



مقایسه تطبیقی تجارب بلندمرتبه سازی کشورها و ارائه راهکارهای نوین جهت مدیریت ایران

حمید دهقان چناری : (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش بهسازی و

نوسازی شهری) .

احسان فولادوند : (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش بهسازی و

نوسازی شهری) .

پیمان حسنونند : (دانشجوی کارشناسی جغرافیا و برنامه ریزی شهری) .

چکیده

امروزه در تمام سطوح فعالیتی در کلان شهرهای دنیا بلند مرتبه سازی به عنوان یکی از روش‌های ساخت شهرهای فشرده، برای استفاده حداکثر از فضا و منابع محدود، بسیار مورد توجه مدیران، معماران و برنامه ریزان شهری قرار گرفته است. در این راستا عدم توجه به معیارها، استانداردها و ضوابط در رابطه با بحث مکانیابی مطلوب و صحیح ساختمانها باعث بروز مشکلات در مناطق شهری و آینده شهرها شده است.

آنچه که در مبحث مفهوم بلندمرتبه سازی مطرح است این است که با توجه به رشد روزافزون جمعیت شهری، کمبود و گرانی زمین به ویژه در کلانشهرها و مشکلات ناشی از گسترش افقی، دلایلی هستند که اتخاذ راهبرد بلندمرتبه سازی را در سطح عام توجیه پذیر کرده است. روش پژوهش حاضر توصیفی- تحلیلی و تاریخی می باشد و ابزار گردآوری داده ها نیز اسنادی- کتابخانه ای بوده است. هدف پژوهش مطالعاتی حاضر، بررسی مقایسه تطبیقی تجارب بلندمرتبه سازی کشورها و ارائه راهکارهای نوین جهت مدیریت بحث بلند مرتبه سازی در ایران است. نتایج و یافته های تحقیق بیانگر این مطلب است که در سطوح کلان لزوم تعیین تعریف عملیاتی از



دومین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی سازه و مدیریت ساخت دانشگاه صنعتی شریف - اسفند ۱۳۹۶



ساختمانهای بلند و با در نظر گرفتن آن که این پژوهش در راستای تجارب طرح های بلند مرتبه سازی در کشورهای مختلف مطرح شده، پیشنهاد میگردد بر این اساس، ساختمانهای ۱۳ طبقه و بیشتر در شهر تهران به عنوان ساختمانهای بلندمرتبه تعریف شوند.

واژگان کلیدی: بلند مرتبه، برنامه ریزی، زلزله، تجارب

مقدمه

امروزه با افزایش جمعیت شهرهای بزرگ، احداث بلندمرتبه ها راه حلی طبیعی و مناسب برای اسکان مردم در اینگونه شهرهاست. البته رعایت اصول و ضوابط از مولفه هایی است که نادیده انگاری آن در هیاهوی بلند مرتبه سازی ها، چالش ها و هزینه هایی جدی برای شهر به همراه خواهد داشت. قواعدی که رعایت آن حافظ حقوق شهروندی، سلامت زیست محیطی، ایمنی فنی و استحکام بنا خواهد بود.

به طور عام در کشور ما هم به دلیل توسعه شهرها و تراکم شهری، ساخت بناهای بلند به یک ضرورت گریزناپذیر تبدیل شده که به دنبال آن باید دانش طراحی چنین بنایی هم در کشور شکل بگیرد.

در راستای بحث بلند مرتبه سازی موضوعاتی نظیر رشد روزافزون جمعیت شهری، کمبود و گرانی زمین به ویژه در کلانشهرها و مشکلات ناشی از گسترش افقی، دلایلی هستند که اتخاذ راهبرد بلندمرتبه سازی را توجیه پذیر کرده است.

در همین رابطه در نظر داشتن ملاحظات اقتصادی، اجتماعی، فنی، زیست محیطی و کالبدی از جمله موضوعاتی هستند که الگوی بلندمرتبه سازی براساس آنها شکل می گیرد. در هریک از ابعاد فوق الذکر، دغدغه هایی مطرح می شود؛ چنانچه بلندمرتبه سازی در قالب اصول و معیارهای مناسب و در نظر گرفتن ملاحظات مطرح در هر کدام از ابعاد پیش گفته اتفاق افتد، بالقوه می تواند راهگشا بوده و از نقاط مثبت برخوردار شود در غیر اینصورت، روند فزاینده بلندمرتبه سازی نه تنها ممکن است منجر به حل مسائل شهری نشود، بلکه مدیریت شهری را با چالشهای جدی تری نیز در بلندمدت مواجه می کند. بر اساس تجارب جهانی، شهرداری ها و دولت های محلی به منظور حفظ اصول توسعه پایدار اجازه بلند مرتبه سازی در تمام شهر را نمی دهند بلکه بدین منظور براساس یک سند فرادست و اصول منطقه بندی (Zoning) عمل کرده و تهیه نقشه پهنه بندی شهر از نظر نیازسنجی و قابلیت سنجی پهنه های مناسب برای بلند مرتبه سازی را مدنظر قرار می دهند و در چارچوب ضوابط مشخص و معین اقدام به صدور مجوز در این خصوص می کنند. بنابراین اگر بلند مرتبه سازی بدون توجه به ملاحظات صدرالذکر