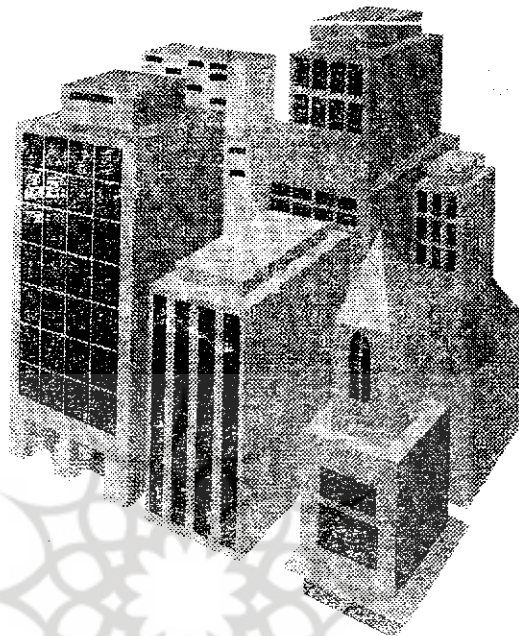


طراحی مسکن، شکل شهر و توسعه پایدار



ترجمه از: ایرج اسدی
کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای
دانشگاه تهران
(محیط گراییان) خلق شکل شهری بسیار فشرده و از لحاظ بصری
چسبیده بهم می‌باشد که اغلب اینگونه شکل‌های فشرده شهری اگر با
افراط پرداخته و یا بنحوی دنبال شود که موجب مرسوم شدن -
"استاندار شدن" فضای شهری خاصی شود، بسیار غیر واقع بینانه و
مضر می‌باشد.

مفهوم توسعه پایدار، به معنی توسعه‌ای است که بتواند
در دوره زمانی طولانی بدون اینکه خسارتی به محیط زیست وارد
کند، تداوم داشته باشد. این عبارت به عنوان شعار حزبی سیاست‌های
زیست محیطی دهه ۱۹۹۰ درآمده است.

این توسعه پایدار، به آشکار در اعلامیه‌های رسمی
کمسیون اروپایی (۱) مورد تأیید قرار گرفته است. علی‌الخصوص در
اعلامیه‌ای سبز درباره محیط زیست شهری، (۲) و در گزارش "دومین
سال این میراث مشترک"، (۳)

1. European commission
2. Green paper on urban environment
3. this common Inheritance

BARRY GOOD CHILD

Housing desing, urban form and sustainable devel
opment

Reflections on the future of residential lands capse

اندیشه‌هایی درباره آینده چشم اندازهای

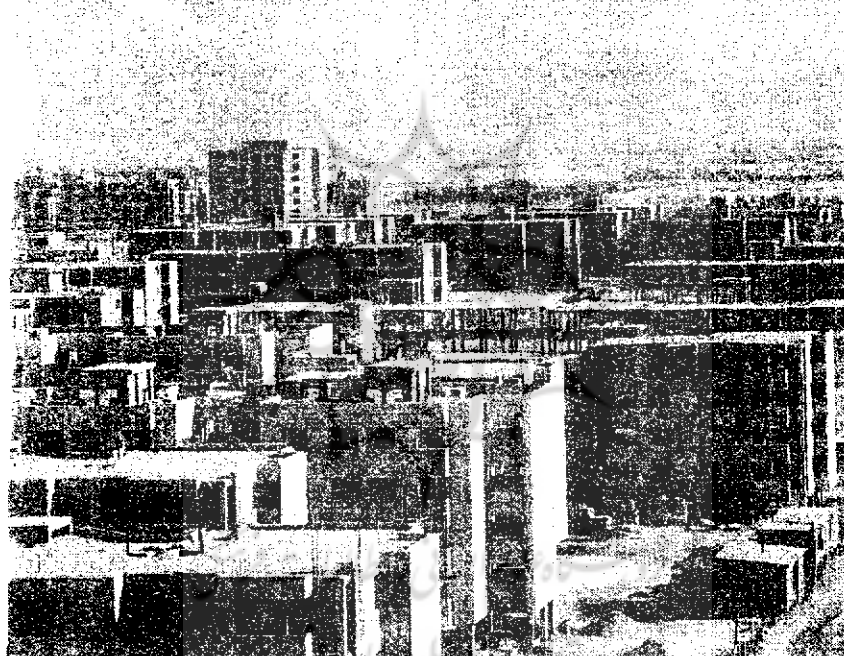
مسکونی.

طراحی مسکن، شکل شهر و توسعه پایدار

اندیشه‌ای درباره آینده چشم اندازهای مسکونی

چکیده:

اصول و مبانی توسعه پایدار به سه نوع مختلف در
[زیست محیط زیست مسکونی می‌تواند کاربرد داشته باشد:
۱- بواسطه مفهوم توسعه با تراکم بالا با ساختمان‌های کوتاه
مرتبه، ۲- در جستجوی برای ابداع اصول طراحی تفصیلی
۳- در ایجاد شکلی از شهر که استفاده بهینه از انرژی در آن
صورت باشد. هر یک از این سه روش مزایا و معایب مشخصی دارند.
خواست برخی از معماران و هواداران محیط زیست



طراحی مسکن وجود دارد؟

بیش فرضها و پایه‌های عقلانی آنها چه هستند؟
آنها چگونه به اصول و مبانی توسعه پایدار مربوط
می‌شوند؟

روش تجزیه و تحلیل

تجزیه و تحلیل مسکونی به نوبه خود لزوم بارنگری
تئوریهای مختلف طراحی شهری را یادآور می‌شود. روشهای تجزیه
و تحلیل ناچاراً و بگونه‌ای غیر قابل اجتناب در حوزه خود ضعیف
می‌باشند. تئوریهای مختلف طراحی شهری بیشتر درباره روابط بین
افراد و مکانها بحث می‌کنند و از روابط مردم با افراد دیگر، از کاربری
قدرت سیاسی، از نقش عوامل سازمانی اصلی یا درباره روشها و

علاوه براین، ایده فوق‌علائقی زیادی را در میان محققین و
کارگزاران امور برنامه‌ریزی - که در جستجوی کار بست علمی این
ایده هستند - دامن زده است. گزارش انجمن برنامه‌ریزی شهری و
روستای با نام "برنامه‌ریزی برای محیط زیست پایدار" نمونه‌ای
برای بحث حاضر ارائه می‌دهد.

باوجود این التزامات و مفاهیم تفصیلی توسعه پایدار و
کار بست آن در طراحی و ارائه خدماتی برای نواحی مسکونی،
نسبت به مورد مشابه در برنامه‌ریزی حمل و نقل و سازماندهی
صنعت توجهات کمتری به خود معطوف کرده است.

ادبیات و متون مربوط به توسعه پایدار پراکنده بوده و
شایسته این است که بگونه سیستماتیک گردآوری شود.
چه مدلی برای راهنمایی طرحهای محیطی در زمینه

سیر شاخصی که بواسطه آن ایده توسعه پایدار وارد متون طراحی شهری شده است، را شاید بتوان رهیافت تاریخی نامید. این رهیافتی است که بوسیله نویسندگان صاحب نفوذ شورای ایالتی Essex یعنی Cusmano, krier ارائه گردیده است.

بحث این رهیافت تجدید حیات شهر اروپایی بواسطه اعمال تراکم‌های بالاتر و شکل‌های شهری ماقبل مدرن می‌باشد که گفته می‌شود محیط بصری جذاب‌تر و غنی‌تری نسبت به شهرها و فضاها می‌مدرن - ساخته شده در قرون ۱۹ و ۲۰ - ارائه می‌دهند.

طرح پیشنهادی برای روستا شهر تخیلی "Green Village" که بوسیله Lyons, Reid از طرف urban village group ارائه گردیده می‌تواند نمونه‌ای از این رهیافت باشد.

طرح پیشنهادی نوع کاملاً متفاوتی از توسعه را در مقایسه با چشم انداز شاخص انگلیسی ارائه می‌کند.

همچنانکه همه می‌دانیم، چشم انداز انگلیسی ترکیبی از تراشهای دو طبقه، مساکن مجزا و نیمه مجزا و آپارتمانهای کوتاه‌مرتبه و بلندمرتبه در محدوده املاک محلی می‌باشد. در حالیکه Green village تقریباً شامل آپارتمانهای استیجاری چهار طبقه می‌باشد که در اطراف یک سری از خیابانهای عریض و میدان سازمان یافته‌اند و پارکینگها اتومبیل پیرامون روستا مجتمع شده‌اند. این رهیافت تاریخی - اگر بگونه‌ی گزینشی عمل کند - می‌تواند از نظر تجاری طرحهای موقتی تولید کند.

در مدلهای قدیمی طراحی شهری خواست مصرف کنندگان محور ساخت و سازها و اجرای طرحها بوده است.

تئوریهای زیر بنایی چهره وارونه دارند. یعنی اینکه برقصاوتهای زیبا شناختی ماقبل تجربی تکیه دارند که کاملاً مستقل از مصرف کنندگان پرداخته شده اند برتری و رجحان تاریخی شهرهای ماقبل مدرن در هر حالتی قابل بحث و مجادله است. میراث شهر قرن ۱۹ در نتیجه برنامه‌ی بازسازی دهه های ۱۹۷۰- و ۱۹۸۰، ارزشیابی دوباره‌ی را تجربه کرده است.

الگوی زیستی پراکنده در حقیقت واکنشی به برتری تاریخی تراکمهای بالا می‌باشد. Clark استدلال کرده است که توسعه پایدار تلویحاً مستلزم اقتصاد خود کفا بوده و نیاز به زمین های زیادی برای فعالیت‌های خارج از خانه و ساختمان دارد... و از کاهش کلی در تراکمهای خالص مسکونی حمایت می‌کند.

هم چنین Robertson برای آینده غیر متمرکز که مبتنی

فرایند برنامه ریزی صحبت کمی به میان می‌آورند.

آنها عموماً اثر تغییرات اجتماعی بر محیط مصنوع را نادیده می‌گیرد؛ و به راحتی می‌توانند از پرسشهای اقتصادی غفلت ورزند، مثل این سؤال که چگونه مساکن قرار است ساخته شوند یا طرح چگونه باید اجرا شود؟ از طرف دیگر، تئوریهای طراحی شهری قویاً جاافتاده‌اند. آنها برای اندیشه درباره اهداف برنامه ریزی شهری و تجسم آن - بویژه جنبه‌های کالبدی - ابزارهایی بدست می‌دهند، و در این انجام، روشهایی نیز برای فهم مطلوبیت شیوه‌های مختلف عمل ارائه می‌دهند.

تئوریهای طراحی شهری مشابه پروژه‌های آماری هستند که براساس پیش فرضهایی چون ادامه روند موجود، سؤالاتی را درباره آینده مطرح می‌کنند. باز شبیه پروژه‌های آماری، تئوریهای شکل شهری نیز پارادایمهایی مشقهایی فرضی می‌باشد.

آنها چنین پرسشهایی مطرح می‌کنند چگونه شهرها سازمان یابند تا علائق و اولویتهای اجتماعی گروههای خاص در آن انعکاس یابند؟

چگونه شکل‌های کالبدی شهر سازمان یابند که بتوانند موجب صرفه جویی در انرژی شوند؟

شکل کالبدی شهر، دیگر کاربریها را جدا از مسکن در نظر می‌گیرد. برای مثال سیاستی که در نظر دارد توسعه نواحی جدید را کاهش دهد و بنابر این از تاثیرات توسعه شهری بر حومه ها بکاهد - باید تراکم کاربریهای مسکونی را به همان نسبت کاربریهای غیر مسکونی مانند کاربریهای صنعتی و تجاری، افزایش دهد.

با وجود این بخش مسکونی عمده کاربریهای شهری را به خود اختصاص داده است و همانگونه که لینچ اظهار می‌دارد: سخت ترین شکل توسعه شهری می‌باشد.

ساختار بحث بر تمایز تراکم بین در توسعه پایدار با دیگر مفاهیم مربوطه تکیه دارد. تراکم از جهاتی، از موضوعات بسیار مهم می‌باشد. تراکم درباره شدت کاربری زمین و مقدار زمین مورد نیاز برای توسعه شهری بحث می‌کند. پیشنهادات برای تراکم‌های بالاتر از موضوعات بسیار مهم «اعلامیه سبز کمیسیون اروپایی» بود. با این حال تراکم تنها موضوع مورد بحث نیست بلکه تفصیل طرحهای مسکونی و موضوعات مهم دیگر در رابطه با شکل شهری نیز باید مورد رسیدگی قرار گیرد.

تراکم بالا/ با ساختمانهای کوتاه مرتبه

منظره فرح بخش از جلوی پنجره‌ها از علایق و خواسته‌های جاافتاده ساکنین حومه‌ای می‌باشند.

در مراکز داخلی شهرها مسکن خوشه‌ای به مردم این اجازه را می‌دهند که از این محیط آرام و سرسبز یا دسترسی به اشتغال شهری لذت ببرند، در حواشی شهری مسکن خوشه‌ای - اگر به گونه‌ای شایسته الگو تکرار شود - باید تراکم کلی را افزایش داده و حمل و نقل عمومی را اقتصادی‌تر بسازد.

بعلاوه مسکن خوشه‌ای مزایای آپارتمانهای بلند مرتبه را به همراه دارند (محرمیت، مراقبت خانگی در سطح بالا، امکان دسترسی به تسهیلات عمومی) بدون اینکه معایب ساختمانهای بلند مرتبه را داشته باشند (فاصله از زمین، احساس غربت)

ایده تراکم زیاد/ با مسکن کوتاه مرتبه به آن صورتی که توسط Sarkissian, Marcus اظهار گردیده است بایستی به ساختمانهایی با سه طبقه یا حداکثر ۴ طبقه محدود شود.

اگر چه نویسندگان درباره تفصیل نکات مربوط به موضوع ساکت هستند، با این حال شکل‌های معماری شناختی مسکن با تراکم زیاد/ با خانه‌های کوتاه مرتبه مزایای دیگری نیز دارند. تراکم بالا/ با ساختمانهای کوتاه مرتبه هزینه خرید زمین و زیر ساختمانهای آن را برای توسعه دهندگان کاهش می‌دهد، در حالیکه از هزینه‌های اضافی مربوط به بالابرها و دیگر خدمات مربوط به بلند مرتبه ها جلوگیری می‌کند. همچنین این مطلب بخوبی درباره آپارتمانهای متوسط طبقه و تراسها پذیرفته شده است، که این مسکن شکل‌هایی از بنا هستند که در مقایسه با هزینه صرف شده کارآ و سودمند می‌باشند و همچنین در مقایسه با مسکن مجزا و نیمه مجزا برحسب نسبت بین فضاهای درونی و دیواره‌های در معرض جو، انرژی بری کمی دارند. هدف تراکم زیاد/ با ساختمانهای کوتاه مرتبه عرضه مسکنی است که برای همه قابل دستیابی باشد. علاوه بر این تراکم بالا/ با ساختمانهای کوتاه مرتبه به آن صورتیکه بوسیله Sarkissian, Marcus مطرح شده، مبتنی بر انواع خانه‌های معمول [بومی] بوده و احتمالاً قرار است ما را از هزینه‌های اضافی ساختمان که در طرحهای غیر معمول (غیربومی) وجود دارد، رهایی بخشد.

برخلاف این نمونه، طرح پیشنهادی برای green village و طرح پیشنهادی "گروه روستا شهرها" از شکلهای جزئیات پیچیده معماری شناختی به گونه‌ای استفاده می‌کند که تقریباً همیشه هزینه ساختمان و بنا را افزایش می‌دهد.

این جزئیات معماری شناختی، شامل موارد زیر هستند

بر بازگشت به حومه‌ها و باز حیات بخشی به ارزش‌هایی روستایی می‌باشد، داد سخن داده است، این چنین قواعدی برای تراکم‌های پائین تا زمانی که مبتنی بر پیش فرضهای ما قبل تجربی هستند، مانند ادعای مخالفین تاریخی شهر. غیر قابل اثبات هستند، این مطلب پذیرفته شده است که: نگرش‌های فردی درباره کار و شیوه زندگی به گونه‌ای تغییر خواهد کرد که خود اتکایی و فعالیت‌های اقتصادی کوچک مقیاس را ترویج کند.

بعلاوه تضاد بین رهیافت تاریخ‌گرایانه و منتقدین آن، Rook Wood, Bredheny را بر آن داشته که برای مصالحه بین این دو قطب (افراط و تفریط) به استدلال بپردازند.

راه حل تراکم بالا که از ۹۰۰ همیسیون اروپایی مناسب تشخیص داده بود، سلاویق و اولویت‌های - مصرف‌کنندگان را نادیده می‌گرفت.

راه حل تراکم پائین و الگوی پراکنده درباره ظرفیت حومه‌ها اغراق کرده بود به این معنی که: حومه‌ها می‌توانند تعداد زیادی از مردم را بدون اینکه کیفیت زیستی این مناطق تقلیل یابد، در خود جای دهند.

سوال این که چگونه این مصالحه بین دو تئوری ممکن است محقق شود. Sarkissian, Marcus یک راه پیش روی ما می‌گذارند که مبتنی بر تجارب ساکنین می‌باشد، Sarkissian, Marcus با این گفته تاریخ‌گرایان هم‌سو هستند و آن مردود دانستن راه حل تراکم پائین می‌باشد به این دلیل که اعتقاد داشتند این تراکم، ساکنین این مناطق را از خدمات شهری دور می‌کند، اختلاف در زد راه حل زیبایی شناسی است - مانند آن راه حل‌هایی که در راهنمای طراحی Essex مطرح شده بود - به این دلیل که این راه حل‌ها عقاید معمول و مرسوم در حوزه مقبولیت اجتماعی و مفاهیم و معانی محلی خانه را نادیده می‌گیرند.

sarkissian, Marcus پیشنهادشان را به صورت تراکم متوسط و یا به عبارت دقیق‌تر تراکم بالا با مسکن کوتاه مرتبه و خانه‌های خوشه‌ای متبلور ساختند. این پیشنهاد بدیل جمع‌جویی در برابر حومه‌های پراکنده آمریکایی است. در همان حین این ایده درس‌هایی را که از مطالعات مسکنی بی‌شمار به دست آمده به کار می‌بندد. و به ما می‌نماید که سلاویق و خواسته‌های جا افتاده‌ای در ارتباط با سیم‌های بصری و محیطی املاک حومه‌ای وجود دارد - ورودی‌های خصوصی در سطح زمین، فضای باز خصوصی، پارکینگ مناسب اتومبیل عموماً در درون حیاط‌های شخصی خانواده‌ها و یک

پیچیده گیهای دیگری نیز وجود دارد. تراکم خانه‌های جدید به طور مداومی در طول ۲۰ سال گذشته، افزایش یافته است. بویژه در جنوب انگلستان در جائیکه قیمت زمین بسیار گران بوده است. املاکی که در دهه‌های ۱۹۸۰ تا ۱۹۹۰ تکمیل شده‌اند، نسبت به املاکی در دهه‌های ۵۰ تا ۶۰ میلادی تکمیل گشته‌اند، خانه‌های بیالاقی کمتر خانه‌ها یا باغهای خصوصی کمتر و در ضمن خانه‌های مجزا کمتری را شامل می‌شوند. آنها از استانداردهای تقلیل یافته برای طرح شبکه جاده‌ای استفاده کرده‌اند تا از نیاز یافتن به مسیرهای مجزای پیاده و خیابانها اجتناب کرده‌اند و در عین حال اجازه می‌دهند تا بدون از بین رفتن و نابود شدن بیشتر باغهای خصوصی، بتوانند به تراکم‌های بالاتر دست یابیم.

منتقدانی چون Alun Evans, Peter Tall مصراً استدلال کرده‌اند که این تراکم‌های مسکونی خیلی بالا هستند و باید زمین بیشتری در دسترس شرکتهای مسکن سازی قرار بگیرد به این امید که قیمت‌های زمین را کاهش یابد. برای مثال، Evans این بحث را مطرح می‌کند که سیستم برنامه ریزی مردم را به زندگی در شهرهای بزرگ، درون آپارتمانهای کوچک مجبور می‌کند و اینجاست که بوضوح از وظیفه خود که همانا برآورده ساختن نیازها و سلايق مصرف کنندگان می‌باشد، قصور می‌ورزد.

سازندگان خانه‌های شخصی - بدون شک - با این مسأله مجبور به سازگاری هستند.

می‌توانیم تحقیقات اجتماعی انجام دهیم تا بواسطه آن بستر و حوزه طرحهای مسکن خصوصی را که درصد جوابگویی به خواست مصرف کنندگان می‌باشد، ارزیابی کنیم. بیشتر تحقیقات در این حوزه توسط winter به انجام رسیده است. این تحقیقات بر اساس مصاحبه با ساکنین ۶ محله صورت گرفته است که این محله‌ها بین سالهای ۱۹۸۵ و ۱۹۸۹ در یک تنوع تراکمی بین ۲۸ تا ۴۸ خانه در هکتار یا بعبارتی ۱۲۰ تا ۲۴۰ فضای خواب در هکتار طراحی شده است. در گزارش تحقیق این نظر مطرح می‌شود که ساکنین عموماً از خانه‌های جدیدشان ناراضی نبودند و نگرانی اصلی آنها بیشتر درباره خصوصیات درونی آن خانه‌ها بود - یعنی موقعیت و هزینه آن - تا نسبت به محیط بیرون آن.

با وجود این، محرومیت باغهای پشتی، مسأله استقرار ناکافی و کم پارکینگ اتومبیل، تدارک فضای بازی برای بچه‌ها از مسائل خاصی می‌باشد که ساکنین این مناطق با آن روبرویند. این چنین مسائلی در گسترش‌های آتی نیز به این راحتی قابل حل نیستند

در هکتار می‌باشد بسیار اساسی‌تر است تا نسبت به جائیکه تراکم‌ها ۱۸۰ تا ۲۲۰ فضا خواب در هکتار می‌باشد. این تراکم آخری شاخصی است که ایده تراکم بالا با ساختمانهای کوتاه مرتبه آن را تأیید می‌کند.

علاوه بر این تعادل بین کاربریهای مسکونی و غیر مسکونی در تراکم‌های بالاتر تغییر می‌کند. مقدار زمین مورد نیاز برای فضای باز، مدارس و دیگر تسهیلات محلی بستگی به تعداد جمعیتی دارد که در یک ناحیه زندگی می‌کنند نه مقدار زمینی که صرف ساخت مسکن شده است. کاربریهای غیر مسکونی نسبت بزرگتری از کل اراضی شهری را در تراکم‌های بالاتر به خود اختصاص می‌دهد و در نتیجه صرفه جویی زمین در تراکم‌های بالاتر، کمتر می‌شود. این چنین سیاستهایی که در جستجوی استفاده اقتصادی یا سودگرای از زمین می‌باشند صرفاً به طور ضمن کنترل تراکم‌های بسیار پایین را متذکر می‌شود تا ابزاری برای اشاعه و گسترش املاک آپارتمانی و ایده تراکم بالا با ساختمانهای کوتاه مرتبه باشند. در همان حین وجود تراکم‌های بسیار بالا نتایج نامطلوبی را از نقطه نظر توسعه پایدار در پی دارد. تراکم‌های بالا می‌تواند مشکلاتی را برای طرحهای ساختمانی خورشید محور بوجود بیاورد. در طرحهای خورشید محور قرار است مسکن به گونه‌ای طراحی شوند که بیشترین انرژی حرارتی را از خورشید دریافت کنند. مانند آپارتمانهای بلند مرتبه، آنها اغلب متضمن اشکال ساخت و ساز گرانیقیمت بوده و انرژی ببری بالایی دارند. از طرف دیگر اگر این طرحها در مقیاس بسیار وسیع انجام شوند می‌توانند باعث ازدحام و شلوغی شوند. Pydin ادبیات مربوط به تراکم‌های مسکونی و توسعه پایدار را مورد تجدید نظر قرار داده است و استدلال می‌کند که تراکم بهینه عموماً بین طیف ۳۰ - ۳۵ مسکن در هکتار می‌باشد اگر شخصی میانگین ۵ نفر را برای فضای خواب هر خانه بپذیرد - همان چیزی که در خانوارهای عادی معمول است - طیف بهینه تراکم بیرون از این سطح قرار می‌گیرد و این نتیجه همان گونه که از تحقیقات به عمل آمده نیز مشهود است بسیار خطر ناک می‌باشد. استثناء اصلی درباره مسکنی است که دارای سیستم نیرو و حرارت ترکیبی می‌باشند. Owen معتقد است که اگر چه اندازه گیری سطوح تراکمی بهینه به طور قطعی مشکل می‌باشد. لیکن مطالعات امکان سنجی درباره نیرو و حرارت ترکیبی اغلب تراکم‌های مسکونینی بین ۴۴ و یا بیشتر از آن را در واحد هکتار مناسب تشخیص داده است.

جنبه‌های تفصیلی؛ جایگاه و تأثیر معیارها و ضوابط

طراحی

این نظر کاملاً جا افتاده است که استانداردهای خاص یا ضوابط اجرایی درباره موضوعاتی چون نور خورشید، روشنایی روز، محرومیت، چشم‌انداز و دسترسی، در مقایسه با معیار تراکم، اساس و پایه قابل اعتمادتری برای کنترل توسعه مسکونی فراهم می‌آورند.

این مبحث عقلانیتی مرسوم در بین کارگزاران برنامه‌ریزی می‌باشد که بارها در گزارشات رسمی و غیر رسمی مورد تأیید قرار گرفته است. از جمله این گزارشات می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱- گزارشی که بوسیله حکومت کارگری اخیر در بخشنامه شماره 24/75 تحت عنوان نیازهای مسکن و اقدامات مربوط به آن تهیه شده است.

۲- همچنین گزارشی که بوسیله دولت محافظه کار در بخشنامه شماره 22/80 تحت عنوان سیاستهای کنترل توسعه و انجام آن به چاپ رسیده.

۳- و در نهایت گزارشی که بوسیله انجمن‌های حکومت محلی توسط

National Development Control Forum

تحت عنوان برنامه‌ریزی برای خانه‌های کوچک انتشار یافته است.

با وجود این، همانگونه که woodford نشان داده است، استانداردهای طرح دارای محدودیتهایی هست و اساساً در تعریف و تعیین نقایص اصلی (طرح) یا در حیطه موضوعات تکنیکی مرتبط با طرحهای جاده و راهها بسیار مفید می‌باشند [23-معایب اعمال] قواعد استاندارد متعدد می‌باشد:

۱- استانداردها اغلب بسیار ضعیف و گزینشی هستند، برای مثال: استانداردهای موجود برای آلودگی صوتی بیشتر در ارتباط با صدای حاصل از رفت و آمد صنایع و هواپیما می‌باشد و در ارتباط با آلودگی صوتی ناشی از سرو صدای بچه‌ها و همسایه‌ها استانداردی وجود ندارند. بعلاوه استانداردهای معمول درباره مجرمیت نیز مربوط به فواصل میان ساختمانها می‌شود و به ندرت از ایجاد فاصله بین پنجره‌های جلو و مسیرهای پیاده روی عمومی صحبتی به میان می‌آید. خیلی از اوقات از مسدود کردن یک چشم‌انداز با استفاده از استقرار برخی موانع، چشم پوشی می‌شود.

۲- استانداردها بیشتر اوقات کمی می‌باشند و کمتر درباره

مگر اینکه با استفاده از تراکمهای بسیار بالا بتوانیم این مشکل را حل کنیم.

نتیجه بسیار مهم و پرمعنایی که می‌توان از این تحقیقات اخذ کرد این است که پی‌آمدهای استفاده از تراکمهای بالاتر، کمتر از آن چیزهای بوده است که بسیاری از کارگزاران برنامه‌ریزی از آن هراس داشته‌اند.

به دلیل، نتایج تحقیقات مدرک قوی برای آزادسازی زمینهای مسکونی بیشتر - شاید برای استفاده مسکونی و یا غیر مسکونی - ارائه نمی‌دهند. از طرف دیگر وجود مسائل خاص هشدار در برابر افزایش بیشتر تراکمهای مسکونی می‌باشد.

نتایج تحقیقات جدید در حوزه امیلاک محلی هشدار مشابهی را خاطر نشان می‌کند. امیلاک و محله‌های مسکونی با تراکم بالا و ساختمانهای کوتاه مرتبه یقیناً مزایای بیشتری دارند چون از یک طرف از مسائل و مشکلات ناشی از تراکمهای حومه‌ای بسیار پایین - همچنان در ایالات متحده وجود دارد - و از طرف دیگر از مسائل مربوط به بلندمرتبه‌ها - آنچنانکه در بریتانیا و دیگر کشورهای اروپایی بوجود آمده است - اجتناب می‌کند. با وجود این، درجه‌ای از احتیاط مقرون بصلاح می‌باشد، مبادا که تقاضا برای افزایش تراکم بیشتر از این جلو رود.

جنبه‌های تفصیلی و استراتژیک طرحهای مسکونی

محدودیتهای تکنیکی تراکم در جایی است که تراکم به عنوان یک معیار کیفیت محیطی مطرح می‌شود و خود این منجر به دو جهت حرکتی مخالف هم شد که البته مکمل یکدیگر بودند. از یک طرف، آنها به این امکان معتقدند که طراحان و برنامه‌ریزان باید بوسیله استانداردها و معیارهای طراحی، توسعه را کنترل کنند. از طرف دیگر، معتقدند که توسعه بایستی برحسب الگوی کلی و ارتباطش با دیگر اشکال شهری مورد بررسی و آزمون قرار گیرد.

این دو جنبه، دو روش و بینش به طراحی مناطق مسکونی را موجب شده‌اند. اولین دیدگاه توسعه را از سطح خرد مقیاس مورد مطالعه قرار می‌دهد، یعنی تفصیلی است. دومین دیدگاه سطح بزرگ مقیاس می‌باشد.

به عبارتی سطح استراتژیک در توسعه شهر را بیان می‌کند... جنبه دوم متمایز و مشخص می‌باشد بدین دلیل که آن موجب بوجود آمدن موضوعات و مباحث جدید در ارتباط با مکان و ارتباط بین مسکن و دیگر کاربریها شده است.

شک هر یک از معیارها مزیت‌های به خاص خود را دارا می‌باشد. اگر چه، با وجود معیارهای زیادی که تعریف و تعیین شده‌اند استقرار عناصر مختلف در یک کل یکپارچه بسیار مشکل است.

ساده‌ترین و شایع‌ترین جوابی که در برخورد با پیچیدگیهای محیط زیست مسکونی می‌توان به طراحان و توسعه دهندگان عرضه کرد این است که طرحهای خود را مشابه نمونه‌های موفق طراحی کنند. اساس کار نمونه‌های موفق را در کار خود ملحوظ دارند. یا در نمونه موردی مساکن خصوصی آنها بر اساس نمونه‌هایی ساخته شود که بسرعت فروخته شده است.

تا یک حدی این مسئله قابل درک و توجیه پذیر می‌باشد. ابداعات جدیدی که در طراحی مسکن بخش عمومی در طی دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۵۰ انجام گرفته است؛ میراثی از طرحها برای ما باقی گذارده است که نگهداری و حفظ آن بسیار پرهزینه است؛ طرحهایی که مورد پسند ساکنین نبوده و در زمینه نبود امنیت و جرم و جنایت مشهور بوده‌اند.

علاوه بر این، ابداعات جدید همیشه این خطر را همراه خود دارند که هزینه ساختمان را افزایش دهند؛ و یا در مورد ساخت بنا بر فروش، بازار پذیری آنرا کاهش دهد.

از طرف دیگر، محافظه کاری در طراحی اگر به سوی افراط میل کند، نادرست خواهد بود.

محافظه کاری از توان طراحان برای سازگاری و هماهنگی با محیط دائماً در حال تغییر، می‌کاهد همچنین محافظه کاری از توان رقابتی صنایع مصالح ساختمانی باشکتهای مشابه اروپای قاره‌ای می‌کاهد چون اینکارات و ابداعات جدید در زمینه طراحی مسکن در اروپای قاره‌ای بسیار شایع بوده و گاهی اوقات بوسیله برنامه‌های تحقیقاتی دولتی بگونه‌ای فعال ترویج می‌گردد بعلاوه ... این موضوع ممکن است به نظر متناقض برسد، ولی محافظه کاری از توان طراحان برای برآورده کردن نیازهای معمول مصرف کنندگان، جلوگیری می‌کنند؛ برای اینکه فقط به واسطه بررسی طیف کلی طرحهای پیشنهادی است که می‌توان بهترین انتخاب را به عمل آورد و این بررسی می‌تواند شامل طرحهایی شود که حتی ممکن است متفاوت و غیر معمول باشد.

منابع بالقوه ابداعات جدید در طراحی مسکن شهری کدامها هستند؟ در بریتانیا، به استثنای متونی که در آن از «مسکن متضمن استفاده» بهینه از متضمن این موضوع به ندرت مورد بحث قرار می‌گیرد. غنی‌ترین تئوریها و پیشنهادات ابداعی را آزانس

جنبه‌های کیفی محیط زیست بیرونی صحبت به میان می‌آورند، برای مثال، چهره و منظره یا اعتبار اجتماعی محله برکسانی که از خانه خود راضی هستند، یقیناً تأثیر قاطعی دارد

۳- برآورده شدن سود و منافع مورد انتظار ممکن است بسته به شرایط دیگری باشد. برای مثال حتی اگر استانداردها ویژه فضای اتومبیل در نواحی مجتمعهای پارکینگ یک محله بطور کامل اجرا شود، ساکنین ممکن است هنوز پارک کنار خیابان را ترجیح دهند. اگر آنها این عمل را راحت دریابند. یا اگر اعتقاد داشته باشند که این امر خطر vandalism (تخریب) و سرقت را کاهش می‌دهد.

۴- دسترسی به استانداردهای خاص ممکن است عوارض جانبی معکوس داشته باشد. برای مثال دستیابی به استانداردهای حداقل جاده می‌تواند براحتی موجب تشویق رانندگان به رانندگی سریع شود که این امر خود می‌تواند بچه‌ها و عابریان پیاده را در محدوده محلات به خطر بیاندازد.

به علاوه تقاضا برای برآوردن استانداردهای آسایشی ممکن است طراحان را به سوی استفاده از انواع خانه‌های تک چشم‌انداز (ویلائی) و نوع خانه‌هایی با حیاطهای عریض غیر معمول سوق دهد که این نوع خانه نسبت به تراسهای مرسوم و خانه‌های نیمه مجزا جذابیت کمتری دارند.

تحقیقات راجع به ادراک خانه از دیدگاه مصرف کنندگان آن، پیشرفت کمی را در تعریف و تعیین خطوط راهنمای روشن برای طراحی باعث شده است.

حاصل یک بازنگری در متون تحقیقی که بوسیله را "پایورت" انجام گرفته، لیستی است با بیش از ۲۰ عنصر مشخص کننده کیفیت محیطی که به ضمیمه این لیست مطالبی درباره خصیصه‌های مربوط به نوع افرادی که در آنجا زندگی می‌کنند و طرز نگهداری از ساختمانها و فضای بیرونی، ارائه شده است.

تفسیر برخی از معیارهای کیفی - مانند "فضای درهم تنیده" یا جذابیت فضایی بالا - مشکل می‌باشد علاوه بر این نظر به اینکه افراد مختلف ممکن است تأکید متفاوتی بر روی اجزای مختلف لیست داشته باشند، بدست آوردن یک شاخص کیفی محیطی با اضافه کردن عناصر به همدیگر ممکن نمی‌باشد.

سعی و تلاش sarkissian و marcus در تعیین خطوط راهنمایی طراحی برای تراکم‌های بالا با ساختمانهای کوتاه مرتبه پیچیدگی‌های کیفیات محیطی را بیشتر به صورت گرافیکی نشان می‌دهد این مؤلفین حدود ۲۵۳ معیار مجزا تعریف کرده‌اند، که بدون

گذشته باشد.

راه‌حل‌های کلی مثل ایده باغشهرهای عمودی وافقی، خانه‌های جدید را در داخل محدوده‌ای مشخص از هم جدا می‌کند. اکنون هدف باید یکپارچگی خانه‌ها در داخل ساخت شهری باشد. برای این منظور شش صفت متضاد هم را باید مدنظر داشت که عبارتند از: جمع و تفریق، پیچیدگی و سادگی، تداوم و انقصال، نامحدود و محدود، گونه‌شناسی و شکل‌شناسی، رسم و عادت استفاده، تخیل.

توسعه باید ارزش افزوده تولید کند. این توسعه بایستی همیشه نشانه‌های طرح‌های قبلی را با ویژگیهای فیزیکی سایت (مقر) درهم ادغام کند و با وجود پذیرش اصول کلی یا انواع ساختمانهای استاندارد برخی از ویژگیهای منحصر به فرد بومی نیز باید در طرح مدنظر قرار داده بشوند هر طرح توسعه‌ای بایستی پیچیدگی بالایی در ترکیب اجزایش بدست دهد و تنوع موجود در شهر مدرن بایستی افزایش داده شود. طرح بایستی با استفاده از پیوند طرحهای پیشنهادی در درون شبکه خیابانهای شهری موجود و با اعتلای نقاط گرهی موجود در جستجوی تداوم طراحی باشد.

در یک طراحی تغییرپذیری و فنای تدریجی باید به عنوان ویژگی ذاتی طرح مطرح باشد. طراحی بایستی نامحدود و پایان ناپذیر باشد و در ذات خود باز بوده و مستعد تغییرات و تعدیلات بعدی نیز باشد همیشه نقطه آغاز باید در جایی باشد که ما ادراکی از شکل شناسی فضای عمومی بدست می‌آوریم که در حقیقت اساس شکل آن باشد نه صرفاً تکرار گونه‌های ساختمانی آن. سرانجام ارزش مفید که در حقیقت نیاز کاربران ساکن می‌باشد - هرگز نباید در برابر ارزش تخیلی که صرفاً از طرف معماران با یک نگرش عقلانی ضعیف ارائه می‌شود - قربانی شود. این نکته درباره ارزشهای مفید می‌تواند روشن‌تر شود. ترویج یک عقیده و تصویر جذاب، مطلوب و پذیرفتنی است اگر این تصویر با ادراک ساکنان آن مطابقت داشته باشد، اعتراض بیشتر به آن عقاید و تصوراتی است که از طرف معماران به ساکنان محلات تحمیل شده است.

- جنبه‌های تفصیلی، کاربری مختلط اراضی - جستجو
برای اصول طراحی جدید با برخی دیگر از ایده‌ها همپوشی پیدا می‌کند. مثلاً وارد کردن جمعیت مسکونی در داخل نواحی که قبلاً دارای کاربری صنعتی و تجاری بوده‌اند.

اینچنین به کاربریهای مختلط، گفته می‌شود که تنوعات و منافع بصری را اعتلا بخشیده و حفاظت از ساختمانها و بناهای با

انتشاراتی European ارائه داده است.

این مسابقه‌ای رقابتی است که دو سال یکبار در پاریس ترتیب داده شده و شرکت در آن برای معماران جوان - کمتر از ۴۰ سال - کل اروپا آزاد می‌باشد. هدف اصلی این رقابت اعتلای استعدادهای جوان در زمینه حرفه معماری است. این سری از مسابقات باعث مطرح گشتن بحثهای فراوانی پیرامون شکل آینده شهرهای اروپایی در ۲۰۱۰ و ۲۰ سال آینده گشته است. مسابقه European ۱ در سال ۱۹۸۸ ترتیب داده شد در زمینه شناخت و طراحی داخلی خانه بعنوان تابعی از شیوه‌های مختلف زندگی به رقابت می‌پردازند.

۲) European که در سال ۱۹۹۰ اجرا شد در جستجوی روشهایی بود که مسکن را در مقر شهری و استراتژیک خود از نو تعریف کرده و بسازد، مقری که کاربری قبلی آن متروک شده - از دست داده، ولی موقعیت آن برای توسعه شهر مربوطه بسیار مهم می‌باشد.

در بین پژوهشگران که در مسابقات European شرکت کرده و مقاله ارائه داده‌اند این گرایش وجود دارد که از ارائه خطوط راهنمایی ویژه برای طراحی اجتناب شده است شاید همه این پژوهشگران از این می‌ترسیدند که این فرآیند نتایج کلیشه‌ای را پیدا کرده و طرح خلاقیت و نوآوری خود را از دست بدهد.

بیشتر مقالات صرفاً یا اهمیت ایجاد رهیافتهای جدید طراحی شهری را تکرار کرده، و یا مبانی و فروض ورود به مسابقه و زمینه‌ها اقتصادی و اجتماعی را مورد بحث قرار داده‌اند.

مقالات Piroddi - معمار ایتالیایی استثناء هست. Piroddi این بحث را پیش می‌کشد که شهر رو به سوی یک مرحله انفجاری از توسعه نهاده است و یا قبلاً به آن رسیده است، این مرحله از توسعه بیشتر در رابطه با پر کردن فضاهای خالی، باز ساخت نواحی متروکه و تخریبی، تشدید تراکم نواحی نیمه پر، و بیشتر از همه، در رابطه با خلق مراکز استراتژیکی جدید می‌باشد.

این مرحله انفجاری نیاز به قواعد جدید طراحی داشته و این قواعد در حقیقت شامل جفت‌های دوگانه می‌باشند که هر یک از این جفت‌ها مخالف هم می‌باشند. کلمه اول این قواعد دوگانه، قطب مثبتی است که طراحی باید به سوی آن حرکت کند و دومین کلمه از این جفت قطب منفی است که طراحی باید از آن دور شود. در این قطب دوم، نقاط ضعف نهضت معماری مدرن خلاصه شده، بویژه خواست معماران مدرن برای خلق شهرهایی که کاملاً بریده از

عقاید مختلف در حوزه توسعه با تراکم بالا و ساختمانهای کوتاه مرتبه، رشد انفجاری شهرها و کاربریهای مختلط زمینی؛ در ایده یا مفهوم شهر فشرده، به نحوه‌های مختلف با هم در آمیخته‌اند. ایده شهر فشرده در حقیقت شکل شهری فشرده و متمرکزی است که از اتلاف منابع و احساس گسستگی که به واسطه پراکندگی‌های مداوم بین جمعیت و فعالیت اقتصادی بوجود آمده است، اجتناب می‌کند.

ایده شهر فشرده به طور ضمنی، اولویت تراکمهای بالاتر را در جایگاه امکان آن وجود دارد، خاطر نشان می‌کند. با این وجود شهر فشرده این مطلب را به ما می‌آموزد که برای اهتزاز از شکاف در ساخت شهرها باید بر موقعیت توسعه شهری نظارت و کنترل داشت. شهر فشرده بنا بر گفته حامیانش منافع گوناگونی دارد. آن شهر از تأثیر مخرب توسعه بر روی حوضه‌ها و زیستگاههای حیات وحش می‌کاهد.

این ایده‌ها ما را به سوی شهرهایی سوق می‌دهد که در آن هویت بصری شفافتر شده و استقرار شهری مطابق گردش عابری و خوانندگی آنان باشد. شهرهایی که ابتکارات جدید را در زمینه صرفه‌جویی از انرژی ترویج می‌کنند؛ ابتکارات و نوآوریهای مثل نصب سیستم‌های گرمایش، بخشی و یا جایگزین حمل و نقل عمومی به جای حمل و نقل خصوصی همانگونه که عمدتاً پذیرفته شده است، حمل و نقل عمومی در شهرهای فشرده بهتر عمل می‌کند چون بیشتر جمعیت این شهرها دوست دارند در جایی زندگی کنند که دسترسی راحت به نقاط ایستگاهی دارد.

با وجود این، مزایای مورد ادعا برای شهر فشرده مقبولیت جهانی ندارد و نقطه نظر شهر فشرده درباره هویت بصری و شکل شهری شفافتر می‌تواند مورد نقد قرار گیرد چون شهرهای مدرن آنقدر بزرگ و متنوع هستند که نمی‌توان آنها را به صورت یک کل تصور کرده و تجسم کرد. سیمای شهر مدرن همانگونه که لینچ اظهار می‌دارد می‌تواند متشکل از یک سری جاده‌های از هم گسسته و نشانه‌های شهری باشد.

وقتی اجزاء می‌توانند بوسیله یک شبکه ارتباطی موثر و کار آمد به هم متصل شده و به هم پیوندند، دیگر گسستگی شهر مدرن نمی‌تواند یک عیب محسوب شود. پاره پاره‌گی، از هم گسستگی شهر مدرن، با انتخاب محل زندگی و تجربه انواع مختلف محیط زیست، به افراد این فرصت را می‌دهد تا آنها حس و مفهوم یکپارچگی را در خود بوجود آورند. از هم گسستگی همیشه نامطلوب

ارزش معماری را ترویج کند. و در نهایت، نتیجه، طرحهایی است که برای افراد جوان مجرد و خانواده‌های بدون فرزند، جذاب می‌باشد. علاوه بر این، بعضی اوقات استدلال شده است که توسعه مسکن در مناطق غیر مسکونی، جنایت و تخریب را در مکانهایی که در اوقات شب خالی از سکنه هستند، کاهش می‌دهد. ایده چشمان حاضر در خیابان که از اعمال بد جلوگیری کرده و امنیت شخص را اعتلاء می‌بخشد، فرضیه‌ای است که از کتاب مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا اثر جان جیکوب اقتباس شده است. برای مثال peithrick از تغییر کاربری فضاهای خالی بالای مغازه‌ها به کاربری مسکونی حمایت می‌کند بر این اساس که تقریباً همه شهرها از خالی از سکنه شدن خود در انتهای روزهای کاری نگران هستند و این تغییر امنیت اموال و اشخاص اعتلاء می‌بخشد. مسأله این است که مزایای امنیتی مورد ادعا در کاربریهای مختلط مورد آزمون قرار نگرفته است.

تحقیقاتی که در زمینه فوق صورت گرفته است عمدتاً با همان مشکلات روش شناسی روبه رو هستند که اثبات ایده فضای‌های قابل دفاع نیز با آن مشکل روبرو بوده است. عواملی که روی تخریب و جنایت تأثیر می‌گذارد، متنوع بوده و تفکیک آنها از هم دیگر مشکل‌ساز می‌باشد. عواملی چون روندهای اقتصادی و اجتماعی نیرومند حتی تأثیر کم محیط ساخته شده را، تحت شعاع قرار داده است.

احتیاط در مورد کاربریهای مختلط به دلیل دیگر نیز قابل توجیه هست تقاضا برای کاربری مختلط از زمین اغلب واکنشی است که در برابر گذشته نشان داده می‌شود. گزارش گروه urban village group این بحث را پیش می‌آورد که: نصف قرن حاضر توسعه کاربریهای مجزا از هم باعث یکنواختی‌هایی در سطح منطقه شده است. این امر محیط زیستی مورد تنفر و دوست نداشتنی به شهروندان عرضه کرده است. این چنین واکنشی، این خط را به همراه دارد که به صورت یک واکنش افراطی ظاهر شود. با این حال با تفکیک کاربریها، از نفوذ وسایل نقلیه سنگین به راههای دسترسی باریک مناطق مسکونی جلوگیری می‌شود. علاوه بر این کاربریهای مجزا از هم، اغلب بر اساس زمینه‌های اقتصادی قابل توجیه می‌باشد. برخی از مکانها و موقعیتها برای استقرار یک نوع ویژه از کاربری زمین نسبت به انواع دیگر مناسب تر هستند.

شهر فشرده و منتقدین آن. جنبه‌های استراتژیک.

مختلف صورت می‌گیرد بویژه برای فعالیتهای تفریحی،

میزان صرفه‌جویی در انرژی نیز باید مورد توجه قرار گیرد حتی اگر شخصی این امکان را بپذیرد که افزایش هزینه‌های مربوط به انرژی سبب افزایش هزینه حمل و نقل خواهد شد. از آنرو ایجاد شهرهای بسیار فشرده و متمرکز را مناسب ببیند. با این حال صرفه و سود حاصل برای مصرف‌کنندگان فردی احتمالاً در تریغیب آنان برای ترک مزایای مسکن حومه‌ای کافی نباشد. برای مثال Muth محاسبه کرده است در شهری که اشتغال آن در نواحی مرکزی آن متمرکز شده است، افزایش هزینه‌های مربوط به انرژی بعید است باعث افزایش قابل ملاحظه‌ای در تقاضای مسکن در نواحی مرکزی شهر شود. به این دلیل که برای مصرف‌کنندگان فردی، سرمایه‌گذاری در ساخت خانه براساس معیارهای انرژی - صرفه‌جو بسیار یا صرفه‌تر از ساخت خانه‌های متحرک - برای کاهش هزینه رفت و آمد - می‌باشد!!

اگر چه Muth اینچنین حرفی نگفته است، بذیرش الگوی متمرکز اشتغال شرایط مناسبی برای افزایش تقاضا برای مسکن نواحی مرکزی فراهم می‌کند. در یک شهر با الگوی پراکنده اشتغال، اثر تمرکز ساز افزایش هزینه انرژی کم بوده و یا شاید اصلاً تأثیر نداشته باشد.

علاوه بر این شهر فشرده همیشه شکل‌های مسکن متضمن استفاده بهینه از انرژی را تولید نمی‌کند. Boss برای تعیین محدودیتهای اصلی در استفاده از اصول طراحی خورشید محور، با توسعه دهندگان خصوصی مصاحباتی انجام داده است. یعنی آنهایی که نواحی وسیعی از جهات نورگیر و جنوبی را برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار می‌دهند. نویسندگان اظهار می‌دارند که اغلب توسعه دهندگان از ظهور خانه‌های خورشید محور متنفرند و عقیده دارند که آنها بازاریسند نیستند. توسعه دهندگان نیز درمی‌یابند که محدودیتهای هزینه گاهی اوقات باز دارنده است.

اگر چه، طرحهای آماده سازی در نواحی ساخته شده محدودیت مهم دیگری است. بیشتر توسعه دهندگان به منافع حاصل از ساختهای جنوبی حساس می‌باشند. آنها بسادگی نمی‌توانند منافع حاصل از بناهای جنوبی را - در زمینهای ساخته نشده - تضمین کنند وقتی که طرح شبکه راههای آن از قبل تعیین شده است.

استفاده از نیرو و حرارت ترکیبی و یا سیستم گرمایش بخشی، با محدودیت مشابهی روبرو است به این معنا که آن فقط می‌تواند در طرحهای بزرگ توسعه شهری و نواحی وسیع و باز بکار رود. با وجود

ارزیابی شده است، با وجود این از هم گسستگی جز جنبه منفی تنوع و طیف وسیع از امکان‌گزینش محیطی چیز دیگری نیست.

ایده شهر فشرده تنها جواب ممکن برای از هم گسستگی شهرها نیست. از رهیافتهای دیگری که در بحثهای European استقبال شده، رهیافتهای Baroque می‌باشد که توسط لدونته (ledante) پیشنهاد شد. شاید بیشتر از همه نظریه پردازان دیگر، رهیافت Baroque لدونته - بنابر تعریفی که توسط HUYSSen ارائه شده است - رهیافتی است مدرن می‌باشد که در حقیقت نوعی باز حیات بخشی به عناصر مرقی و اصلاحی مدرنسیم می‌باشد در حالیکه تنوع بیشتر جوامع معاصر را نیز از یاد نمی‌برد.

ایده برنامه‌ریزی شهری به عنوان تدبیری برای باز ساخت شهری به خاطر ابهام و گنگ بودن آن توسط لدونته رد شده است. با وجود این طراحی شهری هنوز باید در تلاش باشد تا هرج و مرج و اغتشاش از شهر رخت بریندد و محیط زیستی فراهم کند که باعث سعادت و بهروزی بیشتر ساکنین شود. طراحی شهری Baroque تنها یک زیبایی شناسی ساده نیست بلکه رفتاری است مبتنی بر شناخت دیگران و حرمت نهادن به آنها به عنوان نمونه‌ای از کاربست ایده طراحی شهری Baroque لدونته تجارب گروه Barilue 89 را متذکر می‌شود - تیمی از معماران که در تلاش بودند تا حومه‌های از هم گسسته پاریس را با شهر مرکزی پیوند دهند. در ابتدا شبکه‌ای از مربعهای ۱×۱km برپهنه سرزمین انداخته شد. البته در اینجا هدف همگن سازی فضای شهری نیست.

با وجود همه این مباحث می‌توان عنوان کرد که هدف طراحی شهری ارتقاء کیفیت هر بخش از محله و واحد همسایگی و پیوند واحدهای همسایگی مختلف با هم دیگر پیرامون یک سری از مراکز (گره‌ها) و نشانه‌های شهری بود.

مزایای ذکر شده برای شهر فشرده در صرفه‌جویی از انرژی نیز می‌تواند مورد نقد قرار گیرد. شهر فشرده شرایط کافی برای صرفه‌جویی از انرژی فراهم نمی‌آورد. این ایده بحاطر نتیجه‌ای که در بردارد نمی‌تواند مورد پذیرش قرار گیرد، چون در این گونه شهرها "compact city" ساکنان بیشتر با حمل و نقل عجمی و با پای پیاده مسافرت خواهند کرد. پذیرش این ایده بیشتر بسته به نگرشها و رفتار ساکنان شهر خواهد بود.

Ascher استدلال می‌کند که بدون توجه به شکل شهری، روند کنونی در شهرها این گونه است که افراد مسافتهای طولانی را طی کرده و این مسافرت به تناوب و تکرار به مقصدهای

استدلال کرده‌اند، اعمال این سیاستها مستلزم دگرگونی کامل روندهای کنونی توسعه شهری است. آن روند سر سخت در حقیقت سیاست تمرکز زدایی است. البته این امکان وجود دارد که شهر فشرده را بعنوان تدبیری برای تمرکز زدایی و رشد شهری (نه متوقف ساختن آن) از نو تعریف نمایم.

با وجود این، همانگونه که در سیاستهای کنترل و تحدید شهری اعلام گردیده، این چنین تفاسیر انعطاف پذیر و ملایمی از نظر دیدگاه برنامه‌ریزی شهری بریتانیا حقیقتاً قابل تشخیص و کاربرست نیست.

پیچیدگیهای دیگری نیز وجود دارد. شهر فشرده لزوماً همه جنبه‌های تفریحی سیاستهای کنونی را در حوزه کنترل و تحدید شهری تأیید نمی‌کند - مانند سیاستهایی که درباره کمربند سبز اعمال می‌شود. کمربند سبز اغلب با شدت تمام لبه‌های برجسته و فرورفته شهری را حفاظت کرده و گاهی اوقات جزایری از پهنه‌های ساخته نشده را درون محیط ساخته شده محصور کرده و نگهداری می‌کند. اغلب این محیطهای ساخته نشده تأثیر بصری مهمی بر چشم‌انداز شهری داشته و برای ساکنین شهری ارزش نمادین دارند. علاوه بر این حتی نواحی قدیمی و زمینهای شهری متروکه، گاهی اوقات، زیستگاههای طبیعی متنوعی برای گیاهان نایاب و حیوانات وحشی فراهم می‌کنند. نگهداری فضای سبز در درون و یا حاشیه محیط ساخته شده در حق، خود یک هدف مطلوب می‌باشد و نباید از دست برود.

در حقیقت اعلامیه سبز درباره محیط زیست شهری اهمیت این چنین فضاهایی بازی را در شهر مورد تأیید قرار می‌دهد، بدون اینکه تشخیص دهد این کار ممکن است، مخالف با ایده ایجاد شکل‌های شهرهای فشرده باشد.

نتایج

بحث درباره طراحی شهری و شکل مسکن شهری، باعث طرح پرسشهای گسترده‌ای می‌شوند که این با حوزه‌هایی چون الگوی برنامه‌ریزی و رشد شهری، درباره زیست‌شناسی و تئوریهای معماری، درباره معنی خانه - آنچه‌آنکه در تحقیقات اجتماعی اظهار می‌شود - درباره استاندارد و حداقل مسکن جدید، نقاط اشتراک کمی دارد.

تنوع عواملی که بر طراحی تأثیر می‌گذارد در برابر تعمیم ساده آن مقاومت می‌کند. با وجود این چهار نتیجه ویژه را می‌توان از این بحثها بدست آورد.

این سیستم نیرو و حرارت ترکیبی با مشکلات دیگری نیز مواجه است، به این معنی که طرحهای گرمایش بخش اعتبار ضعیفی را بین بخش عمومی بریتانیا کسب کرده است. اگر یک بخش از سیستم از کار بیفتد کل املاک بدون گرما به سر خواهند برد. به علاوه آنها فاقد انعطاف پذیری مورد نظر مصرف کنندگان فردی هستند. تلاش برای وارد کردن کنتور در سیستم حرارتی بخشی، در مجموعه و سیستمهایی که در برابر دست کاری خانواده‌ها و یا خطاهای تکنیکی مصون شده‌اند، نتایجی نداشته است. در نتیجه سیستم حرارت بخشی عموماً مستلزم یک استاندارد خاص برای هر واحد مسکونی می‌باشد، نظم و آرایشی که در برابر سطح درآمد خانواده‌ها حساس نبوده و هیچ انگیزه‌ای برای کاهش مصرف انرژی برای ساکنین باقی نمی‌گذارد.

انتقادات گوناگونی به ایده شهر فشرده وارد شده است که هر کدام معانی و مفاهیم متفاوتی دارند. در انتقادات زیبایی‌شناسی این عقیده مطرح می‌شود که جستجو برای رسیدن به هویت بصری روشن یک کار بیهوده بوده و شاید حتی عملی مضر باشد، انتقادات وارد به جنبه‌های متضمن استفاده بهینه از انرژی شهر فشرده، خسارت‌های کمی بدنبال دارد. انتقادات بشر حاوی این مطلب هستند که ایده شهر فشرده بهتر است موازی با سیاستهای تکمیلی دیگر پی‌گیری شود؛ مثلاً در مورد سیاستهای حمل و نقل، مفهوم آن این است که سیاستگذاران برای کنترل توسعه مسکن، احتمالاً وقتی موفق خواهد شد که آن سیاستها با دیگر اقداماتی چون کنترل پارکینگ، طرح‌های پارک - سوار کنترل تقاضای ترافیک و سیاستهای دیگر برای اعتدالی حمل و نقل عمومی همراه شود. در نمونه موردی مصرف انرژی خانگی با اعمال استانداردهای سفت و سخت در ساخت خانه‌هایی جدید (احتمالاً با استفاده از عایق بندی و تهویه مناسب‌تر و یا ارتقا و بهبود وضعیت فعلی) بناها برای سازگاری با استانداردهای ساخت و ساز می‌تواند استفاده از انرژی را بهینه کرد.

سؤال دیگر که در مورد شهر فشرده مطرح است، این است که آیا این ایده یک طرح کار ایستاست یا باید به عنوان خطوط راهنمای کلی پذیرفته شود. تدبیر سیاستی کمیسیون اروپایی (Green paper) برای حکومتها و اولیای امور محلی این است که با توسعه حومه‌ای (پیرامون شهر) از مسائل و مشکلات [داخلی] شهرها فرار نکنید، و آن مسائل را در چهار چوب مرزها و محدودیتهای موجود حل کنید. همچنانکه kookwood.Breheny

۱- ایده توسعه پایدار مفهوم مبهمی دارد و می‌تواند به معنای زیر تعبیر شود: محیط زیستی که می‌خواهد شبیه به گذشته باشد، یا محیطی که می‌خواهد در دراز مدت دوست داشتنی باقی بماند. یا محیط زیستی که مصرف انرژی را کاهش می‌دهد و از تأثیرات توسعه شهری بر حومه‌ها می‌کاهد. تجویز سیاست‌های که مبتنی بر شناخت و ملاحظه علایق و سلیق کاربران می‌باشد، متفاوت از سیاست‌هایی است که صرفاً مبتنی بر تئوریهای معماری و یا مفاهیم کم‌مایه توسعه پایدار می‌باشد.

۲- تراکم بالا یا ساختمان‌های کوتاه مرتبه روش قابل اعتمادی برای سازگاری با مفاهیم مختلف توسعه پایدار جلوی راه ما می‌گذارد. و مدل مناسبی برای مسکن خانواده‌های کم درآمد می‌باشد. با وجود این مفهوم آن تابع برآورد کیفی مضاعفت دو طرفه می‌باشد. که کمی سازی آن بسیار مشکل است.

در ضمن جستجو برای تراکم‌های بالاتر تا آنجا نباید بیانجامد که خواسته‌های مردم را برای بدست آوردن حس خصوصیت و فضای سرسبز به خطر بیندازد.

۳- توسعه مختلط مسکونی / تجاری مسیرهای بهتر دیگری جلوی راه می‌گذارد. بویژه برای تهیه مسکن برای خانواده‌هایی که دارای فرزند نیستند. با وجود این استفاده مختلط از زمین علاج همه دردها نمی‌باشد و ممکن است در موقعیتهای بخصوص معایبی نیز داشته باشد.

۴- بالاخره در سطح برنامه‌ریزی استراتژیک، شهر فشرده از تداوم سیاست‌های حاضر در حفظ و کنترل (تجدید) شهر و همچنین تشویق ساخت مسکن جدید در مجاورت خطوط حمل و نقل عمومی حمایت می‌کند. والا هیچ جواب ساده و مدل مناسب وجود ندارد. پیشنهادات خاص مورد به مورد براساس تعهدات و الزامات سیاستی حاضر و اهداف اقتصادی و زیست محیطی ویژه باید مورد آزمون قرار گیرد.

