

## چکیده

یکی از پیامدهای شهرنشینی سریع کشور در دهه‌های اخیر، ظهور پدیده بلندمرتبه‌سازی است که گرته برداری غلطی از الگوی غربی آن برای مقابله با تقاضای سرسام آور مسکن است. تحمیل اجباری این نوع ساخت‌وساز بر بدنه شهرها، علاوه بر به هم زدن توازن کالبدی آنها، موجب بروز عوارض بسیاری برای فرایند شهرنشینی شده است. می‌توان گفت که عوارض منفی بسیار آن، عمدتاً در پس پرده بازار مستغلات سودآور شهری، هنوز ناپیدا است.

مقاله حاضر بر آن است که با تحلیل هر چند اجمالی پدیده بلندمرتبه‌سازی و شرح پیامدهای منفی این گونه ساختمانها و مساکن شهری، باب دیگری از تحقیق و تحلیل را برای شهرسازان، برنامه‌ریزان و مدیران اجرایی بگشاید، تا با ارائه راهکارهای مناسب و منطبق با شرایط طبیعی و فرهنگی ایرانی - اسلامی برای احیا و باز زنده‌سازی الگوهای توسعه شهری بومی، ضمن بهره‌گیری از فناوریهای مدرن، گامی کوچک در توسعه شهری پایدار و ماندگار برداشته باشد.

**کلید واژه‌ها:** شهرنشینی سریع، بلندمرتبه‌سازی، توسعه شهری پایدار، شهر ایرانی - اسلامی.

## مقدمه

قدمت طولانی شهر و شهرنشینی در ایران، موجب تأثر آن از شرایط حاکم بر ادوار متفاوت تاریخی کشور شده و به ارائه سیما و منظر متفاوتی از آن در هر دوره انجامیده است. زمانی به اقتضای این شرایط، دوره‌ای از رشد و شکوفایی را تجربه کرده‌اند و در برهه‌هایی از تاریخ، همین شرایط زمینه‌ساز ضعف و زوال آن شده‌اند. زمانی عامل تأثیرگذار داخلی بوده است، زمانی خارجی و زمانی نیز هر دو. زمانی این عوامل موفق به افزودن داشته‌های بر داشته قبلی می‌شوند و گاه عاجز می‌مانند. زمانی شهرها مرکز و مظهر خودنمایی حکومتها می‌شوند و زمانی پایگاه مبارزات مردمی در مقابل ایلغار حکومتها، زمانی بیانگر آزادی سیاسی می‌شوند و زمانی دیگر سبب خفقان سیاسی. زمانی شهرنشینی به صفتی تبدیل می‌شود که مایه فخر و مباهات است، و زمانی به صفت خفت‌آور "شهری" یا "میرزا" (در قرن ۱۲) تبدیل می‌شود.

در کل می‌توان گفت که شهرها با تأثیرپذیری از حوادث تاریخی، ساخت و بافت خود را شکل داده‌اند و حوادث تاریخی ملت‌ها در شهرهای آنها رخ می‌نماید. با این حال، علی‌رغم همه عوامل تأثیرگذار، «مهم‌ترین مشخصه شهرهای گذشته سکون آنها بود. محدوده تحت اشغال این شهرها و تعداد شهروندان آنها از حدی مشخص فراتر نمی‌رفت» [یاراحمدی، ۱۳۷۸: ۱۳]. در حالی که به نظر می‌رسد شهرهای امروزی، با تأثیرپذیری

# تحلیلی بر بلندمرتبه‌سازی و معایب آن در ایران

دکتر کریم حسین زاده دلیر / استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز

محمد جواد حیدری / دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز و دبیر دبیرستان ولایت از اداره‌ی آموزش و پرورش منطقه زنجانرود



از تحولات سده و به خصوص دهه‌های اخیر، در مسیر زوال و نابودی قدم گذاشته‌اند و مثل «آب رفته زجوی» شده‌اند.

حوادث و تحولات دهه‌های اخیر چنان بر ساخت و بافت شهرهای کشور تأثیر گذاشته که افسار اداره شهرها را از دست مدیران شهری خارج کرده‌اند. و شهرها همانند بیماری شده‌اند که مرض آن علاوه بر خود شهر، شهروندان را نیز از پا در می‌آورد. پدیده بلند مرتبه‌سازی در شهرهای کشور یکی از نشانه‌ها و علائم همین بیماری است که با بر هم زدن نظام زندگی شهری، شهرها را زشت و غیر قابل تحمل، شهروندان را عصبی و رباتیک و مدیران شهری را مستأصل کرده است. در حقیقت، قرار بود این ساختمانها پاد زهری برای زهر مسائل شهری، به خصوص حاشیه‌نشینی باشند، ولی برعکس کیفیت زندگی شهری را به انحای متفاوت پایین آورده‌اند. «آنها کلیه ارزشها و سنتهای قدیمی را زیر پا گذاشته و مناظر طبیعی شهرها را از بین برده‌اند. نمادهای با ارزشی چون مسجد، کلیسا، مدرسه و ... که روزی از لایه‌لای ساختمانها از بافت متراکم و به هم فشرده شهرها سر بیرون کشیده بودند و هویت و معنی را به بیننده منتقل می‌کردند، امروزه در لایه‌لای ساختمانهای بلندمرتبه و سر به فلک کشیده به طور تحقیرآمیزی گم شده‌اند» [بحرینی، الف، ۱۳۸۵: ۲۱].

شاید اگر بخش عمده‌ای از معضل ترافیک در شهرها را ناشی از رشد چشم‌گیر این پدیده بدانیم سخنی به گزاف نگفته باشیم. چرا که افزایش تراکم ناشی از تحمیل ساختمانهای بلند بر پیکر شهرها، نتیجه‌ای جز سنگینی و از سلاست افتادن ترافیک درون شهری را موجب نمی‌شود و صدها مشکل و معضل دیگر که از آستین این پدیده - بلند مرتبه‌سازی - خارج می‌شوند و نیرو می‌گیرند. لذا اگر به این گفته **لوفبور** اعتقاد داشته باشیم که سرنوشت بشر نه در میان ستارگان و نه در روستاها، بلکه در شهرها تعیین می‌شود [عابدین درکوش، ۱: ۱۳۸۲]، ضرورت توجه بیش از پیش شهرسازان، و برنامه‌ریزان، مدیران و دست‌اندرکاران به مسائل شهری آشکار می‌شود.

### بررسی روند شهرنشینی کشور در رابطه با پدیده بلندمرتبه‌سازی

ارتباط مستقیم روند شهرنشینی با روند رشد بلند مرتبه‌سازی در کشور و در حقیقت رابطه علت و معلولی بین آنها، ضرورت بررسی تأثیر و تأثر بین آنها را آشکار می‌سازد.

«شهرنشینی در سرزمین ایران با کشف منابع نفت و استخراج، آن از قرن سیزدهم هجری شمسی به بعد شتاب گرفت. این منبع درآمد جدید، زمینه فروپاشی اقتصاد و جامعه سنتی را فراهم کرد و به کشاورزی در اقتصاد

ملی نقش حاشیه ای بخشید» [ابراهیم‌زاده و نگهبان مروی، بی تا: ۱۵۳] که زمینه‌ساز شکاف بین شهر و روستا شد. «پیوستگی ایران به بازار تقسیم جهانی و کار و ایفای نقش بر مبنای اقتصاد تک محصولی و مبتنی بر نفت، این شکاف را بیشتر کرد» [نظریان، ۱۳۸۱: ۱۳۷].

عوامل مذکور به همراه علل و عواملی چون نابرابری درآمدها در شهر و روستا، اتوماسیون کار کشاورزی، تفاوت و نابرابری در امکانات تحصیل نسبی درآمد در شهر و روستا، عدم موفقیت در بسط و گسترش کشاورزی، تمایلات باطنی مهاجرین، کمبود امکانات رفاهی و آموزشی در روستا، رها شدن از حیات بسته روستایی، توسعه و گسترش صنایع مونتاژ در شهرها، فقر و نداری و گرسنگی آشکار و پنهان، سختی معیشت، مهاجرت و فرارهای دسته‌جمعی از مناطق سیل و یا زلزله زده و ناامن، نقش مستقیم و غیرمستقیم دول استعمارگر، پیدایش رژیم و تفکرات سرمایه‌داری - که منجر به توجه هر چه بیشتر برنامه‌های عمرانی کشور به صنایع مصرفی شد - تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم جنگهای جهانی [ایرملو، ۱۳۶۳: ۸۰ تا ۱۰۸]، قطعه قطعه شدن اراضی کشاورزی در نتیجه اصلاحات ارضی و قانون ارث، ضعف اقتصادی زارعان برای سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی بعد از خارج شدن زمینها از دست خانها و اربابها، ازدیاد نیروی کار روستایی در نتیجه رشد طبیعی بالای جمعیت آن [مقدس جعفری، ۱۳۷۲: ۲۰۱]، عدم تناسب در نظام پرداخت بارانه‌ها به جوامع شهری و روستایی قبل و بعد از انقلاب اسلامی [ضیایی، ۱۳۸۱: ۷۲]، تأثیر زرق و برق خیره کننده شهرها در نتیجه سرمایه‌گذاری گسترده دولت در آنها، وقوع انقلاب اسلامی و تأثیرات ناشی از اقدامات و ایدئولوژی آن، وقوع جنگ تحمیلی و مهاجرت گسترده و غالباً بی‌بازگشت جنگ‌زدگان به مناطق دور از جنگ، موجبات مهاجرت گسترده روستائیان به شهرها را فراهم ساخت. به گونه‌ای که «جمعیت شهرنشین کشور در یک دوره ۴۰ ساله (۷۵-۱۳۳۵)، حدود شش برابر شد» [شکویی و شکرگزار، ۱۳۸۱: ۷۷].

این امر موجب شد تا کسانی که دستی در آتش مسائل شهری داشتند، از آن با عناوینی هم‌چون شهرنشینی سریع، شهرنشینی افراطی، شهرنشینی مشکل‌زا و انفجار در جمعیت شهری یاد کنند. در حالی که این نفس وجودی شهرنشینی نیست که مشکل‌زاست، بلکه «شهرنشینی محصول آن نظام اقتصادی - اجتماعی است که خود مشکل‌زاست. شهرنشینی پدیده‌ای غیرقابل اجتناب است. کیفیت تکوین و متناسب بودن آن با مراحل گوناگون توسعه اقتصادی یک کشور است که این پدیده را به عنوان شهرنشینی متعادل یا افراطی مطرح می‌کند» [بنی فاطمه، الف، ۱۳۷۴: ۴۹].

ردیف	سال آماری	۱۲۷۹	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۰	۱۳۷۵	۱۳۸۵
۱	کل جمعیت ایران (به هزار نفر)	۹۸۶۰	۱۸۹۵۵	۲۵۷۸۹	۳۳۷۰۹	۴۹۴۴۵	۵۵۸۳۷	۶۰۰۵۵	—
۲	جمعیت شهری (به هزار نفر)	۲۰۳۳	۵۹۵۴	۹۷۹۴	۱۵۸۵۵	۲۶۸۴۵	۳۱۸۳۷	۳۶۷۰۰	—
۳	میزان شهرنشینی (به درصد)	۲۰/۶	۳۱/۴	۳۸	۴۷	۵۴/۳	۵۷	۶۱/۳	—
۴	تعداد نقاط شهری	۹۹	۱۹۹	۲۷۱	۳۷۳	۴۹۶	۵۱۴	۶۱۴	۱۱۱۵
۵	تعداد واحدهای مسکونی	—	—	۱۳۰۰۸۲۸	۲۳۷۷۵۸۶	۴۶۶۹۷۲۲	—	—	—

جدول روند تحولات شهرنشینی ایران (۸۵-۱۲۷۹)

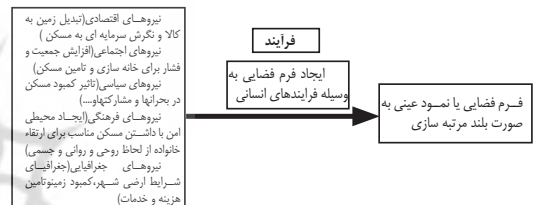
منبع: اطلاعات ردیف ۱ تا ۳: ابراهیم‌زاده و نگهبان مروی، بی تا، اطلاعات ردیف ۴: نظریان، ۱۳۷۵: ۵۹۹ و اطلاعات ردیف ۵ برای سال‌های ۴۵ تا ۶۵: عابدین درکوش، ۱۳۸۲: ۱۴۶.

شهرنشینی مشکل‌زا موجب بر هم خوردن تناسب نسبی جمعیت و مسکن در شهرها شد و به بورس بازی زمین و افزایش قیمت و اجاره بهای مسکن در شهرها دامن زد. به طوری که امروزه مسئله مسکن در شهرها، مخصوصاً شهرهای بزرگ، معضلی بزرگ و اجتماعی تبدیل شده است [بنی فاطمه، ب، ۱۳۷۴: ۵۲]. و خامت موضوع به اندازه ای بالاست که ابتکار عمل را از دست دولت و حتی بخش خصوصی خارج کرده است. به گونه‌ای که علی‌رغم تلاشهای صورت گرفته طی سالهای اخیر، عرضه و تولید مسکن به ویژه در بخش شهری هرگز نتوانسته است به پای تقاضای آن برسد [حسین زاده دلیر، ۱۳۷۵: ۶۵] و هم‌چنان مشکل مسکن برای اقشار فرودست جامعه به عنوان بزرگ‌ترین معضل زندگی به‌شمار می‌آید.

عوامل فوق به اضافه عواملی چون افزایش تقاضا، گرانی قیمت زمین و مصالح ساختمانی، پیشرفت فنون ساختمان‌سازی، صرفه‌جوییهای اقتصادی، وضعیت نامناسب اقتصادی متقاضیان برای خرید مسکن و ویلا، بازار پژوهی و سودجویی بساز و بفروشها، و فروش تراکم توسط شهرداری، موجب گسترش بی‌رویه بلند مرتبه‌سازی در شهرها شد [شبیخه، ۱۳۸۴: ۳۹] که در دو منطقه کاملاً مجزا از هم صورت گرفته است:

۱. در مناطق جدیدالاحداث شهرهای کشور در قالب مجتمع‌های چهار طبقه و بالاتر که احداث آن بعد از دهه ۱۳۷۰ با حمایت و پشتیبانی بانکهای کشور در امر انبوه سازی شتاب فراوانی به خود گرفت.

۲. در بخش قدیمی شهرها و در درون بافت قدیمی آن به صورت قطعات منفرد.



شکل ۱. رابطه فرایند و فرم در یک پدیده شهری  
منبع: مشکینی، ۱۳۸۰: ۴۹۵.

تاریخچه بلندمرتبه‌سازی در ایران

«پدیده بلندمرتبه‌سازی در ایران از اواسط سده حاضر در تهران و سپس در شهرهای بزرگ شکل عملی به خود گرفت و به تدریج به سایر نقاط کشور سرایت کرد» [مشکینی، ۴۹۳]. تاریخچه بلندمرتبه‌سازی نوین در ایران به حدود دهه ۳۰ باز می‌گردد. در این سالها (۳۰-۱۳۲۸) نخستین ساختمان بلندمرتبه به سبک غربی در تهران توسط مهندس **خانمشقانی** در خیابان جمهوری (نادر سابق) با ۱۰ طبقه ساخته شد. اسکلت این ساختمان از بتون آرمه و مجهز به دو آسانسور بود که هنوز هم در حال استفاده است [صفوی، ۱۳۸۰: ۱۸ و آبادی، ۱۳۷۴: ۹].

در سال‌های ۴۱-۱۳۳۹، در محل تقاطع خیابان فردوسی و جمهوری (شاه سابق)، ساختمان تجاری ۱۶ طبقه‌ای به نام «پلاسکو»، متعلق به القانین ساخته شد که گفته می‌شود، طراحان آن اسرائیلی بوده‌اند، این اولین ساختمان با اسکلت فلزی در ایران بود. دو سال بعد، ساختمان تجاری ۱۳ طبقه آلومینیوم نیز با اسکلت فلزی در خیابان جمهوری با سرمایه‌القانین ساخته شد که دارای دو آسانسور نیز بود از جمله ساختمان‌های بلندمرتبه دهه ۱۳۴۰، ساختمان «بانک کار» بود که در خیابان حافظ احداث شد.

**پدیده بلندمرتبه‌سازی در ایران از اواسط سده حاضر در تهران و سپس در شهرهای بزرگ شکل عملی به خود گرفت و به تدریج به سایر نقاط کشور سرایت کرد**



نخستین مجموعه بلند مرتبه مسکونی در تهران، مجموعه بهجت آباد بود که در سال های ۴۹-۱۳۴۳ بین خیابان حافظ و ولی عصر ساخته شد.

نخستین مجموعه بلند مرتبه مسکونی در تهران، مجموعه بهجت آباد بود که در سال های ۴۹-۱۳۴۳ بین خیابان حافظ و ولی عصر ساخته شد. احداث این مجموعه پس از تدوین و تصویب قانون تملک آپارتمانها در سال ۱۳۴۳، برای تشویق بلند مرتبه سازی مسکونی آغاز شد. پس از تصویب ماده صد اصلاحی قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۴۵)، ساخت مجتمع مسکونی سامان در ۲۰ طبقه در ضلع شمالی بلوار کشاورز آغاز شد. این ماده برای تشویق و ترغیب مالکان و صاحبان سرمایه به احداث ساختمانهای بلندتر از ۱۰ طبقه تنظیم شده بود.

در سالهای دهه ۱۳۵۰، ساخت مجموعه های مسکونی بلند مرتبه عمدتاً در شمال و شمال غرب تهران رونق یافت. محل استقرار و نوع این مجموعه ها نشان می دهد که سیاست تشویق و ترغیب بلند مرتبه سازی برای تأمین اقشار کم درآمد و متوسط، حاصل دیگری به بار آورد. شاید از مهم ترین دلایل این امر، گرانی قیمت تمام شده ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی بود.



مجموعه بهجت آباد

ساختمان بانک کار

با وقوع انقلاب اسلامی، بلند مرتبه سازی تقریباً به مدتی بیش از ۱۰ سال متوقف شد. در این سالها، ساخت و ساز این نوع ساختمانها به تکمیل مجموعه های مسکونی نیمه تمام محدود ماند. آزادی، ۱۳۷۴:۹] «ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی ساخته شده در دو دهه ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰ در تهران، به دو بخش متمایز تقسیم می شوند: نخست، مجتمع های مسکونی بسیار بزرگ ساخته شده با منابع مالی و مدیریت دولتی، و دوم، مجتمع های کوچک تر که با سرمایه و مدیریت بخش خصوصی ساخته شده اند. موج جدید بلند مرتبه سازی در سالهای پایانی دهه ۱۳۶۰، در پی افزایش قیمت زمین و آغاز فروش تراکم از سوی شهرداری تهران آغاز شد و از بخشهای شمالی تهران شروع و تمامی مناطق تهران را تحت پوشش خود قرار داد» [صفوی، ۱۹۰:۱۳۸۰].

**مزایای بلند مرتبه سازی**

ساختمانهای بلند مرتبه همانند سایر مصنوعات بشری هم دارای جنبه ها و مزایای مثبت است و هم منفی. از آن جا که هدف اصلی این مقاله بیان عوارض و جنبه های منفی این گونه مساکن است، ضرورت دارد که قبل از پرداختن به آن، جنبه های مثبت و مزایای این گونه مساکن ذکر شود تا بیانگر این حقیقت باشد که ذکر عوارض و جنبه های منفی به منزله منفی بودن مطلق آن نیست؛ بلکه منظور روشن ساختن اهمیت موضوع برای برنامه ریزی بهتر و اتخاذ طرحهای مناسب تر است.

بلند مرتبه سازی و اسکان متمرکز جمعیت در آنها پیامدهای مثبت زیر را در پی دارد:

- افزایش کیفیت ساختمانهای مسکونی با استفاده از اصول فنی؛
  - صرفه جویی در هزینه های ساخت و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی؛
  - تطبیق و هماهنگ سازی تعداد بیشتری از واحدهای مسکونی برای عرضه به خانوارهای فاقد مسکن؛
  - استفاده بیشتر از زمین و در نتیجه، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی؛
  - کاهش روحیه تجمل گرایی و محدود سازی آن؛
- استفاده از فضای عمومی ساختمان و فضای باز مشترک» [پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۳۸۵].



نخستین ساختمان بلند مرتبه تهران



ساختمان آلومینیم



ساختمان پلاسکو

۱۳۵ و ۱۳۶]

هم چنین می توان موارد زیر را در نظر گرفت:

● برخی از کارشناسان با اعتقاد به وجود امنیت بیشتر در ساختمانهای بلند - به دلیل سکونت شمار بیشتری از جمعیت در آنها - آن را برای سکونت افراد مسن و مجرد مناسب می دانند.

● «استفاده از ساختمانهای بلند موجب کاهش سرانه زمین مسکونی، سرانه معابر و هزینه تأسیسات زیربنایی می شود.

● به سبب لزوم استفاده از فناوری جدید در احداث ساختمانهای بلند و نیاز به نیروی انسانی ماهر، مهاجرت به شهرهای بزرگ نیز کاهش می یابد.

● ساختمانهای بلند با اسکان دادن به جمعیتی بزرگ در محدودهای کوچک، ارائه خدمات را سهل تر و کم هزینه تر می کنند.

● هزینه سرانه ابنیه و تأسیسات عمومی از قبیل ساختمانهای عمومی، خیابانها، جادهها، پلها، تونلها، پارکها، تفرجگاهها، تأسیسات آب، برق، گاز و تلفن رسانی در مناطق مسکونی پر جمعیت کمتر از هزینه سرانه مشابه در مناطق مسکونی کم جمعیت است، زیرا که از خدمات تدارک دیده شده برای سطح معینی از شهر، جمعیت بزرگی استفاده می کند» [صادق زاده، ۱۳۷۶: ۱۰۶ و ۱۰۷].

● از آن جا که بخش عظیمی از جمعیت کشور ما را جوانانی تشکیل می دهند که در آستانه ازدواج و تقاضای مسکن قرار دارند الگوی ساختمانهای بلند مرتبه می تواند پاسخ گوی مناسبی برای آن باشد.

● ساختمانهای بلند مرتبه الگوی مناسبی برای پاسخ گویی به مشکل مسکن برخاسته از شهرنشینی افراطی دهه های اخیر و پیامدهای آن مانند حاشیه نشینی و امثال آن است.

● همکاری ساکنین برای مرتفع ساختن مشکلات به وجود آمده - در بخش هایی که مورد استفاده مشترک اعضا است - به افزایش روابط ساکنین و گسترش روابط اجتماعی بین آنان منجر می شود.

● ساختمانهای بلند مرتبه مسکونی، الگویی مناسب برای توسعه و تأمین مسکن در شهرهایی هستند که با محدودیتهای فیزیکی گسترش افقی روبه رو هستند.

● ساختمانهای بلند مرتبه به دلیل برجستگی بصری می توانند به جهت یابی در شهرها کمک کنند.

● احداث اصولی ساختمانهای بلند مرتبه می تواند به حل معضل ترافیک - که گریبان گیر شمار کثیری از شهرهای کشور است - کمک شایانی کند. چنان که هدف اصلی **لوکوربوزیه** از ارائه ایده آن و به کارگیری پیلوتی در آنها، خلق فضای بیشتر برای عبور وسایل نقلیه و عابرین پیاده بود.

عوارض بلندمرتبه سازی

### عوارض مستقیم و غیر مستقیم در درون بافت قدیم شهرها

روند رو به رشد بلند مرتبه سازی، در درون بافت قدیم شهرها موجب برهم خوردن توازن و تناسب این بافتها می شود و به طور مستقیم و غیر مستقیم نقش فزاینده ای در تخریب آنها دارد. از جمله آثار و پیامدهای بلند مرتبه سازی در درون بافت قدیم شهرها موارد زیر قابل ذکر هستند:

● یکی از مشخصات بارز تیپولوژیکی بافت قدیم شهرهای کشور ما، هماهنگی و یکسانی ارتفاع اغلب خانه ها و شیوه معماری آنها بود و شهرها علی رغم تراکم نسبتا بالا،

مسکونی، الگویی مناسب برای توسعه و تأمین مسکن در شهرهایی هستند که با محدودیتهای فیزیکی گسترش افقی روبه رو هستند.

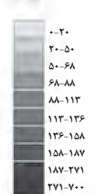
کم ارتفاع بودند [پورمحمدی، ۱۳۷۵: ۱۳۳]. به گونه ای که اگر از بلندی به آن نگریم می شد تنها گنبد مساجد و - در شهرهای کویری علاوه بر آن - بادگیرها، بکنواختی ارتفاعی آن را بر هم می زدند. «در محله ها کمتر خانه های پیدا می شد که به لحاظ ارتفاعی از سایر بناها متمایز باشد. این وضعیت سبب می شد تا سیمای داخلی محله ها، منظره های هماهنگ و متناسبی را عرضه کنند» [سلطان زاده، ۱۳۶۴: ۲۴۳]. یکی از محاسن وجود چنین بافتی، داشتن چشم انداز مناسب به مناظر و فضاهای باز و طبیعی اطراف بود. پدیده بلند مرتبه سازی در درون بافت قدیم شهرها و رشد چشم گیر آن طی دهه های اخیر، این نظم و هماهنگی را به بی نظمی و ناهماهنگی تبدیل کرد که نتیجه آن به وجود آمدن مانع و جلوگیری از دست یابی به فضاهای باز، عمومی و طبیعی اطراف است.

● از آن جا که بافت قدیم شهرها متناسب با تراکم جمعیت و فناوری حمل و نقل زمان احداث شکل گرفته است، تحمیل ساختمانهای بلند به کالبد آن، به عوارض و پیامدهای زیر منجر می شود:

۱. ضرورت تعریض معابر را در نتیجه افزایش تراکم جمعیت و خودرو ایجاد می کند.

۲. افزایش آلاینده های دودی و صوتی ناشی از افزایش خودرو، علاوه بر

حجم کل ترافیک در ساعات اوج (واحد نسبی)



نقشه حجم ترافیک و رابطه آن با تراکم ساختمانی در بافت قدیم شهر زنجان

منبع: جمشیدی، ۱۳۸۴: ۱۶۸.





عوارض جسمی و روحی برای ساکنین، موجب پوسیدگی و تخریب بناهای قدیمی بافت می‌شود.

۳. پدیده ترافیک در بافت قدیم شهرها که از عدم تناسب عرض معابر و شمار خودرو حکایت دارد، موجب تأخیر در امداد رسانی و انتقال بیماران به مراکز بهداشتی و درمانی می‌شود. همچنین، با به تأخیر انداختن زمان امداد رسانی سازمان آتش‌نشانی، موجب افزایش تلفات و خسارات مالی و جانی می‌شود.

۴. افزایش تراکم جمعیت و خودرو در بافت قدیم شهرها، موجب افزایش آلودگی معابر و صعب‌العبور شدن آن مخصوصاً در فصل زمستان می‌شود. ۵. لرزه‌های ناشی از عبور وسایط نقلیه موجب تخریب زود هنگام بناهای غالباً کم دوام این بافت می‌شود.

• "محرمت" مفهومی است پیچیده و وابسته به فرهنگ که می‌توان آن را با مفاهیمی هم‌چون خصوصیت و خلوت مترادف دانست. زیرا همگی القا کننده مفهوم اساسی تری به نام عرصه، حریم، قلمرو و حوزه نفوذ هستند. در شرایط مطلوب، شبکه‌ای از سلسله مراتب محرمیت، فضاهای شهری را در بر می‌گیرد. این سلسله مراتب از واحدهای مسکونی به عنوان محرم‌ترین و خصوصی‌ترین فضا شروع و به عمومی‌ترین فضای مرکزی شهر ختم می‌شود. مفهوم محرمیت به طرز ماهرانه‌ای در واحدهای مسکونی سنتی مورد توجه قرار گرفته بود [بحرینی، ب، ۱۳۸۵: ۲۲۴ و ۲۲۵] که ناشی از ارزشها و ایدئولوژی‌های فرهنگی و مذهبی ایرانی - اسلامی است. به گونه‌ای که شواهد زیادی در آیات و روایات وجود دارد که به طور مستقیم و غیرمستقیم به مفهوم محرمیت اشاره دارند؛ از جمله آیه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَىٰ أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ» ای اهل ایمان هرگز به هیچ خانه‌ای، مگر خانه‌های خودتان تا با صاحبش انس و اجازه ندرید، وارد نشوید و به اهل آن خانه سلام کنید که این ورود (با اجازه و تحیت) شما را بسی بهتر است، باشد که متذکر شوید» [نور، ۲۷].

یکی از جنبه‌های محرمیت، "اشراف" است که به معنی تسلط دید از یک واحد مسکونی به واحد دیگر است. احداث ساختمانهای بلند مرتبه در درون بافت قدیم شهرها، موجب به وجود آمدن حالت اشرافیت آنها به ساختمانهای کم ارتفاع اطراف شد که نتیجه آن، بروز اختلاف میان ساکنین این دو نوع مسکن نامتقارن است. «در یک بررسی انجام شده در پنج واحد ساختمانی از این دست،

بدون استثنا همسایگان پیرامون اعتراض داشتند و در همه موارد، کار به شکایت قانونی کشیده است» [مشکینی، ۱۳۸۰: ۴۹۹].

• ساختمانهای بلند مرتبه شخصیت بناهای کم ارتفاع اطراف را خرد می‌کنند، لذا جدا سازی این دو نوع بناها از هم و ایجاد حریم بین آنها ضروری است [بحرینی، ب: ۳۷۵].

• یکی از شاخصه‌های مهم معماری و شهرسازی ایرانی، درونگرا بودن آن است. این ویژگی که ریشه در فرهنگ ایرانی - اسلامی دارد، مبتنی بر سنتهای زندگی اجتماعی ایرانی و نیز شرایط اقلیمی کشور است. به همین علت، در بافت قدیم بسیاری از شهرها، مخصوصاً شهرهای کویری، دیوار خانه‌ها بلند بود و از بیرون هیچ چیز آشکارا قابل رؤیت نبود [مهجور، ۱۳۷۸: ۷۲]. در حالی که ایده بلند مرتبه‌سازی چون در غرب شکل گرفته و به وجود آمده، در تناسب با فرهنگ برون‌گرای غرب است. خانه‌های اروپایی طبق فرم "Living R" طراحی می‌شوند. در مسکن اروپایی، به جای اندرونی - که خاص مسکن سنتی ایرانی بوده و محل تجمع اعضای خانواده است - از بالکنهایی که در نمای بیرونی ساختمان استفاده می‌شود. این امر با توجه به اعتقادات اسلامی تضاد شدیدی را مطرح می‌سازد [مجتهدزاده، ۱۳۸۲: ۹۵].

• ساختمانهای بلند با ایجاد مانع در مقابل تابش مستقیم خورشید و در نتیجه، ایجاد سایه روی ساختمانهای کم ارتفاع هم‌جوار، استفاده از وسایل روشنایی‌زای مصنوعی را ضروری می‌سازد و موجب بالا رفتن مصرف برق در آنها می‌شود. در حالی که براساس اعتقادات دینی ما، «ایجاد ساختمانهای مرتفع که از دریافت نور خورشید و هوای تازه در واحدهای مسکونی دیگر جلوگیری می‌کند، منع می‌شود. توسعه عمودی مجتمعهای ساختمانی زمانی پذیرفته می‌شود که از نظر دریافت نور، گرمای خورشید و هوای تازه، برای ساکنان مجاور مشکلی ایجاد نکند» [شکویی، ۱۳۸۰: ۱۸۸].

• بلند مرتبه‌سازی علاوه بر آن که موجب ایجاد مانع در مقابل وزش باد و رسوب ذرات گرد و غبار همراه آن می‌شود، با کانالیزه کردن جریان باد - هنگام عبور از فضای بین ساختمانها - بر شدت و قدرت تخریبی آنها می‌افزاید که این عامل می‌تواند نقش عمده‌ای در تخریب بافت قدیم داشته باشد.

• شیشه و سنگهای صیقلی به کار رفته در ساختمانهای بلند، مانع از خروج انرژی و گرمای ناشی از تشعشعات خورشیدی و موجب بالا رفتن درجه حرارت در محیط می‌شود. به این صورت که سطوح صاف و صیقلی این ساختمانها، با جذب و انعکاس انرژی خورشید به ساختمانهای مقابل، مانع از خروج انرژی حاصله می‌شوند. استفاده از وسایل سرمازا نیز، گرچه تا حدودی در تعدیل دمای (درون خانه) مؤثر است، ولی باعث بالا رفتن مصرف برق و قطع شدن آن در ساعات پیک (اوج) مصرف می‌شود. در صورتی که سطوح ناهموار ناشی از مصالح به کار رفته در بافت قدیم، موجب پخش پراکنده و نامنظم تشعشعات خورشیدی شده و نقش چندانی در افزایش دمای محیط ندارد.



**هم‌جواری نامتقارن و نامنظم  
ساختمانهای بلند و کم ارتفاع  
موجب به وجود آمدن منظره چشم  
آزاری می‌شود**

توضیح شکل ۲: فرایند جذب و انعکاس با زاویه واحد انرژی خورشید توسط سطوح صاف و صیقلی ساختمانهای بلند موجب افزایش دمای محیط می شود.

• هم‌جواری نامتقارن ساختمانهای بلند و کم ارتفاع در بافت قدیم شهرها، خسارات ناشی از حوادث طبیعی مانند زلزله بر این ساختمانها را افزایش می دهد. «زیرا بسیاری از ساختمانهای بلند هنگام وقوع زلزله بسیار آسیب پذیرتر از دیگر ساختمانها هستند» [شبیعه، ۱۳۸۴: ۴۱].

• هم‌جواری نامتقارن و نامنظم ساختمانهای بلند و کم ارتفاع موجب به وجود آمدن منظره چشم آزاری می شود.

### عوارض فیزیولوژیکی

۱. تراکم خودرو و آلودگی صوتی و دودی ناشی از آن در نتیجه احداث ساختمانهای بلند احتمال ابتلا و تشدید بیماریهایی چون سگته، آسم، اختلالات بینایی و آسیب دیدگی قدرت شنوایی را افزایش می دهد.

۲. ساختمانهای بلند با جلوگیری از جریان طبیعی باد - که نقش اصلی را در کاهش آلودگی هوا و تعدیل رطوبت و حرارت دارد - و نیز با رسوب دادن سموم هوای آلوده، در ایجاد و تشدید بیماریهای تنفسی (آسم) نقش عمده ای دارند.

۳. افزایش تراکم جمعیت و خودرو - ناشی از بلند مرتبه سازی - ارتباطی مستقیم با افزایش تصادفات و مرگ و میر ناشی از آن دارد.

۴. «افزایش ارتفاع و طبقات ساختمان، به کاهش فشار هوا می انجامد که بر گردش خون و سلولهای مغزی تأثیر می گذارد. هم چنین، بهره هوشی کودکان نسبت به افزایش طبقات رو به کاهش می گذارد.

۵. علم امروزه ثابت کرده است ساختمانهای بلند به تولید الکتریسیته ساکن می پردازند و این مورد بر گردش خون تأثیر می گذارد؛ تا جایی که به ساکنان توصیه می شود در طول شبانه روز، چند ساعتی را خارج از فضای مسکونی خود سپری کنند» [شبیعه : ۴۶].

### عوارض ترافیکی

۱. «ساختمانهای بلند با ایجاد تراکمهای بالا، علیه شبکه حمل و نقل، ارتباطات، تجهیزات و تأسیسات شهری عمل می کنند» [بحرینی، الف، ۲۲].

۲. احداث مجتمعهای مسکونی مرتفع به صورت پروژههای انبوه سازی در محدوده شهرها، به افزایش مسافت بین محل اشتغال و اسکان ساکنین منجر می شود در نتیجه، با افزودن بر حجم سفرهای درون شهری، بر معضل ترافیک و بالا رفتن میزان تصادفات و تلفات ناشی از آن دامن می زند.

عوارض بلند مرتبه سازی برای بنیان خانواده

۱. محدودیت فضایی ساختمانهای بلند یکی از دلایل عمده تبدیل خانوارهای گسترده به هسته های است.

۲. «سطح زیر بنای مسکونی در مجتمعهای مرتفع به نسبت میزان درآمد خانوار است. از این رو، نیازهای اولیه زندگی به ویژه در ارتباط با خانوارهای گسترده با مشکل مواجه است» [شبیعه : ۴۳].

۳. اندک بودن سطوح زیر بنا در ساختمانهای بلند که مطابق با سیاست کوچک سازی واحدهای مسکونی است، گرچه سیاست خوبی برای پاسخ گویی به معضل مسکن زوجهای جوان است، ولی به نظر می رسد در ارائه این

پیشنهاد نگرش سیستمی و حل دائمی مشکل مسکن رعایت نشده است؛ به طوری که پس از گذشت چند سال و در پی افزایش تعداد اعضای خانواده، تناسب میان فضای خانه و تعداد اتاقها با تعداد اعضای خانوار به هم می خورد [صادق زاده : ۱۱۱].

### عوارض اجتماعی

۱. ساختمانهای بلند با جلوگیری از عملکرد طبیعی واحدهای اجتماعی نظیر خانوادهها، محله ها و ... علیه جامعه عمل می کنند. عملکرد واحدهای اجتماعی فوق مستلزم وجود روابط اجتماعی و اقتصادی سالم و طبیعی بین اعضای هر واحد در سطوح متفاوت است. این ساختمانها به خاطر مقیاس و ماهیت خود از ایجاد چنین روابطی جلوگیری می کنند [بحرینی، الف : ۲۲].

۲. آسیب دیدگی قدرت شنوایی ناشی از تراکم خودرو در نتیجه احداث ساختمانهای بلند، موجب سنگین شدن گوش انسان یا تشدید آن در طول زمان می شود. بدیهی است که آسیب دیدگی قدرت شنوایی، انسان را از شرکت در بسیاری از فعالیتهای روزمره اجتماعی محروم می سازد و موجب منزوی شدن وی می شود [بهرام سلطانی، ۱۳۷۴: ۳۴].

۳. تملک استیجاری مسکن آپارتمانی - به امید خرید مسکن ویلایی - علاوه بر آن که موجب استهلاک وسایل خانگی - در نتیجه جابه جاییهای سالانه - می شود، با تغییر و عوض شدن مرتب ساکنین، به کاهش روابط اجتماعی بین آنان می انجامد.

۴. شرایط اجتماعی متفاوت خانوارهای ساکن در مسکن مرتفع، از به وجود آمدن تفاهم لازم برای برقراری رابطه اجتماعی بین آنان جلوگیری می کند.

۵. «نحطاط اجتماعی، از خود بیگانگی، حس ناتوانی و ضعف، پوچی و بی ارزشی، از خود بی خبری و انزوای اجتماعی از مسائل اجتماعی مجموعه های مسکونی مرتفع است» [بحرینی، الف، ۱۳۸۵: ۷۹].

### عوارض روانی

۱. ترس از زندگی در ارتفاع، نقش عمده ای در بروز ناهنجاریها و اختلالات روانی دارد.

۲. سلامتی روحی و روانی کودکان در گرو تحرک جسمی و ارتباط بیشتر با طبیعت است. ساختمانهای بلند، از طریق قطع ارتباط کودکان با طبیعت و هم سالان، زمینه ساز اختلالات و ناهنجاریهای جسمی و روانی آنها و مانع از جامعه پذیری کامل آنها می شود.

۳. نتیجه بررسیهای انجام شده

نشان می دهد که تأثیرات آلودگی

صوتی - ناشی از تراکم خودرو

- بر دستگاه صوتی

به مراتب کمتر از

تأثیرات روانی -

فیزیولوژیک

آن است.

زیرا

**ساختمانهای بلند با جلوگیری از عملکرد طبیعی واحدهای اجتماعی نظیر خانوادهها، محله ها و ... علیه جامعه عمل می کنند**



## تجمیع جمعیت در یک فضای بسته - در ساختمانهای بلند - زمینه‌ساز انتقال بیماریهای همه گیر می‌شود و ترس عمده از محلات متراکم و سکونت در ساختمانهای بلند در جهان سوم نیز ناشی از همین امر است

واکنشهای روانی و فیزیکی انسان در آستانه‌هایی بسیار پایین‌تر از آستانه‌های صوتی آسیب‌زننده به گوش آغاز می‌شوند. آلودگی صوتی، علاوه بر ایجاد فشار روانی، موجب کاهش قدرت تمرکز، کاهش سرعت واکنش، کاهش دقت عمل در کارها، افزایش وقوع اشتباهات و نیز مصرف نامتعارف داروهای آرام‌بخش، خواب‌آور و مسکن می‌شود.

۴. در ساختمانهای بلند و محیط اطراف آنها، امکان زندگی پوشیده از چشم دیگران وجود ندارد و ساکنان از این که نمی‌توانند به نحو کاملی فضایی خصوصی را در عرصه برخورد با فضاهای ناظر و نگاه کنجکاوانه دیگران به وجود آورند، دچار ناراحتیهای روحی و روانی می‌شوند.

۵. وجود سر و صدا در ساختمانهای بلند توسط میهمانان یا کودکان و مشاجرات اتفاقی خانوارها، آرامش در محیط را بر هم می‌زند.

۶. آپارتمان نشینی اگرچه از نظر مکانی جمعیت را به یکدیگر نزدیک می‌کند، ولی از نظر روانی آنها را از هم دور می‌سازد [شعبه، ۱۳۸۴: ۴۴].

۷. زندگی در ساختمانهای بلند به روند زندگی حالتی مصنوعی و ماشینی زده می‌دهد [پیشین]. این عامل در دراز مدت اثرات روحی و روانی جبران‌ناپذیری را برای ساکنین به همراه دارد؛ به گونه‌ای که پیرزنی هنگام ترک پولادشهر - که الگوی اغلب مسکن آن آپارتمان است - آن شهر را به یادگانی تشبیه می‌کند که در آن زن نیز وجود دارد [دهاقانی، ۱۳۷۳: ۵۲۰].

۸. سختی استفاده از پله و بالابر در ساختمانهای بلند، موجبات عدم تمایل ساکنین به خروج از ساختمان را - جز در مواقع اجبار - فراهم می‌آورد. در نتیجه به بروز عوارض جسمی و روحی ساکنین منجر می‌شود.

۹. محدودیت فضایی ساختمانهای بلند عاملی عمده در بروز فشارهای عصبی و روانی است.

عوارض بهداشتی

۱. تجمیع جمعیت در یک فضای بسته - در ساختمانهای بلند - زمینه‌ساز انتقال بیماریهای همه گیر می‌شود و ترس عمده از محلات متراکم و سکونت در ساختمانهای بلند در جهان سوم نیز ناشی از همین امر است [عزیزی، ۱۳۸۲: ۴۹].

۲. «فشار ناشی از وزن ساختمانهای بلند - مخصوصاً در پروژه‌های انبوه‌سازی - باعث شکسته شدن لایه‌های خاک و تداخل شبکه‌های فاضلاب با منابع آب زیرزمینی می‌شود. این مورد در شهرهایی که آب آشامیدنی آنها از آبهای زیرزمینی تأمین می‌شود، موجب بروز مشکلات و افزایش بیماریها می‌شود» [شعبه، ۱۳۸۴: ۴۱].

۳. وجود پارکینگ خودروها در یک فضایی بسته در ساختمانهای بلند، تأثیر آلودگی ناشی از آن را پایدارتر می‌کند.

۴. وجود فضای مشترک در ساختمانهای بلند - که مورد استفاده همه

ساکنین است - در اشاعه راحت‌تر و سریع‌تر بیماریها نقشی عمده دارد. ۵. تعداد حیوانات خانگی مانند سوسک، موش و حشرات موذی - که ناقل انواع بیماریها هستند - در اثر تداخل شبکه‌ها و دفع فاضلابها و زباله‌ها در ساختمانهای بلند و مجموعه‌های متراکم، بیشتر است [همان، ۴۵].

کجروپها و ناهنجاریهای اجتماعی

۱. ساختمانهای بلند موجب افزایش تراکم جمعیت در واحد سطح می‌شوند. در حالی که همواره «تراکم زیاد جمعیت به دلیل ارتباط آن با رفتارهای ضد اجتماعی نظیر بزهکاری، انحراف و رفتارهای ناسالم اجتماعی مورد نکوهش بوده است» [عزیزی، ۱۳۸۲: ۴۹].

۲. جدایی روانی ساکنین در ساختمانهای بلند، زمینه‌ساز وقوع جنایات در این ساختمانها هست.

۳. برخورداری از یارانه‌های دولتی و پایین بودن درآمد، این اعتقاد را در ساکنین مسکن مرتفع دولتی (خانه‌های سازمانی) به وجود آورده است که در ردیف شهروندان درجه دوم قرار دارند و در نتیجه از آنان انتظار نمی‌رود همانند شهروندان درجه یک یا ساکنین ثروتمند این گونه مسکن رفتار کنند. به همین دلیل، انجام برخی ناهنجاریها را امری طبیعی و قابل قبول می‌دانند [مسلینگ، ۱۳۷۴: ۸۳].

۴. بزهکاری، خلافکاری، تجاوز به قلمرو دیگران، بیگانگی و تنهایی در بین جمع، از مشخصات زندگی آپارتمانی است [بحرینی، الف، ۱۳۸۵: ۸۰].

عوارض زیست محیطی

۱. توجه به سودآوری در احداث ساختمانهای بلند، موجب بی‌توجهی به طبیعت و محیط‌زیست و در نتیجه، تخریب هر چه بیشتر آن را می‌شود [همان، ص ۲۲].

۲. در نتیجه تراکم خودرو در خیابانهای منتهی به مسکن مرتفع، جریان ترافیک کندتر و بر میزان «ترمز - حرکت - ترمز» افزوده می‌شود. این روند به سهم خود آلودگی ناشی از فعالیت موتور در سرعتهای کم را افزایش می‌دهد و تخریب بیشتر محیط را موجب می‌شود [بهرام سلطانی، ۱۳۷۵: ۲۵].

۳. معمولاً ساکنین مسکن مرتفع نسبت به اندک فضای سبز موجود در آن - نیز - احساس مسئولیت نشان نمی‌دهند که این امر ناشی از اشتراک در برخورداری و بهره‌مندی از این گونه فضاهاست. مثلاً در طرح تحقیقی که بین ساکنین آپارتمانهای مسکونی شهر زنجان صورت گرفت، ساکنین از این که همسایگان نسبت به نگهداری باغچه بی‌توجه‌اند، ابراز نارضایتی کرده بودند (مقاله چاپ نشده).

تخریب تاسیسات آب و فاضلاب

۱. در ساختمانهای بلند بروز مشکل آب و فاضلاب محتمل‌تر است. اتفاقاتی مانند ترکیدگی لوله‌های آب و فاضلاب و قطع برق، مجتمع را با



## زندگی در ساختمانهای بلند به معنای قبول حوادثی مانند سقوط از ارتفاع، افتادن از پله‌ها، قطع برق و ماندن در بالابر و سقوط بالابر است

مشکلات اساسی روبه‌رو می‌کند [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۵]. این گونه وقایع ضمن ایجاد اختلال در رفاه ساکنین ساختمان و تحمیل هزینه‌های تعمیر، به استحکام و عمر ساختمانها نیز ضرر و زیانهای قابل توجه وارد کرده و در سطح کلان، هزینه‌های فردی و اجتماعی عمده‌ای را - که غالباً معیار با اهداف توسعه پایدار است - موجب می‌شود [صادق زاده، ۱۳۷۶: ۱۱۰ و ۱۱۱].

۲. «ساختمانهای بلند بر ظرفیت شبکه‌های آب و فاضلاب و قابلیت آنها مؤثرند» [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۷].

۳. در ساختمانهای بلند احتمال گرفتگی راه فاضلاب یا مشکلاتی مشابه آن، بیشتر از دیگر ساختمانهاست.

### عوارض امنیتی

۱. هنگام وقوع حوادثی مانند آتش‌سوزی در ساختمانهای بلند، کل مجموعه تحت تأثیر قرار می‌گیرد و ساختمان را با قابلیت مالی و جانی گسترده‌ای نسبت به دیگر ساختمانها دست به گریبان می‌کند [همان، ص ۴۷]. زیرا اولاً امکان اشاعه آتش در ساختمانهای بلند بیشتر از ساختمانهای کم ارتفاع و پراکنده است، ثانیاً خطر مصدومیت هنگام فرار بیشتر است [صادق زاده، ۱۳۷۶: ۱۰۹].

۲. زندگی در ساختمانهای بلند به معنای قبول حوادثی مانند سقوط از ارتفاع، افتادن از پله‌ها، قطع برق و ماندن در بالابر و سقوط بالابر است.

۳. در مواقع اضطرار خروج و پایین آمدن از ساختمانهای بلند، مخصوصاً طبقات بالاتر، مشکل است و احتمال افزایش خسارت و تلفات بیشتر می‌شود.

۴. تجربه ثابت کرده است که احتمال وقوع مخاطرات جنایی در ساختمانهای بلند بیشتر از ساختمانهای کم ارتفاع و در طبقات فوقانی، بیشتر از طبقات تحتانی است.

### عوارض زیبایی شناسانه

۱. از ویژگیهای مهم معماری و شهرسازی ایرانی، اصل تناسب، هماهنگی و نظم اجزا و عناصر آن است که آن مجموعه را به صورت زیبایی عرضه می‌کند و تحسین بی اختیار بیننده را نسبت به اثر و خالق آن برمی‌انگیزد. در حالی که ساختمانهای بلند نه در تناسب با محیط اطرافشان هستند و نه زیبایی خاصی را عرضه می‌کنند؛ بلکه زیبایی محیط را نیز مخدوش می‌کنند.

۲. احداث ساختمانهای بلند در جوار هم، مانع از رؤیت زیباییهای طبیعی - مثل طلوع و غروب خورشید، رنگین کمان و ... - از فضاهای کم ارتفاع اطراف می‌شود.

۳. تولید انبوه مجتمعهای مرتفع به یکنواختی، بی‌خاصیتی و خسته‌کنندگی محیط می‌انجامد [بحرینی، الف، ۱۳۸۵: ۷۸]. شکل و نمای این ساختمانها در عین تلاطم و پیوستگی، حالتی تکراری دارد و ساکنان را به مرور خسته می‌کند. نمای این ساختمانها به جای مسکن انسانی، بیشتر به لانه‌های زنبور عسل شبیه است [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۷].

۴. محله‌های شکل گرفته به وسیله پروژه‌های انبوه‌سازی، به علت

خصوصیات خاص خود، فاقد زیبایی و نشاط لازم هستند.

### افزایش مصرف برق

۱. به طور کلی، مصرف انرژی در ساختمانهای بلند - به دلیل استفاده از بالابر و روشنایی مصنوعی در طول شبانه‌روز - بالاتر از ساختمانهای کم ارتفاع است.

۲. کاربرد پنجره‌های شیشه‌ای بزرگ در ساختمانهای بلند که در تقابل با اقلیم و فرهنگ کشور ماست، استفاده از پرده‌های ضخیم را - برای ایجاد محرمیت نسبت به خانه‌های هم‌جوار و کاستن از شدت تشعشعات آفتاب - ضروری می‌سازد. این امر موجب تاریک شدن درون خانه می‌شود و با مصرف برق برای ایجاد روشنایی مصنوعی، مصرف آن را بالا می‌برد.

۳. عدم تناسب معماری و مصالح به کار رفته در ساختمانهای بلند با اقلیم مناطق متفاوت کشور، به میزان زیادی بر افزایش مصرف انرژی تأثیر می‌گذارد. زیرا استفاده از وسایل تنظیم‌کننده دما (وسایل گرمازا و سرمازا) - که دارای مصرف زیاد انرژی هستند - را ضروری می‌سازد.

۴. همپسند بین طبقات فوقانی و تحتانی ساختمانهای بلند اختلاف دما وجود دارد. و هر چه ساختمان بلندتر باشد، این اختلاف بیشتر می‌شود. این اختلاف دما به حدی است که در مواردی متعدد، در شرایطی که طبقات فوقانی ساختمانهای بلند دچار سرما هستند، در طبقات زیرین از شدت گرما، پنجره‌ها دائماً باز است. این پدیده در بلند مدت می‌تواند عاملی برای هدر رفتن منابع انرژی باشد [صادق زاده، ۱۳۷۶: ۱۰۷ و ۱۰۸].

### تأخیر در امداد رسانی

۱. ترافیک موجود در معابر منتهی به ساختمانهای بلند موجب به تأخیر افتادن زمان امداد رسانی و در نتیجه، افزایش تلفات و خسارات می‌شود.

۲. آتش‌سوزی در ساختمانهای بلند و اشاعه راحت‌تر و سریع‌تر آن به واحدهای مجاور، افزایش تلفات و خسارات را در پی دارد و اطفای حریق را دشوار می‌کند.

۳. حجم زیاد مصالح به کار رفته در ساختمانهای بلند، موجب تولید حجم زیاد آوار - هنگام وقوع حوادثی مانند زلزله - می‌شود و در نتیجه زمان امداد رسانی به تأخیر می‌اندازد.

### عوارض فرهنگی

۱. «گرچه طرح ساختمانهای بلند از لحاظ فناوری یا فضای مادی خوب درک شده، ولی بررسی فضای رفتاری، یعنی تشخیص و قابلیت سازگاری با محیط و تطابق آن با ایدئولوژی و فرهنگ افرادی که می‌خواهند در آن ساکن شوند، هنوز در مرحله اولیه پیشرفت است» [شولر، ۱۳۷۱: ۲]. این عامل نقش عمده‌ای در کاهش میزان رضایتمندی و عدم اقبال به سکونت در



به تقاضای سرسام‌آور مسکن است، ولی از نظر کیفی تنزل زندگی را موجب شده است. به گونه‌ای که ساکنین، سکونت در ساختمان بلند مرتبه را ناشی از نوعی اجبار - اقتصادی و اجتماعی - می‌دانند و داشتن مسکن ویلایی جزو هدفها و آرزوهای ساکنین است. اگرچه در پی اجبار برخی عوامل، از جمله عوامل اقتصادی، اجتماعی، جغرافیایی و ... مجبور به گرتنه برداری و اجرای این طرح در شهرهایمان شده‌ایم، ولی به نظر می‌رسد با اتخاذ تمهیدات زیر بتوان مشکلات ناشی از آن را از بین برد و یا به حداقل ممکن کاهش داد:

۱. «جلوگیری اصولی و ریشه‌ای از مهاجرت‌های بی‌رویه به شهرها که منوط به فراهم کردن امکانات رفاهی، شغلی، بهداشتی و تفریحی در روستاها و شهرهای کوچک است.

۲. طراحی یک نظام کارآمد مالی در بخش مسکن، هدایت مؤثر سرمایه‌ها به سوی تولید و منطبق کردن عرضه و تقاضای مسکن» [حسین زاده دلیر، ۱۳۷۵: ۷۲].

۳. «با تدوین و طراحی سیاست مسکن در هر شهر با توجه به مقتضیات خاص آن شهر و به تفکیک برای شهرهای کوچک، متوسط و بزرگ انجام. اگر در شهر بزرگ در مواردی ناچار به استفاده از این ساختمانها هستیم، این استفاده باید با در نظر گرفتن دیگر شرایط توأم باشد.

هم‌چنین نباید این راه‌حل موردی را بدون مطالعه کافی به تمامی موارد تعمیم داد» [صادق‌زاده، ۱۳۷۶:

آنها دارد.

۲. محدودیت فضایی ساختمانهای بلند مانع عمده انجام بسیاری از فعالیتهایی است که ریشه در فرهنگ ایرانی - اسلامی دارد.

۳. «طراحی و ساخت بناهای مرتفع به دور از جنبه‌های فرهنگی و اجتماعی خانوارها، روند زندگی را در ورای یک ساختار طبیعی و در حالتی جبری مطرح می‌سازد» [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۴].

۴. بلند مرتبه‌سازی، همانند سایر فرآورده‌های صنعتی، خیلی زودتر از آن که جامعه از نظر فرهنگی، شیوه زندگی در آن را بیاموزد و نهادینه کند، وارد بازار جامعه ما شد. این فاصله و اختلاف که مردم شناسان آمریکایی آن را "پس افتادگی فرهنگی" نام‌گذاری کرده‌اند، در همه کشورهای به ویژه کشورهای جهان سوم - از جمله کشور ما - مسئله آفرین شده است [روح الامینی: ۶۵۵ و ۶۵۶].

### عوارض قضایی

۱. تفاوت‌های فرهنگی ساکنین ساختمانهای بلند احتمال بروز اختلافات و درگیریهای بین آنان را افزایش می‌دهد.

۲. اشرافیت حاصل از هم‌جواری ساختمانهای بلند با هم یا با ساختمانهای کم ارتفاع در اکثر موارد به اختلافات و درگیریهای ساکنین دامن می‌زند؛ به گونه‌ای که در اغلب موارد اختلافی از این نوع، کار به محاکم قضایی کشیده شده است.

### عوارض اقتصادی

۱. «در عرصه اقتصادی، هزینه نگه‌داری ساختمانهای بلند به مراتب گران‌تر از دیگر ساختمانهاست» [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۷].

۲. «صدای ناشی از عبور و مرور وسایط نقلیه، قطار، هواپیما بر ساختمانهای بلند اثر بیشتری دارد و موجب کاهش ارزش اقتصادی و اجاره‌بهای آنها می‌شود» [همان، ص ۴۲].

### تحمیل هزینه‌های اضافی به ساکنین

۱. بررسیهای متعدد نشان داده است، هزینه‌های مربوط به حوادث و نگه‌داری ساختمانهای مرتفع به مراتب بالاتر از هزینه ساختمانهای کم ارتفاع است. هزینه‌هایی که با افزایش ارتفاع ساختمان افزایش می‌یابند، عبارت‌اند از: افزایش هزینه سازه، افزایش هزینه ناشی از سختی کار در ارتفاع، افزایش هزینه ناشی از تأسیسات [پورمحمدی، ۱۳۷۴: ۱۰۵ و پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۱۳۹].

۲. اشتراک در استفاده و پرداخت هزینه‌های مشترک، به کم‌دقتی و بی‌توجهی ساکنین در استفاده و نگه‌داری از آنها می‌انجامد و در نتیجه، باعث تحمیل هزینه‌های اضافی بر ساکنین می‌شود.

۳. لزوم تعبیه تأسیسات جدید برای افزایش فشار آب در طبقات بالا، خسارت‌های ناشی از برقراری مجدد جریان آب بعد از قطع مقطعی آب - در ساختمانهایی که به علت فراموشی، شیر آب باز مانده باشد - و ترکیب منبع آب تعبیه شده در پشت بام در فصل زمستان و یا خسارت‌های ناشی از سرریز آب آن، موجب بالا رفتن هزینه‌ها می‌شود [صادق‌زاده، ۱۳۷۶: ۱۱۱].

۴. «یکی از پیامدهای بلند مرتبه‌سازی، افزایش مواد زائد و خطرناک و در نتیجه، بالا رفتن هزینه جمع‌آوری و دفع آنهاست» [بحرینی، الف، ۱۳۸۵: ۷۸].

### تأخیر زود هنگام تأسیسات و تجهیزات شهری

۱. افزایش جمعیت منطقه در نتیجه بلند مرتبه‌سازی وارد آمدن فشار بر تجهیزات و تأسیسات تدارک دیده شده برای جمعیت پایه آن منطقه را در پی دارد و در نتیجه باعث تخریب زود هنگام آنها می‌شود.

۲. «ساختمانهای بلند در صورت عدم پاسخ‌گویی برنامه کاربری زمین، از نظر نیازمندیهای عمومی مانند مراکز خرید، آموزش، بهداشت و درمان، تفریح و تأسیسات فرهنگی، با مشکلاتی به ظاهر ناپیدا و در باطن اساسی رو در رو می‌شود» [شیعه، ۱۳۸۴: ۴۷].

### نتیجه گیری و ارائه چند پیشنهاد

پدیده بلند مرتبه‌سازی در کشور ما بر ایند شهرنشینی افراطی دهه‌های اخیر و پیامدهای آن است. گرچه این پدیده از نظر کمی ایده خوبی برای پاسخ‌گویی

- ۴.افزودن بر کمیت و کیفیت تأسیسات و تجهیزات شهری.  
 ۵.استفاده از رسانه‌های جمعی و تمامی روش‌های ممکن برای نهادینه کردن فرهنگ آپارتمان نشینی.  
 ۶.تغییر سبک معماری ساختمانهای بلند برای تطبیق با فرهنگ ایرانی - اسلامی.  
 ۷.پرداختن علمی به مسئله آپارتمان نشینی برای حل معضلات و مشکلات آن.  
 ۸.نظارت هرچه بیشتر و دقیق تر سازمانهای مسئول بر روند بلند مرتبه سازی.  
 ۹.جلوگیری از احداث ساختمانهای بلند در جوار ساختمانهای کم ارتفاع.  
 ۱۰.جلوگیری از فروش بی رویه و سلیقه‌ای تراکم توسط شهرداریها.  
 ۱۱.اصلاح نواقص و نارساییهای موجود در قوانین و مقررات شهری و مسکن.  
 در پایان این که، «در زمان حاضر زندگی صنعتی فرصت چندانی را برای مرادده ساکنین با هم باقی نمی گذارد، یا این که اغلب آپارتمانها به صورت استیجاری مورد استفاده قرار می گیرند و تغییر مرتب ساکنین موجب عدم شناخت آنان از یکدیگر می شود. لذا وجود فردی به عنوان دربان یا سرایدار برای کنترل ورود و خروج و انجام امور ساختمان ضروری است» [حیدرنیا دلخوش، بی تا: ۳۰].

### منابع

- ۱.آبادی. پیشینه ساختمانهای بلند در ایران؛ سال پنجم، شماره هجدهم، پاییز ۱۳۷۴.  
 ۲.آبرملو، رضا. مهاجرت از روستاها به شهرها در ایران: تحلیل علل مهاجرت؛ تبریز: نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، سال ۴۲؛ پاییز ۱۳۶۳.  
 ۳.ابراهیمزاده، عیسی و نگهبان مروی، محمد. تحلیلی بر شهرنشینی و جایگاه شهرهای جدید در ایران؛ مشهد: فصل نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۷۵.  
 ۴.بحرینی، حسین. تجدد و فراتجد و پس از آن در شهرسازی - الف. دانشگاه تهران. ۱۳۸۵.  
 ۵.فریند طراحی شهری - ب. دانشگاه تهران. ۱۳۸۵.  
 ۶.بنی فاطمه، حسین. "مشکلات مسکن در زندگی شهری ایران" - الف. نشریه دانشکده علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه تبریز. سال ۳۷ و ۳۸. زمستان ۱۳۷۳ و بهار ۱۳۷۴.  
 ۷."شهرنشینی بی رویه و پیامدهای آن" - ب. نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال اول. پاییز ۱۳۷۴.  
 ۸.بهرام سلطانی، کامبیز. مجموعه مباحث و روش های شهرسازی: معیارهای آسایش صوتی. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. تهران. ۱۳۷۵.  
 ۹.حسین زاده دلیر، کریم. "مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز". نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال ۳۹. پاییز و زمستان ۱۳۷۵.  
 ۱۰.حیدرنیا دلخوش، تورج. "تاریخ آپارتمان نشینی در ایران". شهرداریها. سال چهارم. شماره ۴۳.  
 ۱۱.جمشیدی، حسن. "تأثیرات ساختی - کارکردی افزایش تراکم بر شبکه حمل و نقل بافت قدیم زنجان". پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه زنجان. زمستان ۱۳۸۴.  
 ۱۲.دلایل پورمحمدی، محمدرضا. برنامه ریزی مسکن. سمت. تهران. زمستان ۱۳۸۵.  
 ۱۳. "برخی ملاحظات برنامه ریزی و طراحی در بافت فیزیکی مجتمعهای مسکونی". نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال ۳۹. پاییز و زمستان ۱۳۷۵.  
 ۱۴. "مشکلات مسکن در زندگی شهری ایران". نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال ۳۷ و ۳۸. زمستان ۷۴.  
 ۱۵. روح الامینی، محمود. روند آپارتمان سازی و فرهنگ آپارتمان نشینی. [بی نام]. [بی تا].  
 ۱۶.سلطان زاده، حسین. مقدمه ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران. آبی. تهران. ۱۳۶۵.  
 ۱۷.شکویی، حسین. دیدگاههای نو در جغرافیای شهری. سمت. تهران. ۱۳۸۰.  
 ۱۸.شکویی، حسین و شکرگزار، اصغر. تعاونیهای مسکن در ایران. نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال هشتم. زمستان ۱۳۸۱.  
 ۱۹.شولر، ولفگانگ. سازه های ساختمانهای بلند درجهان. ترجمه حجت اله عدلی. دانشگاه تهران. ۱۳۷۱.  
 ۲۰.شعیبه اسماعیل. با شهر و منطقه در ایران. دانشگاه علم و صنعت ایران. تهران. ۱۳۸۴.  
 ۲۱.صادق زاده، اکبر. نقدی بر اندیشه ساختمانهای بلند در ایران. نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال سوم. بهار و تابستان و پاییز و زمستان ۱۳۷۶.  
 ۲۲.صفوی، یحیی. "ملاحظات بر بلند مرتبه سازی در تهران". رشد آموزش جغرافیا. سال شانزدهم. تابستان ۱۳۸۰.  
 ۲۳.ضیایی، محمود. "نظام توزیع یارانه ها و توسعه شهرنشینی در ایران. پژوهشهای جغرافیایی. شماره ۴۲. بهار ۱۳۸۱.  
 ۲۴.عابدین درکوش، سعید. درآمدی بر اقتصاد شهری. نشر دانشگاهی. تهران. ۱۳۸۲.  
 ۲۵.عزیزی، محمد مهدی. تراکم در شهرسازی. دانشگاه تهران. ۱۳۸۲.  
 ۲۶.قرآن کریم.  
 ۲۷.مجتهدزاده، غلامحسین. برنامه ریزی شهری در ایران. پیام نور. تهران. ۱۳۸۲.  
 ۲۸.مسلینگ، د. ر. "رفتارهای اجتماعی ساکنان بلند مرتبه ها". ترجمه فرزانه طاهری. مجله آبادی. سال پنجم. شماره هجدهم. پاییز ۱۳۷۴.  
 ۲۹.مشکینی، ابوالفضل. تأثیرات کالبدی ساختمانهای بلند در شهر زنجان. دانشگاه علم و صنعت ایران. تهران. ۱۳۸۰.  
 ۳۰.مشهدیزاده دهاقانی، ناصر. تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران. دانشگاه علم و صنعت ایران. تهران. ۱۳۷۳.  
 ۳۱.مقدس جعفری، محمدحسن. بررسی علل مهاجرتهای روستاییان به شهرها در ایران از اصلاحات ارضی تا انقلاب اسلامی (۵۷-۱۳۴۱). نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز. سال ۳۶. بهار و تابستان ۱۳۷۲.  
 ۳۲.مهجور، فیروز. "ویژگیهای شهرسازی در شهرهای دوره صفویه". پژوهشهای جغرافیایی. شماره ۳۶. مهر ۱۳۷۸.  
 ۳۳.نظریان، اصغر. جغرافیای شهری ایران. پیام نور. تهران. ۱۳۸۱.  
 ۳۴. "جایگاه شهرهای کوچک در سازمان دهی فضایی و توسعه ملی". نمونه موردی استان زنجان. فصل نامه تحقیقات جغرافیایی. سال یازدهم. شماره ۳. پاییز ۱۳۷۵.  
 ۳۵.پاراحمدی، امیر. به سوی شهرسازی انسانگرا. شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران). ۱۳۷۸.