



اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار ۲۸-شهریور ۱۳۹۲

## تأثیرات بلند مرتبه سازی بر منظر شهری نمونه موردی برج بین المللی تهران

نسترن اسمعیل پورزنجانی<sup>۱\*</sup>، نگین احدی<sup>۲</sup>، علی گودرزی<sup>۳</sup>

<sup>۱\*</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه ای، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین

[Nastaran.esmailpour@gmail.com](mailto:Nastaran.esmailpour@gmail.com)

<sup>۲</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه ای، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین

[Ahadi.negin@yahoo.com](mailto:Ahadi.negin@yahoo.com)

<sup>۳</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه ای، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین

[Ali.gudarzi2002@gmail.com](mailto:Ali.gudarzi2002@gmail.com)

### چکیده:

به دنبال رشد فزاینده شهرنشینی در دهه های اخیر در ایران و به ویژه در تهران، تأمین مسکن به یکی از مهم ترین مسائل کشور تبدیل شده است. امروزه افزایش جمعیت و قیمت زمین بلند مرتبه سازی یا رشد و توسعه عمودی شهرها را اجتناب ناپذیر کرده است از جمله مزایای توسعه عمودی شهرها حفظ زمین کاهش تخریب محیط زیست کاهش حمل و نقل و ترافیک درون شهری و همچنین کاهش آلودگی های محیطی و مصرف انرژی ناشی از توسعه افقی است نکته ای که در بررسی روند ایجاد مجتمع های مسکونی در ایران و خصوصاً شهر تهران مشاهده می گردد، این است که همواره از توجه به اصول و معیار های شهرسازی در برنامه ریزی و طراحی غالب مجتمع های مسکونی کاسته شده است. در این تحقیق به ارزیابی اثرات برج ها از دید منظر شهری پرداخته شده است که برای نمونه برج بین المللی تهران انتخاب شده است. برای بررسی منظر شهری این برج، از سه هدف: ۱- عملکردی ۲- هویتی ۳- زیباشناسانه در تحلیل کمک گرفته شده است. متد به کار رفته در این تحقیق تحلیلی توصیفی می باشد. در قالب نتیجه گیری تحقیق، باید گفت که افزایش تراکم و بهره گیری از امکانات بالقوه، موجود در بافت های شهری، قابل توجه است. با این حال، فعالیت های برج سازی در تهران، نقاط ضعف مشخصی داشته و معیارهای لازم در فرآیند برنامه ریزی و طراحی شهری مورد توجه جدی قرار نگرفته است. برج سازی می باید با سیاست های تعریف شده توسعه شهری هم سو باشد.



**واژه های کلیدی:** بلند مرتبه سازی، توسعه عمودی، ارزیابی اثرات، منظر شهری، زیباشناسی، هویت

### مقدمه:

یکی از پدیده هایی که شهر های امروز جهان و به ویژه شهرهای بزرگ با آن مواجه اند بلند مرتبه سازی است. ایده ی بلند مرتبه سازی نخست به منظور بهره برداری از زمین های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح گردید. زیرا از سویی گرایش به تراکم و تمرکز واحد های اقتصادی، تقاضا برای زمین در مرکز شهر را به شدت افزایش داده بود و از سوی دیگر عرضه زمین در این منطقه شهر محدود بود. در نتیجه افزایش تراکم ساختمانی به عنوان راه حلی برای افزایش سطح زیربنای مورد بهره برداری ارائه شد. استفاده فراگیر از این روش، به تدریج افزون بر کاربریهای اقتصادی مانند کاربری های صنعتی، اداری و تجاری دامنگیر کاربری های مسکونی نیز گشت و به مناطق پیرامونی شهر نیز گسترش یافت، لیکن به مانند هر راه حل دیگری، این راه حل دارای تبعات و آثار منفی نیز بوده و مشکلات نوینی را برای شهروندان پدید آورد که از آن جمله می توان به افزایش ازدحام و تراکم، افزایش آلودگی های زیست محیطی، کاهش دسترسی شهروندان به هوای آزاد و نور خورشید اشاره کرد.

آخرین دهه های قرن نوزدهم با آغاز رشد عمومی ساختمانها (بلند مرتبه سازی) در غرب همراه بوده است. پدیده ی بلند مرتبه سازی در طی حیات خود اگرچه همواره از سوی اندیشمندان گوناگون مسائل اجتماعی، اقتصادی و شهرسازی مورد انتقاد واقع شده و به کاربرد آن با شک و تردید نگریده اند اما همواره بنا به ضرورت ها، نتوانسته است حضور دائمی خویش را به اثبات رساند و بر عرصه فعالیت خود بیافزاید. این پدیده از سویی می تواند به بسیاری از مسائل شهری مانند کمبود زمین، کمبود مسکن و... پاسخ دهد، اما از سویی دیگر خود پدید آورنده ی مشکلات و نارسایی های دیگری می باشد. در کشورهای غربی سعی شده برای بهره مندی از مزایای بلند مرتبه سازی و برای کنترل مسائل و مشکلات ناشی از آن توسط قوانین و مقررات کاربردی عمل کنند و پدیده را تحت کنترل بیاورند. در این تلاش شهر های ما در حال حاضر شاهد رشد و گسترش ساختمانهای بلند بر چهره خود می باشد و این در شرایطی صورت می پذیرد که شناخت صحیحی از اهمیت موضوع وجود ندارد و قانون و مقررات کنترل کننده نیز در دست نیست.

### ۱- روش تحقیق:

در این تحقیق با استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه ای و منابع اینترنتی، نخست به طرح مسئله پژوهشی و بیان ضرورت و اهداف آن پرداخته شده و سپس با مطرح کردن فرضیات و گمانه های مورد نظر با جمع آوری داده های مورد نیاز (از طریق مطالعات میدانی و انجام مصاحبه، مشاهده و...) و تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات گردآوری شده به آزمون فرضیات بر مبنای یافته های پژوهشی پرداخته شده است و در نهایت به نتیجه گیری و ارائه پیشنهاد پرداخته ایم. متد به کار رفته در این تحقیق تحلیلی توصیفی می باشد و از ابزاری مانند عکس و نقشه نیز استفاده شده است.