhadi Daneshpour, and Mohammad Saleh Shokouhibidhendi. 2022. A Comparative Study of Human Dignity Criteria in the New and Old Neighborhoods of Hakimieh and Iran Street of Tehran. *Journal of Researches in Islamic Architecture* 10 (1): 79-100.
22. Naghizadeh, Mohammad. 2008. *Islamic City and Architecture (Manifestations and Expressions)*. Isfahan: Mani.
23. Oxford University Official Website. 2015. *Oxford Dictionaries (Language Matters)*. [Online] 2015. <http://www.oxforddictionaries.com>.
24. Pirnia, Mohammad Karim. 2016. *Introduction to Iranian Islamic Architecture*. Tehran: Soroush-e Danesh.
25. Raeisi, Mohammad Mannan. 2018. *Architecture and Urbanism in Accordance with Islamic Lifestyle*. Qom: University of Qom Press.
26. Sadeghzadeh, Akbar. 1997. A Critique on the Idea of High-Rise Buildings in Iran. *Geography and Urban Planning* (5): 101-117.
27. Shamai, Ali, and Rahman Jahani. 2012. Investigating the Effects of Vertical Development of the City on Neighborhood Identity (Case Study: District 7 of Tehran). *Iranian Islamic City Studies* (6): 73-82.
28. Shojai, Mohammad, and Peiman Poladi. 2019. Study of the Needs and Challenges of a High-Rise Process (Case Study: Chalus Town). *Geography and Human Relationships* 2 (1): 132-149.
29. Tabataba'i, Mohammad Hossein. 2018. *Social Relations in Islam*. Translated by Mohammad Javad Hojjati Kermani. Qom: Boustan-e Ketab Institute.
30. Tehran Urban Research and Planning Center. Report of the Specialized Meeting on the Implementation of the Transfer of Development Rights Program in Tehran.
31. Wood, Antony. 2007. *Sustainability: A New High-Rise Vernacular. The Structural Design of tall and special Buildings* 16. URL: <http://www.interscience.wiley.com>.
32. _____. 2010. *New Paradigms in High-Rise Design*. Council on Tall Buildings and Urban Habitat Journal (CTBUH Review). Issue No.3, Chicago, USA, pp. 15-18.
33. Woodworth, A. Vernon, and K. S. Hastings. 2014. *Massachusetts State Building Code 8th Edition*. Charlestown: R. W. Sullivan, IncR. Inc., 2014. www.rwsullivan.com.

