

## آسیب‌شناسی اجتماعی - فرهنگی و کالبدی بلندمرتبه سازی در کلان شهر مشهد (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری مشهد)

معصومه توانگر\*

استادیار پژوهشکده گردشگری جهاددانشگاهی

(دریافت: ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶)

### Socio-Cultural and Physical Pathology of High-Rise Construction in the Metropolis of Mashhad (Case study: District 9 of Mashhad Municipality)

Masoomeh Tavangar\*

Assistant Professor of Institute of Tourism Research of Academic Center for Education, Culture and Research (ACECR)

(Received: 9/Dec/2018

Accepted: 17/March/2021)

#### Abstract

High-rise construction is one of the approaches based on new theories of urban development and the maximum use of valuable urban land. This approach has been adopted by urban managers and policymakers to meet the growing needs of the growing urban population. Mashhad is the second largest metropolis after Tehran and has a special political-administrative function as well as pilgrimage-tourism. In this respect, it is very attractive for the attraction of the population and the tourist. Therefore, high-rise construction is pursued as a grand strategy aimed at spatial development, with minimal land use and urban land reuse in urban development plans and programs. Adaptation of high-rise residence to the social and religious context of Mashhad requires identifying the challenges and weaknesses of this strategy that the present study was designed to respond to. This research is by nature an applied research. The research is a survey and its type of analysis is descriptive-comparative. In order to apply the results of the research, the proposed guidelines for eliminating social and cultural damages of high-rise buildings in Mashhad have been presented in the form of integrated land management model and high-rise construction in Mashhad.

**Key words:** Pathology, High-Rise Building, Integrated Management, Land Management, Mashhad.

#### چکیده

بلندمرتبه‌سازی یکی از رویکردهای مبتنی بر نظریه‌های جدید توسعه شهری و استفاده حداکثری از اراضی ارزشمند شهرهاست و در پی پاسخگویی به نیازهای رو به تزاید جمعیت در حال افزایش شهرها، از سوی مدیران و سیاست‌گذاران شهری پذیرفته شده است. شهر مشهد دومین کلانشهر کشور پس از تهران و دارای کارکرد ویژه سیاسی-اداری و همچنین زیارتی-گردشگری است و از این حیث جذابیت بالایی برای جذب جمعیت و گردشگر دارد. لذا بلندمرتبه‌سازی به عنوان راهبردی کلان، با هدف توسعه فضایی، با حداقل مصرف زمین و مصرف مجدد اراضی شهری در طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری دنبال می‌شود. انطباق شیوه سکونت در بلندمرتبه‌ها با بافت اجتماعی و مذهبی شهر مشهد نیازمند شناسایی چالش‌ها و نقاط ضعف اجرایی این راهبرد است که پژوهش حاضر برای پاسخگویی به آن تدوین شده است. این پژوهش به لحاظ ماهیت، در زمره تحقیقات کاربردی به شمار می‌آید. پژوهش حاضر پیمایشی و نوع تحلیل آن، توصیفی-مقایسه‌ای است. به منظور کاربردی نمودن نتایج پژوهش، دستورالعمل پیشنهادی رفع آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی بلندمرتبه سازی در شهر مشهد، در قالب مدل مدیریت یکپارچه زمین و ساخت بلندمرتبه‌های مشهد ارائه شده است.

**واژه‌های کلیدی:** آسیب‌شناسی، ساختمان بلندمرتبه، مدیریت یکپارچه، مدیریت زمین، مشهد.

## مقدمه

افزایش سریع جمعیت شهرها و گسترش شهرنشینی طی دهه‌های اخیر و افزایش تقاضا برای مسکن از یکسو، کمبود زمین و بالا بودن قیمت آن از سوی دیگر، مردم را به سوی زندگی آپارتمانی سوق داده است. آپارتمان‌نشینی را می‌توان از مهمترین تحولات در فرآیند اسکان بشر در شهرها دانست که به فرم غالب مسکن شهری در دوران معاصر تبدیل شده است. مجموعه‌های مسکونی را که زمانی قرار بود با قرارگیری در میان فضاهای سبز و زیبا و کم تراکم، اجتماعات الگویی ایجاد کنند، به تدریج به مجتمع‌هایی آپارتمانی با تراکم بسیار بالا تبدیل شدند. پیشرفت‌های صنعتی، افزایش جمعیت، معماری نوین و مفهوم توسعه عمودی نیروهایی بودند که سیر تحول این مجتمع‌ها به اشکال امروزی را تحت تأثیر قرار دادند. در ایران نیز همگام با روند رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید، مسکن انبوه در قالب مجتمع‌های مسکونی به عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافته است. ایجاد کوی‌های مسکونی کوتاه و بلندمرتبه در مقیاس‌های کوچک و بزرگ، از جمله اقدامات ایجاد مجتمع‌های مسکونی بوده‌اند (عزیزی و دیگران، ۱۳۸۶: ۲۷). امروزه در اکثر کلانشهرها و شهرهای بزرگ رشد و توسعه ساختمان‌های بلندمرتبه مشهود است و اثرات مثبت و منفی زیادی را بر جای گذشته است. تأثیر گسترده این ساختمان‌ها بر کالبد و فضای شهرهای امروزی غیر قابل انکار بوده، به نحوی که باعث شده ساختمان‌های بلندمرتبه از سوی متخصصین و صاحب‌نظران در حوزه‌های مختلف مورد نقد و بررسی قرار گیرند (عزیزی و متوسلی، ۱۳۹۱: ۹۱).

ساخت و احداث بلندمرتبه‌های مسکونی در بافت شهری ایران، اگرچه بیشتر با هدف تأمین سرانه کاربری مسکونی و تأمین مسکن صورت گرفته و توانسته تا حدودی به این نیاز پاسخ گوید، اما با توجه به عدم تجانس کارکردی با بافت سنتی شهرها موجب برهم زدن بافت منسجم اجتماعی در محلات شهری شده و مشکلات عدیده فرهنگی را برای ساکنین این محلات به وجود آورده است که از آن جمله می‌توان به افزایش فاصله طبقاتی و تمایز اجتماعی در محلات شهری، کاهش احساس شادی و افزایش سرخوردگی در ساکنین مجاور برج‌ها و تضعیف روابط همسایگی، تضعیف و از بین رفتن خاطرات جمعی و هویت شهری، نارضایتی ساکنین از مزاحمت‌های ناشی از عملیات برج‌سازی اشاره نمود. تمامی موارد مذکور در نهایت منجر به کاهش احساس امنیت و حس تعلق مکانی شده

و می‌تواند زمینه‌ساز ایجاد فضاهای شهری نامنسجم و جرم‌زا شود. بلند بودن بنا موضوعی نسبی است که در شرایط زمانی و مکانی قابل تفسیر است و شرایط پذیرش و تعریف بناهای بلند متفاوت است. برنامه‌ریزان و طراحان شهری غالباً ساختمان‌های ده طبقه به بالا را ساختمان بلند مرتبه اطلاق می‌نمایند. در پژوهش حاضر با توجه به شرایط زمانی و مکانی شهر مشهد ساختمان‌های ۱۰ طبقه و بیشتر که ارتفاع آن از سطح معبر مجاور بیش از ۲۰ متر باشد جزو بناهای بلند در نظر گرفته شده‌اند. در واقع بلندمرتبه‌های شهری، نوعی مجتمع مسکونی آپارتمانی هستند که اصول و معیارهای برنامه‌ریزی خاص خود را دارند. مهمترین شاخصه‌های طراحی و برنامه‌ریزی بلندمرتبه‌ها شامل نظام حمل و نقل و دسترسی ابعاد کالبدی، ابعاد مربوط به سیمای شهری، ابعاد زیست محیطی (عزیزی، ۱۳۷۸: ۴۴). دسترسی به خدمات، تسهیلات و کاربری‌های مهم شهری (لینچ، ۱۳۸۱)، ابعاد اجتماعی و فرهنگی شامل امنیت و حفاظت، روابط همسایگی و مشارکت ساکنان در اداره ساختمان است.

شهر مشهد به عنوان دومین کلانشهر کشور و قطب جاذب جمعیت نواحی شرقی کشور نیازمند توسعه کالبدی و فضایی متناسب با رشد جمعیتی خود بوده و با توجه به کمبود زمین شهری و هزینه‌بر بودن توسعه افقی شهر، رویکرد بلندمرتبه‌سازی شهر از طریق احیا بافت‌های فرسوده شهری و اصلاح مجدد زمین در دستور کار برنامه‌ریزان کالبدی و اقتصادی شهر قرار گرفته است. به طوری که بافت شهری در مناطق جنوبی و غربی شهر مشهد به سمت توسعه عمودی، تراکم ساختمانی و جمعیتی بالاتر و الگوی مجتمع‌های مسکونی چهار طبقه و بیشتر و اخیراً نیز مجتمع‌های بلندمرتبه سوق یافته است. بنابراین اگر چه بلندمرتبه‌سازی در مشهد به عنوان الگوی توسعه جدیدی در حال گسترش است، اما در عین حال باید به این نکته توجه داشت که هویت شهر مذهبی مشهد در این اثنا حفظ شود. هویت مذهبی، تنها در شکل و شاخص‌های معماری بناهای شهری انعکاس نمی‌یابد، بلکه در روح معنوی، سبک زندگی و سطح و نوع ارتباطات اجتماعی - فرهنگی ساکنان شهر نیز نهفته است. سابقه بلندمرتبه‌سازی در مشهد به حدود ۱۵۷ سال پیش و اجرای پروژه‌هایی چون هتل کاوه و هتل بانک ملی که از اولین پروژه‌های سازه بلند در شهر مشهد بوده باز می‌گردد. اما در سال‌های اخیر با توجه به رشد قابل توجه جمعیت شهر مشهد و افزایش نیاز به مسکن و سایر کاربری‌های مورد نیاز ساکنان

پیامدهای منفی نیست، بلکه در تقاطع با متغیرهای دیگری که به عنوان متغیرهای تعدیل‌گر و میانجی شناخته می‌شوند می‌تواند پیامدهای منفی برای ساکنین بلندمرتبه‌ها به دنبال داشته باشد. مهمترین متغیرهایی که در اکثر پژوهش‌ها به عنوان اثرات منفی زندگی در بلندمرتبه‌ها به آن‌ها اشاره شده است شامل: رضایت ساکنین از مسکن، روابط و تعاملات اجتماعی ساکنین در بلندمرتبه‌ها، احساس ترس (انواع ترس)، احساس امنیت و ایمنی، خودکشی، سلامت روحی و روانی و مشارکت و همکاری ساکنین است. همانطور که قبلاً گفته شد بلندمرتبه‌ها به تنهایی چنین اثراتی نداشته و این اثرات به دنبال تقاطع برخی متغیرهای میانجی با طول ساختمان ایجاد می‌شوند و همین دلیل نیز سبب شده است که پژوهش‌های مورد بررسی یافته‌های متناقضی را در رابطه با این متغیرها تولید کرده‌اند. در موارد اندکی نیز در پژوهش‌های انجام شده به مزایای بلندمرتبه‌ها اشاره شده است به طور مثال تحقیق گیفورد تنها پژوهشی است که در سوابق مورد بررسی به محاسن زندگی در بلندمرتبه‌ها اشاره کرده است، محاسنی همچون ارائه چشم‌اندازهای بزرگتر، امکان استفاده از هوای تمیزتر در طبقات بالا، تجربه سروصدای کمتری در طبقات بالا و امکان ارتقاء روابط اجتماعی در طبقات بالا به دلیل افزایش تراکم ساکنین در این طبقات.

ارزیابی انواع ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی از لحاظ تأثیر بر سیما و منظر شهری، عنوان پژوهشی است که عزیزی و متوسلی در سال ۱۳۹۱ انجام دادند و نتایج حاکی از اثرات مختلف نمونه‌های انواع ساختمان‌های بلند مرتبه مسکونی بر سیما و منظر شهری مشهد و عدم توجه به ابعاد مختلف سیما و منظر شهری در مکان‌یابی و استقرار، طراحی و ساخت و نگهداری آن‌هاست. فتحی و همکارانش در سال ۱۳۹۶ در پژوهش خود ضرورت‌های توجه شهرسازان جهت ایجاد انسجام کالبدی-اجتماعی در محلات بلندمرتبه را بررسی و بر آن تأکید نمودند. واکاوی نقش ساختمان‌های بلندمرتبه بر فرهنگ سکونتی شهر شیراز نیز عنوان پژوهش دیگری است که توکلی کازرونی و همکارانش در سال ۱۳۹۶ انجام شده و نظریاتی در خصوص تأثیرات این سبک از سکونت شهری بر ساکنان آن بررسی شده است و بیشتر رویکردی نظری به موضوع دارد.

- در بررسی رضایت از زندگی در بلندمرتبه‌ها، تحقیقات به نتایج متناقض و گاه متضادی دست یافته‌اند، مرور ادبیات نظری حاکی از آن است که در بلندمرتبه‌ها رضایت‌مندی

شهر، شهرداری مشهد اقدامات گسترده‌ای در جهت توسعه سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری، به ویژه احداث مجتمع‌های تجاری، مسکونی و خدماتی انجام داده است، بسیاری از پروژه‌های مذکور بدون در نظر گرفتن تمامی شرایط فنی لازم در حال اجراست و عدم تجانس عملکردی آن‌ها با بافت‌های مجاور، مشکلات متنوعی را در ابعاد کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی ایجاد نموده است. مهمتر از آن، فقدان مطالعات عمیق اجتماعی و فرهنگی بلندمرتبه‌سازی و برنامه‌ریزی فرهنگی برای ساکنان مجتمع‌های مذکور بوده است. لذا آسیب‌شناسی احداث ساختمان‌های بلندمرتبه و ارائه راهکارهای مطلوب بر اساس اصول و معیارهای علمی جهت بهبود شرایط کالبدی و هویتی موجود، از ضروریات برنامه‌ریزی شهری و فرهنگی در شهر مذهبی مشهد است. طبق مطالعات انجام شده مشاور پارت در سال ۱۳۸۰ در شهر مشهد، مناطق شهری با توجه به معیارهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی-فضایی به منظور اجرای طرح‌های بلندمرتبه‌سازی منطقه‌بندی و اولویت‌بندی شده است. در این اولویت‌بندی منطقه یک جزو مناطق با قابلیت مناسب، مناطق نه و یازده جزو مناطق با قابلیت متوسط، مناطق دو، هفت، هشت و ده جزو مناطق با قابلیت کم و بالاخره مناطق سه، چهار، پنج و شش جزو مناطق غیرقابل توصیه تعیین شدند. مسئله قابل توجه این است که این طرح راهکارهایی برای حل مسائل اجتماعی بعد از اجرای آن را در نظر نگرفته و هماهنگی عملکردهای (کار، تأمین نیازها، اوقات فراغت و سکونت) را مورد مطالعه کامل قرار نداده است. زیرا در هر منطقه نسبت به افزایش تراکم و به دنبال افزایش جمعیت باید هماهنگی و دسترسی مناسب به این عملکرد نیز حل شود (مشاور پارت، ۱۳۸۰). در تحقیق حاضر منطقه نه شهرداری مشهد به عنوان نظام اجتماعی مورد نظر، به صورت نمونه مورد بررسی قرار گرفت. این منطقه جزو مناطق جوان و مستعد توسعه عمودی مشهد بوده و رشد ارتفاعی قابل توجهی به ویژه در سال‌های اخیر داشته است.

پژوهش‌های انجام شده در رابطه با پیامدهای بلندمرتبه‌ها چه در داخل و چه در خارج از کشور، طیف متعددی از متغیرها را به عنوان پیامدهای اجتماعی سکونت در بلندمرتبه‌ها مورد بررسی قرار داده است. اما در اکثر پژوهش‌های انجام شده به ویژه پژوهش‌های خارجی به این نکته اشاره شده است که طول ساختمان (بلندمرتبه) به تنهایی و به‌طور مستقیم در بردارنده

میانجی چنین پیامدی را به دنبال دارند. در عین حال مشاهده شده است که یافته‌های برخی از پژوهش‌ها، چنین پیامدی را نشان نمی‌دهد، به عنوان مثال نتایج تحقیق شیلد (۱۹۷۸) نشان می‌دهد که استفاده از داروهای آرام‌بخش و خواب‌آور به طور قابل توجهی در میان ساکنین آپارتمان‌ها در مقایسه با ساکنین مسکن منفرد پایین‌تر بوده است و ساکنین این دو گروه تفاوت معناداری در مشکلات روانی نداشته‌اند.

- در رابطه با دیگر متغیرهای تحقیق مانند مشارکت و همکاری میان ساکنین، روابط و تعاملات اجتماعی، امنیت و مسائل ایمنی نیز چنین یافته‌های متناقضی در پژوهش‌های مورد بررسی مشاهده می‌شود. در رابطه با متغیر تعاملات و روابط اجتماعی ساکنین بلندمرتبه‌ها یافته‌های پژوهش عزیززی (۱۳۸۶) نشان می‌دهد که کیفیت روابط همسایگی با توجه به همگنی ساکنان بلندمرتبه‌ها در حد بالایی است در حالی که محمدپور (۱۳۹۱) یکی از مشکلات آپارتمان‌نشینی را فاصله تعاملی بین ساکنین می‌داند. گیفورد (۲۰۰۶) نیز در پژوهش خود به این نتیجه رسیده است که در بلندمرتبه‌ها روابط اجتماعی غیرشخصی‌تر بوده و رفتار کمکی ساکنین در آن‌ها نسبت به دیگر اشکال مسکن کمتر است. فانینگ (۱۹۶۷) نیز در پژوهش خود به این یافته دست پیدا کرده که زنان در مسکن بلندمرتبه تنهایی بیشتر و تماس اجتماعی کمتری را با همسایگان خود تا حدودی به دلیل فقدان نزدیکی به مکان‌های تجمع عمومی گزارش کرده‌اند. کاهش میزان مشارکت و روحیه جمعی نیز در برخی از پژوهش‌ها به عنوان یکی از پیامدهای بلندمرتبه‌ها بررسی شده است. یافته‌های تحقیق شمعی (۱۳۹۰) در رابطه با این متغیر نشان می‌دهد که میانگین این شاخص در میان بلندمرتبه‌ها در مقایسه با ساختمان‌های متعارف نشین کمتر است. تنها متغیری که یافته‌های پژوهش‌های صورت گرفته در رابطه با آن تناقض چندانی را نشان نمی‌دهند، متغیر خودکشی است. یافته‌های پژوهش (لستر ۱۹۹۴) نشان می‌دهد که با افزایش روند بلندمرتبه‌سازی، روند خودکشی به وسیله پریدن از ساختمان‌های بلندمرتبه نیز افزایش یافته است.

پژوهش حاضر تمایزاتی را با تحقیقات انجام شده در داخل و خارج از کشور دارا می‌باشد که شامل موارد زیر می‌باشند:

۱- همانطور که قبلاً ذکر شد، اکثر تحقیقات انجام شده در داخل و خارج از کشور به خصوصی آن دسته از پژوهش‌هایی که پیامدهای زندگی در بلندمرتبه‌ها را مورد سنجش قرار داده

کمتری نسبت به دیگر اشکال مسکن برای بیشتر مردم وجود دارد در حالیکه تعدادی از مطالعات تجربی رضایت زیادی را از ساختمان‌های بلندمرتبه گزارش کرده‌اند (کیم ۱۹۹۷، یه و تان ۱۹۷۵، چپکات ۱۹۷۱) که برخی از شک‌گرایان این نتایج را با توجه به اصل ناهماهنگی شناختی رد می‌کنند و معتقدند که علت سطح بالای رضایت در میان ساکنین، تغییر ذهنیت ساکنین نسبت به محل زندگی‌شان است، بدین معنا که ساکنین بلندمرتبه‌ها با وجود نارضایتی از محل سکونت خود ترجیح می‌دهند که ذهنیت‌شان را تغییر دهند تا اینکه مکان زندگی‌شان را جابه‌جا نمایند. برخی از مطالعات تجربی نیز حاکی از سطح پایین رضایت در بین ساکنین بلندمرتبه‌ها هستند که به نظر می‌رسد بتوان این تناقض را با مراجعه به متغیرهای میانجی (عدم اعتماد، عدم تجانس و ناآشنایی ساکنین و ...) توضیح داد.

نتایج مطالعات در رابطه با متغیر رضایت از بلندمرتبه‌ها نشان می‌دهد که اگر بلندمرتبه‌ها شرایط مناسبی داشته باشند یعنی ساختمان‌های پیشرفته‌ای باشند که از جدیدترین تئوری‌های طراحی بهره‌مند شده‌اند رضایت ساکنین را تا حد زیادی فراهم می‌آورند.

- احساس ترس در میان ساکنین بلندمرتبه متغیری است که پژوهش گیفورد (۲۰۰۶) و ایوانز (۲۰۰۳) به مطالعه آن پرداخته است. در این پژوهش به ۶ نوع ترسی که ساکنین بلندمرتبه‌ها ممکن است آن را تجربه نمایند، اشاره شده است: ترس از سقوط، ترس از آتش‌سوزی، ترس از فروریختن ساختمان، ترس از مورد حمله واقع شدن، ترس از غریبه‌ها و ترس از انتقال بیماری‌ها که در این میان ترس از آتش‌سوزی در بین ساکنین نسبت به انواع دیگر ترس برجسته‌تر بوده و در پژوهش‌های دیگری (ایوانز ۲۰۰۳) نیز به آن اشاره شده است.

- کاهش سلامت روحی و روانی یکی از پیامدهای منفی زندگی در بلندمرتبه‌ها برای ساکنین آن است که در پژوهش‌های بسیاری به آن پرداخته شده است (گیفورد ۲۰۰۶، ایوانز ۲۰۰۳، فانینگ ۱۹۶۷، شیلد ۱۹۷۸، تیمور ۱۹۹۱، ماسون ۲۰۰۶ و ...) اما همانطور که قبلاً ذکر شد بلندمرتبه‌ها خود به‌طور مستقیم، سلامت روحی افراد را تحت تأثیر قرار نمی‌دهند، بلکه عواملی مانند سروصدا، تاریکی، شرایط افسرده‌کننده، فضای ناکافی، فقدان جو صمیمی، فقدان امنیت (گیفورد ۲۰۰۶) انزوای اجتماعی، فقدان دسترسی به فضای باز برای کودکان و نوجوانان، نگرانی درباره رخداد حوادث به عنوان متغیرهای

متفاوت، بین متخصصین نیز نظرات مختلفی در ارتباط با تعریف این ساختمان‌ها وجود دارد. مرتفع‌ترین ساختمان‌های بلندمرتبه، آسمان خراش نام دارند. یک آسمان خراش بلند، ساختمانی است که به طور مداوم قابل سکونت باشد، دارای بیش از ۴۰ طبقه و عمدتاً با کاربری اداری، تجاری و مسکونی طراحی شده است. اغلب تعریف آسمان خراش برای ساختمان‌های بالاتر از ۱۵۰ متر (۴۹۲ فوت) استفاده می‌شود. برای ساختمان‌های با ارتفاع بیش از ۳۰۰ متر (۹۸۴ فوت) اصطلاح سوپرتال<sup>۳</sup> می‌تواند استفاده شود و اگر ارتفاع آسمان خراش فراتر از ۶۰۰ متر (۹۶۹/۱ فوت) باشد به عنوان مگاتال<sup>۴</sup> طبقه‌بندی می‌شود (CTBUH, 2012).

از نظر هندسی به طور کلی ساختمان‌های منفرد مرتفع که با فرم پلان<sup>۵</sup> مربع یا دایره یا مشابه آن مانند ستاره یا صلیب باشد و از طرفی ارتفاع آن بلندتر از قطر دایره محاطی پلان باشد، برج نامیده می‌شود. از دیدگاه مهندسی ساختمان، هنگامی می‌توان بنا را بلندمرتبه نامید که ارتفاع آن باعث شود نیروهای جانبی ناشی از زلزله و باد بر طراحی آن تأثیر قابل توجهی بگذارد و بر این مبنای لحاظ ارتفاع ساختمان‌های بیشتر از ۱۰ طبقه را ساختمان بلندمرتبه به‌شمار می‌آورند (بمانیان، ۷۷: ۸). از دیدگاه مهندسی تأسیسات، یک ساختمان کوتاه می‌تواند ساختمانی توصیف شود که بهره‌برداران آن برای رسیدن به طبقه مورد نظر خود نیاز به بالابر نداشته باشند، اما اگر بالابر وجود داشته باشد آن‌ها به طور دائم از آن استفاده می‌کنند. چنین ساختمان‌هایی عمدتاً سه تا پنج طبقه هستند. یک ساختمان میان‌مرتبه نیز ساختمانی ۸ تا ۱۰ طبقه با ضرورت استفاده بهره‌برداران از بالابر است. ساختمان بلندمرتبه هم شامل ۱۵ تا ۱۶ طبقه است که ممکن است به وسیله بالابری که به دو بخش سرویس می‌دهد، مجهز شود. در نهایت ساختمان‌های بسیار بلند ساختمان‌های ۳۰ تا ۴۰ طبقه‌ای هستند که به بالابره‌های شاتل<sup>۶</sup> که به کریدورهای هوایی<sup>۷</sup> سرویس می‌دهند، تجهیز شده‌اند. برنامه‌ریزان و طراحان شهری نیز ساختمان‌های ۱۰ طبقه به بالا را ساختمان بلندمرتبه اطلاق می‌نمایند. (امین‌زاده، ۱۳۸۰: ۸). چنانچه احمد سعیدنیا در جلد چهارم کتاب سبز شهرداری‌ها چنین عنوان می‌نماید: «به آپارتمان‌های بلندمرتبه بیش از ده اشکوب اصطلاحاً برج گفته

اند، تنها یک یا دو متغیر را به عنوان پیامد زندگی در بلندمرتبه‌ها در مرکز توجه خود قرار داده اند (پیامدهایی همچون رضایت مسکونی، امنیت، خودکشی، سلامت روحی و روانی، حمایت اجتماعی، تعاملات اجتماعی و...) در حالی که پژوهش حاضر بلندمرتبه‌ها را از حیث آسیب‌های اجتماعی که به دنبال خواهند داشت، مورد بررسی قرار داده است. لذا این تحقیق تنها به یک یا دو متغیر محدود نمی‌شود، بلکه تعدادی از فاکتورهای اجتماعی به عنوان آسیب‌های بلندمرتبه‌ها مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

۲- از دیگر تمایزاتی که این پژوهش با اکثر تحقیقات انجام شده در داخل کشور دارد، در روش‌شناسی تحقیق است. تحقیقات داخلی، در بررسی موضوع پژوهش خود، امکان مقایسه نتایج را بر اساس ارتفاع ساختمان‌ها ایجاد نکرده‌اند و متغیرهای مورد بررسی خود را تنها در مجتمع‌های بلندمرتبه اندازه‌گیری کرده‌اند، درحالی که در پژوهش حاضر جهت سنجش متغیرهای تحقیق (آسیب‌های اجتماعی بلندمرتبه‌ها) دو نوع سازه مورد بررسی قرار گرفته است و متغیرهای تحقیق در این دو گروه اندازه‌گیری شده‌اند. بخشی از اطلاعات مورد نیاز پژوهش در مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه (برج‌ها) و بخشی دیگر نیز در محیط اطراف آن‌ها (ساختمان‌های متعارف) جمع‌آوری شده است. این شیوه جمع‌آوری اطلاعات امکان مقایسه متغیرها را در بین این دو گروه از سازه‌ها ایجاد نموده و یافته‌ها متقن و قابل اعتمادی را در اختیار محقق قرار می‌دهد.

۳- این پژوهش بر خلاف بسیاری از تحقیقات انجام شده قبلی در داخل کشور، در بررسی آسیب‌های اجتماعی بلندمرتبه‌ها، نقش مهم متغیرهای تعدیل‌گر را نیز لحاظ نموده است و در بررسی روابط بین متغیرهای تحقیق، این عوامل را نیز در نظر گرفته است.

۴- در این پژوهش بر خلاف برخی از تحقیقات انجام شده قبلی، اندازه‌گیری حجم وسیعی از متغیرها در برنامه کاری تحقیق گنجانده نشده است و بررسی تنها به اندازه‌گیری پیامدهای اجتماعی زندگی در بلندمرتبه‌ها محدود شده است.

وقتی از ساختمان بلندمرتبه<sup>۱</sup> (برج)<sup>۲</sup> صحبت می‌شود چنین فرض می‌شود که همه افراد تصور یکسانی از آن دارند. در حالی که چنین نیست و نه تنها بین عامه، بلکه در قالب دیدگاه‌های

3. Supertall  
4. Megatal  
5. SHAPE  
6. Shuttle life  
7. Sky lobbies

1. High rise Building  
2. Tower

می‌شود» (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۸۷).

از نظر حریق در ایران، طبق دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش‌سوزی، حداقل تعداد طبقات ساختمان مرتفع ۸ طبقه تعریف شده است. از دید مسائل اجتماعی فاصله‌ای که نظارت بر فعالیت‌های کودکان و نوجوانان در فضای باز و صدا کردن آن‌ها به راحتی امکان‌پذیر است، تعیین‌کننده ساختمان بلندمرتبه است و این مقدار حدود ۳۰ الی ۵۰ متر و حد ارتفاع جهت بلندمرتبه بودن ساختمان‌های مسکونی ۳۲ متر است. (بمیان، ۱۳۷۷: ۹-۸) اگر چه چنین تعاریفی برای ساختمان‌های بلندمرتبه مطرح شده است، اما معیار خاصی برای تعریف اینگونه ساختمان‌ها ارائه نشده است. بلندی ساختمان نسبی است و بستگی به شرایطی همچون شرایط اجتماعی و تصورات فرد از محیط دارد و تا حد زیادی با توجه به عرف محل تعریف می‌شود. به این صورت که در میان آسمان‌خراش‌های شهرهایی چون نیویورک و شیکاگو، ساختمان‌های ۴۰-۵۰ طبقه کوتاه به نظر می‌رسند، در حالیکه همین بناها برای شهرهای بزرگ اروپایی جزو ساختمان‌های بلندمرتبه محسوب می‌شوند.

چنین می‌توان نتیجه گرفت که بلند بودن بنا موضوعی نسبی است که در شرایط زمانی و مکانی قابل تفسیر است و شرایط پذیرش و تعریف بناهای بلند متفاوت است. در پژوهش حاضر با توجه به شرایط زمانی و مکانی شهر مشهد ساختمان‌های ۱۰ طبقه و بیشتر که ارتفاع آن از سطح معبر مجاور بیش از ۲۰ متر باشد جزو بناهای بلند در نظر گرفته شده اند.

در توضیح مفهوم «آسیب‌شناسی» می‌توان گفت با شکل‌گیری و رشد جامعه‌شناسی در قرن نوزدهم میلادی، بهره‌گیری از علوم مختلف برای بیان فرآیندهای اجتماعی معمول و در نتیجه بسیاری از اصطلاحات و واژه‌های رایج در علوم دیگر مانند زیست‌شناسی، علوم پزشکی، زمین‌شناسی و مانند آن در جامعه‌شناسی نیز به کار گرفته شد. از آن جمله کلمه آسیب‌شناسی<sup>۱</sup> «پاتولوژی» را می‌توان نام برد. این واژه از ریشه یونانی path=patho به معنی رنج، محنت، احساسات و غضب و Logy به معنای دانش و شناخت تشکیل شده است. بنابراین «پاتولوژی» به معنای ناخوشی‌شناسی، مرض-شناسی، علم تشخیص امراض، مطالعه عوارض و علائم غیرعادی به کار می‌رود.

آسیب‌شناسی اجتماعی مفهوم جدیدی است که از علوم

زیستی به عاریه گرفته شده و مبتنی تشابهی است که دانشمندان بین بیماری‌های عضوی و انحرافات اجتماعی قائل می‌شوند. به عبارت دیگر آسیب‌شناسی یعنی شناسایی آن دسته از عوامل مهم و مؤثری که به وجود آمدن و تداوم حیات آن‌ها می‌تواند فرآیند تحقق اهداف هر نظامی (سیستمی) را متوقف و یا به صورت محسوس کند نماید (بنیانیان، ۱۳۷۹: ۱۲۸).

آسیب‌شناسی (فضایی)، به معنای بررسی دلایل رنج، محنت، کاستی‌ها و ستاده‌ها (در فضا) است. در فضاهای جغرافیایی، چنانچه روابط انسان و محیط دچار اختلال شود، نمودهای آن در عرصه‌های سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی قابل مشاهده خواهد بود. آسیب‌شناسی فضایی شهر، در واقع شناخت، بررسی و مطالعه اختلال‌ها و تأثیر و ریشه‌یابی اختلال‌ها و کانون‌یابی تخریب‌ها در فضای جغرافیای شهری و تأثیرات آن است. آسیب‌های شهری، اگرچه در نگاه اول ممکن است تنها به عنوان یک عامل تأثیرگذار تلقی شود، ولی در مرحله ریشه‌یابی مشخص خواهد شد که عواملی مانند ایدئولوژی‌های حاکم بر ایجاد چنین اختلالاتی چه بوده است و هر یک از ایدئولوژی‌ها چه ابزارهایی برای درمان این اختلالات دارند. به نظر می‌رسد، برای درمان آسیب‌ها، وجود ذهنی نظام یافته، شناخت مبانی علم جغرافیا و هنر تلفیق این مبانی برای طراحی سناریوهای مختلف درمان ضروری است (سجادیان، ۱۳۹۳: ۶). هدف اصلی از چنین مطالعاتی تکمیل و تأمین فرآیندهای مناسب برای دفع یا رفع آفات و آسیب‌ها است.

این پژوهش با هدف ارزیابی آسیب‌های اجتماعی-فرهنگی بلندمرتبه‌سازی در بلندمرتبه‌ها و محیط پیرامون آن‌ها و ارائه پیشنهادها برای راهبردی مدیریت آسیب‌ها در شهر مشهد تدوین شده است. نتایج حاصل از چنین تحقیقاتی به نوعی برنامه‌ریزی پژوهش محور منتهی شده و منجر به ارائه تجویزهای عملی و اقدامات اجرایی برای تصمیم‌گیران خواهد شد. پژوهش حاضر بر این فرض استوار است که بین ساکنین بلندمرتبه‌ها و ساکنین محیط پیرامون آن (در منطقه نه)، در شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی تفاوت معناداری وجود دارد که می‌تواند زمینه‌ساز آسیب‌های اجتماعی-فرهنگی در این منطقه شود. لذا فرآیند جمع‌آوری اطلاعات به منظور پاسخ به این سؤال است که آیا بین ساکنین بلندمرتبه‌ها و ساکنین محیط پیرامون آن (در منطقه نه)، در شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی تفاوت معناداری وجود دارد؟

## داده‌ها و روش کار

شیوه نمونه‌گیری طبقه‌ای است. هر یک از محلات کوثر و هنرستان که محدوده تحت تأثیر برج‌های نمونه است به عنوان یک طبقه در نظر گرفته شده است و حجم نمونه در دو محله ذکر شده با توجه به حجم هریک از طبقات و با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شده است. در هریک از محلات به شیوه نمونه‌گیری تصادفی ساده، تعدادی از افراد ساکن در محل انتخاب شده و اقدام به مصاحبه با افراد منتخب نمونه شده است.

تحقیق حاضر به لحاظ ماهیت، در زمره تحقیقات کاربردی به شمار می‌آید. پژوهشی پیمایشی است و نوع تحلیل آن، توصیفی - مقایسه‌ای است. این پژوهش به لحاظ معیار زمان، پژوهشی مقطعی است و به دلیل اینکه در سطح وسیعی اجرا شده، پهنان‌گر است. اگر چه در بدو امر برای انجام مطالعات اکتشافی و نهایتاً تهیه و پرسشنامه نهایی، از مصاحبه‌های عمیق نیز استفاده شده است.

محدوده مورد مطالعه تحقیق، منطقه نه شهرداری مشهد است و اطلاعات میدانی در سال ۱۳۹۶ گردآوری شده است. جامعه آماری تحقیق شامل ساکنین بلندمرتبه‌ها و واحدهای مسکونی واقع در حریم تأثیرگذاری بلندمرتبه‌ها در دو محله کوثر و هنرستان در منطقه نه شهرداری است که تعداد آن‌ها برابر با ۴۹۸۱۷۷ نفر است (شهرداری مشهد، ۱۳۹۷). از آنجا که این پژوهش در پی رفع آسیب‌های اجتماعی فرهنگی بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد است، با تحلیل و دسته‌بندی آسیب‌های مذکور که با استفاده از مطالعات میدانی و نیز مصاحبه‌های عمیق با کارشناسان و خبرگان مسائل اجتماعی شهر مشهد حاصل آمده است، به ارائه راهکار در خصوص کنترل و مدیریت ابعاد اجتماعی و فرهنگی بلندمرتبه‌سازی می‌پردازد. برای سنجش پایایی ابزار تحقیق از آمار آلفای کرانباخ و برای تأمین روایی آن از آزمون تحلیل عاملی استفاده شده است. در مقطع زمانی اجرای تحقیق، تنها سه برج مسکونی در منطقه نه در حال بهره برداری و دارای شرایط لازم برای نظرسنجی از ساکنان آن بود و به عنوان نمونه انتخاب شد. این سه برج عبارتند از: برج باران ۱، آرمیتاژ هاشمیه و رز آرمیتاژ که در ناحیه دو شهرداری منطقه نه واقع شده‌اند.

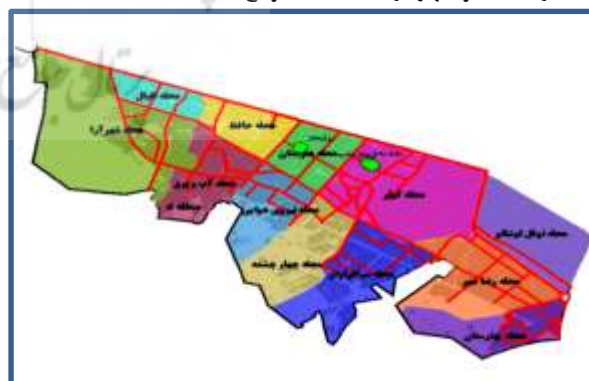
جدول ۱. حجم نمونه در محلات مورد بررسی (محدوده بلافصل بلندمرتبه‌ها)

نام محله	حجم جامعه آماری	تعداد خانوار	حجم نمونه
محله کوثر	۲۸۱۴۵	۵۶۲۹	۳۶۶
محله هنرستان	۲۱۷۳۲	۴۳۴۶	۳۵۹
جمع کل	۴۹۸۱۷۷	۹۹۷۵	۷۲۵

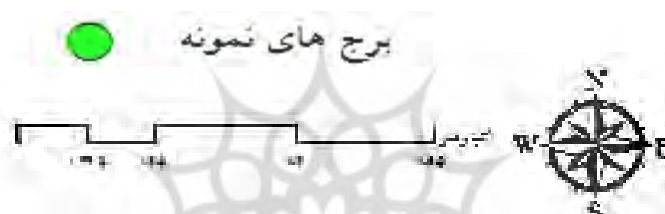
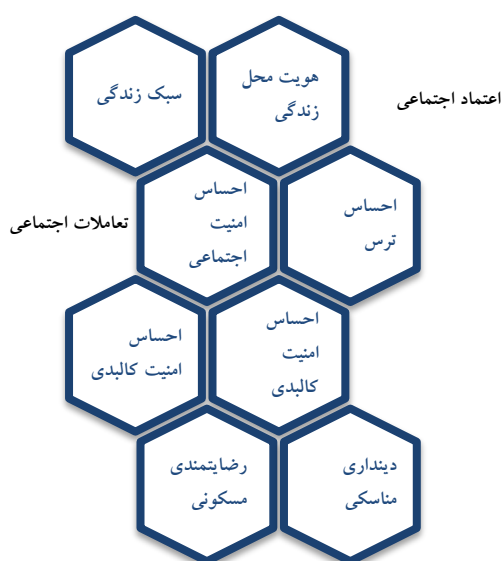
جدول ۲. حجم نمونه در ساختمان‌های بلندمرتبه مورد بررسی

نام ساختمان بلندمرتبه	تعداد واحدها	حجم جامعه آماری	حجم نمونه
باران ۱	۳۸	۱۱۴	۸۸
آرمیتاژ هاشمیه	۳۵	۱۰۵	۸۳
رز آرمیتاژ	۲۹	۸۷	۷۱

برای گردآوری داده‌ها از ساکنین بلندمرتبه‌ها و محیط پیرامون آن‌ها، از ابزار پرسشنامه (محقق ساخته) استفاده شد که مشتمل بر سؤالاتی در زمینه سنجش متغیرهای تحقیق بوده و در شکل زیر نشان داده شده است:



نقشه ۱. موقعیت برج‌های مسکونی نمونه در نقشه محلات منطقه ۹ شهرداری مشهد



شکل ۱. متغیرهای تحقیق

و سطح سنجش متغیرها آزمون مقایسه میانگین دو نمونه مستقل (t-test) مورد استفاده قرار گرفت.

### شرح و تفسیر نتایج

در این بخش از پژوهش برای سنجش متغیرهای تحقیق دو نوع سازه مورد بررسی قرار گرفته است و متغیرها در این دو گروه اندازه‌گیری شده‌اند، بخشی از اطلاعات مورد نیاز در مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه (برج‌ها) و بخشی دیگر نیز در محیط اطراف آن‌ها (ساختمان‌های متعارف) جمع‌آوری شده است، این شیوه جمع‌آوری اطلاعات امکان مقایسه متغیرها را در بین این دو گروه از سازه‌ها ایجاد کرده است.

به منظور آسیب‌شناسی اجتماعی - فرهنگی در ساختمان‌های بلندمرتبه و محیط پیرامون آن‌ها، در این مرحله از پژوهش شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی در داخل بلندمرتبه‌ها و محیط پیرامون آن‌ها از طریق مطالعه میدانی (تکمیل پرسشنامه) به شرح زیر مورد سنجش قرار گرفت و نتایج زیر حاصل شد: در محیط پیرامون بلندمرتبه‌ها :

این متغیرها در قالب طیف پنج گزینه‌ای لیکرت تدوین شده است. در تهیه محتوای گویه‌ها و سؤالات علاوه بر مطالعه منابع مرتبط از مصاحبه اکتشافی نیز استفاده شده، سپس یافته‌های به دست آمده از مطالعات اکتشافی به صورت گویه‌هایی تدوین شده و پرسشنامه نهایی پس از سنجش روایی و پایایی تهیه شده است. به منظور گردآوری اطلاعات کارشناسی، از روش مصاحبه عمیق با ۱۵ نفر از صاحب‌نظران حوزه برنامه‌ریزی شهری و علوم اجتماعی شاغل در دانشگاه فردوسی و شهرداری مشهد استفاده شد که در گام اول به کمک روش اسنادی فهرست آسیب‌ها احصاء، استخراج و طبقه‌بندی شد و پس از ساخت مصاحبه‌نامه نیمه ساخت یافته، با جامعه هدف مصاحبه عمیق صورت گرفت. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده از نرم‌افزار آماری SPSS استفاده شده است. اطلاعات در دو بخش آمار توصیفی و آمار استنباطی تدوین شد، در بخش آمار توصیفی از جدول‌ها و نمودارهای توزیع فراوانی و همچنین شاخص‌های میانگین، انحراف استاندارد و ... استفاده شده است و در بخش آمار استنباطی نیز متناسب با نوع فرضیه



- در داخل بلندمرتبه‌ها:
  - هویت محل زندگی؛ در مجموع میانگین هویت محل زندگی پاسخگویان (۰-۱۰۰) برابر با ۶۷/۷۴ است که نشان می‌دهد آنان از هویت محل زندگی، متوسط متمایل به بالایی برخوردار هستند.
  - مشارکت اجتماعی؛ میانگین مشارکت پاسخگویان در بلندمرتبه‌ها در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۶۷/۷۲ است که نشان می‌دهد مشارکت آنان با یکدیگر در مدیریت بلندمرتبه بالاتر از حد متوسط است.
  - اعتماد اجتماعی؛ میانگین متغیر اعتماد به همسایه‌ها در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۳۳/۲۴ است که نشان می‌دهد در بلندمرتبه‌ها اعتماد همسایه‌ها به یکدیگر بسیار پایین‌تر از حد متوسط است.
  - سبک زندگی و رفتارهای سالم؛ میانگین سبک زندگی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۸۳/۶۴ است که نشان می‌دهد سبک زندگی آنان در مقایسه با ساکنین محدوده پیرامون بلندمرتبه‌ها، مدرن‌تر است و ویژگی‌های سبک زندگی مدرن در ساکنین بلندمرتبه‌ها شدت بیشتری دارد.
  - تعاملات اجتماعی؛ میانگین تعاملات اجتماعی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۵۹/۸۷ است که نشان می‌دهد تعاملات اجتماعی آنان از حد متوسط بالاتر است.
  - احساس امنیت؛ شاخص احساس امنیت از دو بعد کالبدی و اجتماعی در بلندمرتبه‌ها بررسی شده است. میانگین متغیر احساس امنیت در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۷۹/۷۵ است که نشان می‌دهد احساس امنیت ساکنین برج در حد بالایی است.
  - احساس امنیت کالبدی؛ میانگین احساس امنیت کالبدی در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۶۵/۱۷ است که نشان می‌دهد احساس امنیت کالبدی پاسخگویان از حد متوسط بالاتر است.
  - رضایت‌مندی مسکونی؛ میانگین رضایت‌مندی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۶۵/۱۸ است که نشان می‌دهد رضایت‌مندی مسکونی آنان از حد متوسط بالاتر است.
  - دین‌داری (مناسکی)؛ میانگین میزان دین‌داری مناسکی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۶۹/۱۳ است که نشان می‌دهد دین‌داری آنان بالاتر از حد متوسط است.
  - احساس ترس؛ میانگین احساس ترس در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۲۳/۶۹ است که نشان می‌دهد احساس ترس پاسخگویان در رابطه با محل سکونت خود در حد بسیار پایینی است.
- هویت محل زندگی؛ در مجموع در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۵۷/۳۲ است که نشان می‌دهد هویت محل زندگی در محدوده مورد بررسی در حد متوسط است.
- مشارکت اجتماعی؛ میانگین میزان مشارکت ساکنین پیرامون بلندمرتبه‌ها در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۴۱/۴۹ است که نشان می‌دهد که مشارکت آنان در امور محله در حد پایینی است.
- اعتماد اجتماعی؛ میانگین متغیر اعتماد بین شخصی در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۲۷/۳۹ است که نشان می‌دهد اعتماد ساکنین پیرامون بلندمرتبه‌ها به یکدیگر در حد پایینی است.
- سبک زندگی و رفتارهای سالم؛ میانگین سبک زندگی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۷۰/۵۹ است که نشان‌دهنده سبک زندگی مدرن آنان است.
- تعاملات اجتماعی؛ میانگین تعاملات اجتماعی پاسخگویان در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۴۲/۸۶ است که نشان می‌دهد تعاملات اجتماعی افراد در محیط پیرامون بلندمرتبه‌ها نزدیک به حد متوسط است.
- احساس امنیت؛ احساس امنیت پاسخگویان در دو مرحله قبل و بعد از احداث برج مورد بررسی قرار گرفته است، توزیع فراوانی گویه‌های مربوط به این متغیر نشان می‌دهد که تفاوت چندانی در شاخص‌های این متغیر قبل و بعد از احداث برج وجود ندارد. میانگین احساس امنیت قبل از احداث برج ۵۳/۱۶ و بعد از احداث ۵۳/۱۷ است، این دو میانگین تفاوت بسیار ناچیزی با یکدیگر دارند و در هر دو مورد احساس امنیت پاسخگویان در محل زندگی در حد متوسط است.
- احساس امنیت کالبدی؛ میانگین متغیر احساس امنیت کالبدی در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۵۶/۱۹ است که نشان می‌دهد احساس امنیت کالبدی پاسخگویان در حد متوسطی است.
- رضایت‌مندی مسکونی (رضایت از محل زندگی)؛ رضایت‌مندی مسکونی پاسخگویان در حد متوسط است. (میانگین آن در بازه ۰-۱۰۰ برابر با ۵۰/۷۹ است).
- وضعیت دین‌داری (مناسکی)؛ میانگین متغیر دین‌داری در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۵۴/۰۸ است که نشان می‌دهد دین‌داری مناسکی پاسخگویان در حد متوسط است.
- احساس ترس؛ میانگین متغیر احساس ترس در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۲۳/۶۹ است که نشان می‌دهد احساس ترس پاسخگویان در رابطه با محل سکونت خود در حد بسیار پایینی است.

آزمون فرضیه تحقیق نشان می‌دهد، بین ساکنین بلندمرتبه‌ها و ساکنین محیط پیرامون آن (در منطقه نه)، در شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی تفاوت معناداری وجود دارد.

جدول ۳. مقایسه شاخص‌های اجتماعی فرهنگی در بلندمرتبه‌ها و محیط پیرامون

شاخص	محل سکونت	میانگین (+-۱۰۰)	انحراف استاندارد	خطای استاندارد میانگین	مقدار آماره t	سطح معناداری
هویت محل زندگی	پیرامون	۵۷/۳۳۹۴	۱۵/۳۶۳۵۷	۰/۶۶۱۷۶	-۴/۴۳۸	.
	برج	۶۷/۷۳۸۵	۱۴/۰۹۲۲۳	۲/۰۷۷۷۹		
مشارکت اجتماعی	پیرامون	۴۱/۴۹۹۷	۲۳/۷۳۱۷۷	۱/۰۲۲۲	-۹/۶۳۲	.
	برج	۶۷/۷۱۷۴	۱۷/۱۰۹۳۴	۲/۵۲۲۶۳		
اعتماد اجتماعی	پیرامون	۲۷/۳۹۸	۲۳/۱۶۷۳۶	۰/۹۹۷۸۹	-۲/۱۰۳	۰/۰۴
	برج	۳۳/۲۳۸۶	۱۷/۱۹۶۹۶	۲/۵۹۲۵۴		
سبک زندگی و رفتارهای سالم	پیرامون	۷۰/۵۹۱۶	۱۱/۹۹۷۰۵	۰/۵۱۹۶۵	-۷/۱۷۹	.
	برج	۸۳/۶۴۲۵	۹/۶۳۶۶۳	۱/۴۲۰۸۴		
تعاملات اجتماعی	پیرامون	۴۲/۸۶۷۵	۱۸/۶۳۳۳۸	۰/۸۰۲۵۵	-۶/۳۰۵	.
	برج	۵۹/۸۶۶۱	۱۷/۰۷۴۲۷	۲/۵۷۴۰۴		
احساس امنیت	پیرامون	۵۲/۱۷۱۵	۱۵/۱۰۵۵۳	۰/۶۵۰۶۴	-۱۱/۵۱۴	.
	برج	۷۹/۷۲۵۲	۱۳/۸۷۹۹۱	۲/۰۴۶۴۸		
احساس امنیت کالبدی	پیرامون	۵۶/۱۸۷۷	۱۲/۱۷۳۷۸	۰/۵۲۷۳	-۴/۷۹۷	.
	برج	۶۵/۱۶۹۱	۱۲/۲۸۳۷۲	۱/۸۱۱۱۴		
رضایتمندی مسکونی	پیرامون	۵۰/۳۲۸۲	۱۹/۰۰۰۷۶	۰/۸۱۸۴۲	-۵/۱۴۹	.
	برج	۶۵/۱۷۶	۱۵/۸۱۲۱۴	۲/۳۳۱۳۷		
دینداری (مناسکی)	پیرامون	۵۴/۰۷۶۳	۲۷/۶۰۲۶	۱/۱۹۸۹۸	-۶/۰۶۵	.
	برج	۶۹/۱۲۸۸	۱۴/۴۱۴۶۷			
احساس ترس	پیرامون	۲۳/۶۹۲۹	۳۵/۲۱۳۳۸	۱/۵۲۳۸۳	-۵/۷۳۴	.
	برج	۴۴/۷۶۱۹	۲۲/۱۷۷۰۴	۳/۳۴۳۳۱		

منبع: یافته‌های پژوهش

از احداث بلندمرتبه‌ها رضایت متوسطی دارند. رضایت پاسخگویان از تغییرات فضایی ایجاد شده بعد از احداث بلندمرتبه‌ها را نشان می‌دهد؛ میانگین میزان رضایت آنان از این متغیر در بازه (۰-۱۰۰) برابر با ۴۶/۹۷ است که نشان می‌دهد رضایت پاسخگویان از تغییرات فضایی ایجاد شده نزدیک به حد متوسط است.

بر اساس نتایج بررسی، در تمامی شاخص‌های اجتماعی فرهنگی مورد بررسی، ساکنین بلندمرتبه‌ها وضعیت متوسط به بالایی دارند و می‌توان چنین نتیجه گرفت که سبک زندگی بلندمرتبه نشینی در مقایسه با سایر سبک‌های سکونت موجود در محدوده مورد مطالعه آسیب‌های اجتماعی - فرهنگی کمتری

به منظور ایجاد فضای مقایسه شاخص‌ها در دو محیط داخل و محیط پیرامون بلندمرتبه‌ها، گویه‌های جامع و کاملی تعریف و تدوین شد. میانگین رضایتمندی پاسخگویان از خدمات محل سکونت قبل از احداث برج در بازه (۰-۱۰۰) ۵۴/۵۴ و بعد از احداث برج ۵۷/۶۹ است که نشان‌دهنده تفاوت بسیار ناچیز رضایتمندی قبل و بعد از احداث برج است. بر اساس نمره میانگین رضایتمندی، میزان رضایت پاسخگویان بعد از احداث برج به مقدار ناچیزی افزایش یافته است. با توجه به بررسی‌های میدانی تحقیق، ساکنین محدوده پیرامون بلندمرتبه‌های نمونه از تغییرات فضایی ایجاد شده در محله بعد

اجتماعی محلات، برنامه‌ریزی دقیق و جامعی از سوی مسئولین امر صورت گیرد.

در یک جمع‌بندی از آسیب‌های اجتماعی- فرهنگی بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد، مطالعات میدانی پژوهش حاضر نشان داد که این آسیب‌ها را می‌توان در دو دسته کلی:

۱. آسیب‌های درون بلندمرتبه‌ها و ویژگی‌های اجتماعی حاصل از بلندمرتبه نشینی در داخل بلندمرتبه‌ها که موجب ایجاد شکاف اجتماعی بین جامعه مذکور و سایر افراد ساکن در مناطق شهری خواهد شد.

۲. آسیب‌های اجتماعی حاصل از احداث بلندمرتبه‌ها در مناطق شهری مشهد، که به دلیل عدم تطابق با اصول فرهنگی و اعتقادی ساکنین مناطق پیرامون بلندمرتبه‌ها و همچنین عدم وجود ساز و کار مشخص، عقلایی و خردورزانه برای مکان یابی و احداث بلندمرتبه‌ها، به وقوع پیوسته است. در جدول زیر انواع آسیب‌های مذکور مشخص شده است:

دارد و بر خلاف برخی دیدگاه‌های مخالف، این سبک از سکونت نه تنها موجب تفرق اجتماعی (در محیط درونی بلندمرتبه‌ها) نشده، بلکه شرایط مطلوب‌تری جهت زندگی برای ساکنان خود فراهم نموده است. آنچه در فضای اجتماعی بلندمرتبه‌ها رخ می‌دهد، احترام به حریم خصوصی افراد و خانواده‌ها، به تبعیت سبک زندگی مدرن است. در واقع چنین به نظر می‌رسد روابط و تعاملات اجتماعی ساکنین بلندمرتبه‌ها از شکل سنتی و غیررسمی خود خارج شده و در مقابل با تشکیل ساختارهای جدید اجتماعی در درون خود، این روابط را ارتقا داده است.

بنابراین چنین می‌توان گفت که بلندمرتبه‌سازی به خودی خود و از سوی ساکنین منطقه، یک ضد ارزش تلقی نمی‌شود، اما با توجه به تغییرات فضایی کالبدی و اجتماعی که در محلات ایجاد کرده است، باید در مکان‌یابی، رفع مسائل و اثرات منفی ناشی از آن بر محله و پیوند بیشتر آن‌ها با بافت

جدول ۴. آسیب‌های محیط داخلی بلندمرتبه‌ها

شرح آسیب	نوع آسیب
نگرانی ساکنین از مشکلات زیرساختی احتمالی در آینده؛ مانند کم آبی (مشکلی که در آینده در بلندمرتبه‌ها پررنگ تر خواهد بود و باعث ایجاد تضادهایی در بین ساکنین خواهد شد)	آسیب‌های روانی
احساس ترس، ناشی از نا آشنایی و تنوع قومی، اجتماعی و فرهنگی در بلندمرتبه‌ها	
آزاددهنده بودن نگاه حسرت آمیز ساکنین محیط پیرامون یا رهگذران برای ساکنین بلندمرتبه‌ها	
حضور گروه‌های مختلف ساکنین (تنوع افراد ساکن) در بلندمرتبه‌ها که می‌تواند بستر ایجاد مشکل باشد.	آسیب‌های اجتماعی- فرهنگی
مشکلات موجود در زمینه عدم تمایل به مشارکت در مدیریت بلندمرتبه (مدیریت هزینه‌ها و...)	
نمایش تفاخر (اختلاف طبقاتی) و جدا شدن طبقاتی از جامعه از سایرین (تمایزخواهی)	
تغییر رویکرد افراد به زندگی و سبک زندگی مدرن و متفاوت با فرهنگی ایرانی و اسلامی	

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۵. آسیب‌های محیط پیرامون بلندمرتبه‌ها در نتیجه بلندمرتبه‌سازی

شرح آسیب	نوع آسیب
ایجاد اختلال در رفت و آمد ساکنین اطراف بلندمرتبه	آسیب‌های فضایی کالبدی (ترافیکی و حمل و نقل، کاربری‌ها)
مشخص نبودن گستره و محدوده‌های مناسب بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد و مکان‌یابی بی برنامه بلندمرتبه‌ها در سطح شهر	
اختلال در پارک خودرو برای محیط پیرامون	
افزایش کاربری‌های تجاری با مقیاس عملکردی فرامحله‌ای و تأثیر منفی بر اقتصاد محلی (فروشگاه داخل برج)	
اشراف واحدهای بلندمرتبه بر خانه‌های اطراف و کاهش ارزش کاربری‌های مسکونی اطراف آن	

افزایش تراکم جمعیت در محیط پیرامون و جوابگو نبودن امکانات و زیرساخت‌های شهری موجود	(...)
تعارض بلندمرتبه سازی با هویت تاریخی - محله‌ای	
تحت تأثیر قرار گرفتن بناهای فرهنگی (حرم مطهر) توسط بلندمرتبه‌سازی و از بین بردن عظمت این بناها	
شکل‌گیری اغتشاش فضایی در شهر و از بین بردن حس پیوستگی و یکپارچگی در شهر	آسیب‌های اجتماعی
دامن زدن به احساس محرومیت در جامعه و ایجاد حس انتقام جویی در شهروندان	
ایجاد احساس دوگانگی در بین ساکنین محیط پیرامون و شکل‌گیری نیازهای کاذب در آنان	
احساس ناخوشایندی در ساکنین پیرامون به علت قرارگرفتن واحدهای کوچک مسکونی در کنار واحدهای بزرگ	
از بین رفتن احساس امنیت مسکونی ساکنین (به لحاظ مشرفیت بلندمرتبه‌ها بر آن‌ها)	
شکل‌گیری تضاد پنهان بین ساکنین بلندمرتبه و محیط پیرامون	
تقویت حس نابرابری فضاها و افراد و تشدید شکاف طبقاتی	آسیب‌های فرهنگی
ایجاد تعارض و دوگانگی فرهنگی در محلات ناهمگن از نظر فرهنگی و اقتصادی - اجتماعی	
از بین رفتن آرامش در بین افراد جامعه و شکل‌گیری احساس ناکامی در بین افراد جامعه	
رواج تجمل‌گرایی و مصرف‌گرایی	
تعارض سبک زندگی مدرن با سبک زندگی در بافت‌های قدیمی و سنتی و تهدید سبک زندگی قدیمی	
از بین رفتن هویت فرهنگی در مناطق و محلات قدیمی شهر مشهد	

منبع: یافته‌های پژوهش

### بحث و نتیجه‌گیری

پژوهش‌های انجام شده در رابطه با پیامدهای بلندمرتبه‌ها چه در داخل و چه در خارج از کشور، طیف متعددی از متغیرها را به عنوان پیامدهای اجتماعی سکونت در بلندمرتبه‌ها مورد بررسی قرار داده است. مهم‌ترین متغیرهایی که در اکثر پژوهش‌ها به عنوان اثرات منفی زندگی در بلندمرتبه‌ها به آن اشاره شده است شامل رضایت ساکنین از مسکن، روابط و تعاملات اجتماعی ساکنین در بلندمرتبه‌ها، احساس ترس (انواع ترس)، احساس امنیت و ایمنی، خودکشی، سلامت روحی و روانی و مشارکت و همکاری ساکنین است. در موارد اندکی نیز در پژوهش‌های انجام شده به مزایای بلندمرتبه‌ها اشاره شده است به طور مثال در تحقیق گیفورد، محاسنی همچون ارائه چشم‌اندازهای بزرگتر، امکان استفاده از هوای تمیزتر در طبقات بالا، تجربه سروصدای کمتری در طبقات بالا و امکان ارتقا روابط اجتماعی در طبقات بالا به دلیل افزایش تراکم ساکنین در این طبقات که با توجه به نتایج تحقیق حاضر و رضایت‌مندی از وضعیت ایمنی و امنیت و حس تعلق به مکان (هویت محل زندگی) که ساکنان

بلندمرتبه‌های مورد بررسی داشته‌اند، با نتایج تحقیق گیفورد مشابهت دارد. با توجه به آسیب‌های شناسایی شده در این پژوهش در حوزه کالبدی و اجتماعی، موضع انسجام کالبدی - اجتماعی در این جا مورد تأکید است، تشابه زیادی با پژوهش فتچی و همکارانش در سال ۱۳۹۶ دارد.

در بررسی رضایت از زندگی در بلندمرتبه‌ها، رضایت‌مندی کمتری نسبت به دیگر اشکال مسکن برای بیشتر مردم وجود دارد، در حالیکه تعدادی از مطالعات تجربی رضایت زیادی را از ساختمان‌های بلندمرتبه گزارش کرده‌اند (کیم ۱۹۹۷، یه و تان ۱۹۷۵، چپکات ۱۹۷۱). نتایج این تحقیق نیز با نتایج حاصل از پژوهش حاضر و بالاتر بودن احساس رضایت و امنیت در سکونت در بلندمرتبه‌ها، این موضوع را تأیید می‌کند. نتایج مطالعات در رابطه با متغیر رضایت از بلندمرتبه‌ها نشان می‌دهد که اگر بلندمرتبه‌ها شرایط مناسبی داشته باشند یعنی ساختمان‌های پیشرفته‌ای باشند که از جدیدترین تئوری‌های طراحی بهره‌مند شده‌اند رضایت ساکنین را تا حد زیادی فراهم می‌آورند. که بلندمرتبه‌های نمونه و مورد بهره‌برداری در مقطع زمانی انجام پژوهش این ویژگی را داشته و لذا از این حیث با

تحقیق، این عوامل را نیز در نظر گرفته است. از نظر روش‌شناسی تحقیق، تحقیقات داخلی در بررسی موضوع پژوهش خود امکان مقایسه نتایج را بر اساس ارتفاع ساختمان‌ها ایجاد نکرده‌اند و متغیرهای مورد بررسی خود را تنها در مجتمع‌های بلندمرتبه اندازه‌گیری کرده‌اند، در حالی که در پژوهش حاضر جهت سنجش متغیرهای تحقیق (آسیب-های اجتماعی بلندمرتبه‌ها) دو نوع سازه مورد بررسی قرار گرفته است که جنبه نوآورانه این پژوهش را نسبت به سایر پژوهش‌ها تقویت کرده است. هدف از این مقایسه این است که بررسی شود، اصولاً در سبک زندگی بلندمرتبه نشینی، شاخص‌ها و مؤلفه‌های اجتماعی و فرهنگی چه تفاوتی با ساکنین محیط پیرامون دارند و آیا این نظریه که برخی از مدیران شهری مشهود به آن معتقدند که سبک زندگی بلندمرتبه نشینان موجب بی‌هویتی و عدم تعلق آن‌ها به مکان و نیز سست شدن روابط اجتماعی و فرهنگی آنان شده است، تأیید می‌شود یا خیر؟ در واقع هدف مقایسه این دو نوع سبک زندگی نیست، بلکه هدف درک تفاوت‌ها و پیشنهاد اصلاح شرایط با توجه به تحولات اجتماعی رخ داده در فضای جغرافیایی و تقویت پیوندهای اجتماعی است.

به منظور جمع‌بندی و تدوین چارچوبی پیشنهادی برای اصلاح آسیب‌ها، نتایج حاصل از بررسی‌های میدانی در اختیار کارشناسان و خبرگان حوزه مطالعات شهری و اجتماعی آشنا با محلات مورد بررسی، قرار داده شد و در یک مصاحبه عمیق، پیشنهادهای زیر برای رفع و مدیریت آسیب‌های شناخته شده تدوین شد (جدول ۶).

**جدول ۶.** راهکارهای پیشنهادی کلان اصلاح و کنترل آسیب‌های اجتماعی فرهنگی بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد

شرح آسیب	راهکارهای پیشنهادی
عدم آگاهی از فرهنگ بلندمرتبه نشینی و عدم مشارکت ساکنان در مدیریت امور ساختمان	ارائه آگاهی‌های اولیه و آموزش فرهنگ بلندمرتبه نشینی به ساکنین در بدو ورود و اخذ تضمین قانونی بابت پایبندی به قوانین
نگرانی ساکنین از مشکلات زیرساختی احتمالی در آینده؛ مانند کم آبی	آینده پژوهی و پیش‌بینی روند تأمین منابع زیرساختی و اطلاع‌رسانی روشن و شفاف به جامعه از طریق رسانه‌های ملی، در جهت اصلاح الگوی مصرف و کاهش فشارهای روانی و کمک به شهروندان برای انتخاب الگوی سکونت
احساس ترس، ناشی از ناآشنایی و تنوع قومی، اجتماعی و فرهنگی در بلندمرتبه‌ها	طراحی برنامه‌های جمعی و مشارکتی در فضاهای عمومی بلندمرتبه‌ها به منظور آشنایی و بیشتر ساکنین و افزایش تعاملات اجتماعی که می‌تواند در نهایت به سرمایه‌های اجتماعی تبدیل شود

نتایج تحقیقات پیشین مشابهت دارد. در این پژوهش احساس امنیت پاسخگویان پیرامون برج در دو مرحله قبل و بعد از احداث برج مورد بررسی قرار گرفته است، توزیع فراوانی گویه‌های مربوط به این متغیر نشان می‌دهد که تفاوت چندانی در شاخص‌های این متغیر قبل و بعد از احداث برج وجود ندارد. میانگین احساس امنیت قبل از احداث برج ۵۳/۱۶ و بعد از احداث ۵۳/۱۷ است که با پژوهش‌های پژوهش‌گیفورد (۲۰۰۶) و ایوانز (۲۰۰۳) مطابقت دارد. همچنین شاخص احساس امنیت از دو بعد کالبدی و اجتماعی در بلندمرتبه‌ها بررسی شده است. میانگین متغیر احساس امنیت در بازه (۱۰۰-۰) برابر با ۷۹/۷۵ است که نشان می‌دهد احساس امنیت ساکنین برج در حد بالایی می‌باشد. تمایزاتی که پژوهش حاضر را با تحقیقات پیشین دارد این است که اکثر تحقیقات انجام شده در داخل و خارج از کشور به خصوص آن دسته از پژوهش‌هایی که پیامدهای زندگی در بلندمرتبه‌ها را مورد سنجش قرار داده‌اند، تنها یک یا دو متغیر را به عنوان پیامد زندگی در بلندمرتبه‌ها در مرکز توجه خود قرار داده‌اند. در حالی که پژوهش حاضر بلندمرتبه‌ها را از حیث آسیب‌های اجتماعی که به دنبال خواهند داشت، مورد بررسی قرار داده است. لذا این تحقیق تنها به یک یا دو متغیر محدود نمی‌شود و تعدادی از فاکتورهای اجتماعی به عنوان آسیب‌های بلندمرتبه‌ها مورد بررسی قرار گرفته‌اند. این پژوهش بر خلاف بسیاری از تحقیقات انجام شده قبلی در داخل کشور، در بررسی آسیب‌های اجتماعی بلندمرتبه‌ها، نقش مهم متغیرهای تعدیل‌گر را نیز لحاظ نموده و در بررسی روابط بین متغیرهای

<p>ارائه خدمات شهری و اجتماعی - رفاهی مشابه در محدوده‌های پیرامون بلندمرتبه‌ها، به منظور کاهش تفاوت‌های فضایی و کاهش حس تبعیض و نابرخورداری ساکنان پیرامون</p>	<p>آزاردهنده بودن نگاه حسرت آمیز ساکنین محیط پیرامون یا رهگذران برای ساکنین بلندمرتبه‌ها</p>
<p>برقراری و تقویت زمینه‌های ارتباطات و تعاملات اجتماعی ساکنان بلندمرتبه با همسایگان محدوده پیرامون</p>	
<p>ارتقاء آموزش‌های شهروندی به منظور افزایش توان سازگاری بین فرهنگی و تعاملات اجتماعی</p>	<p>حضور گروه‌های مختلف ساکنین (تنوع افراد ساکن) در بلندمرتبه‌ها که می‌تواند بستر ایجاد مشکل باشد</p>
<p>تعیین و طراحی محدوده‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی در شهر</p>	<p>نمایش تفاخر (اختلاف طبقاتی) و جدا شدن طبقاتی از جامعه (تمایزخواهی)</p>
<p>جلوگیری از توسعه و احداث بلندمرتبه‌ها در درون بافت‌های قدیمی، کهن و با ارزش شهری با بافت اجتماعی سنتی</p>	
<p>آموزش شهروندی شامل؛</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• برگزاری دوره‌های آموزشی برای کودکان در جهت آموزش فرهنگ ایرانی اسلامی در مدارس، خانه‌های فرهنگ محله، رسانه‌ها</li> <li>• تولید محصولات فرهنگی ویژه کودکان ساکن در بلندمرتبه‌ها و آپارتمان‌ها با محوریت توان افزایش سازگاری، تعامل و همبستگی اجتماعی و بین فردی که از ویژگی‌های فرهنگ غنی بومی است.</li> <li>• برگزاری دوره‌های آموزشی ویژه زنان ساکن در بلندمرتبه‌ها به منظور آموزش فرهنگ ایرانی اسلامی</li> <li>• حمایت از تأسیس سازمان‌های مردم‌نهاد (NGO) با اهداف آموزش و ترویج فرهنگ ایرانی و اسلامی (برگزاری دوره‌ها، تورهای گردشگری فرهنگی، برگزاری جشن‌ها، جشنواره‌ها و نمایشگاه‌های ارائه توانمندی‌های فرهنگی ایرانی - اسلامی، با مشارکت ساکنان بلندمرتبه‌ها)</li> <li>• حمایت از ساخت فیلم‌هایی با محتوای ترویج فرهنگ ایرانی و ارتقا بخشی و ارزش دهی به اصول فرهنگ بومی</li> </ul>	<p>انتخاب سبک زندگی مدرن و متفاوت با فرهنگ ایرانی و اسلامی</p>
<p>مدیریت یکپارچه اراضی از نظر نوع مالکیت (شخصی، آستان قدس رضوی، دولتی، عمومی و...) جهت صدور مجوز احداث بلندمرتبه‌های شهری</p>	<p>مشکلات کالبدی و خدمات شهری ناشی از احداث بلندمرتبه‌ها</p>
<p>یکپارچه سازی مکانی بلندمرتبه‌سازی در سطح شهر مشهد بر مبنای عوامل اکولوژیک طبیعی و انسانی (به معنای انتخاب پهنه‌های مناسب بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد با در نظر گرفتن ظرفیت‌های محیطی و کالبدی و نیز موانع و محدودیت‌های ساخت اقتصادی و اجتماعی جمعیت شهری)</p>	

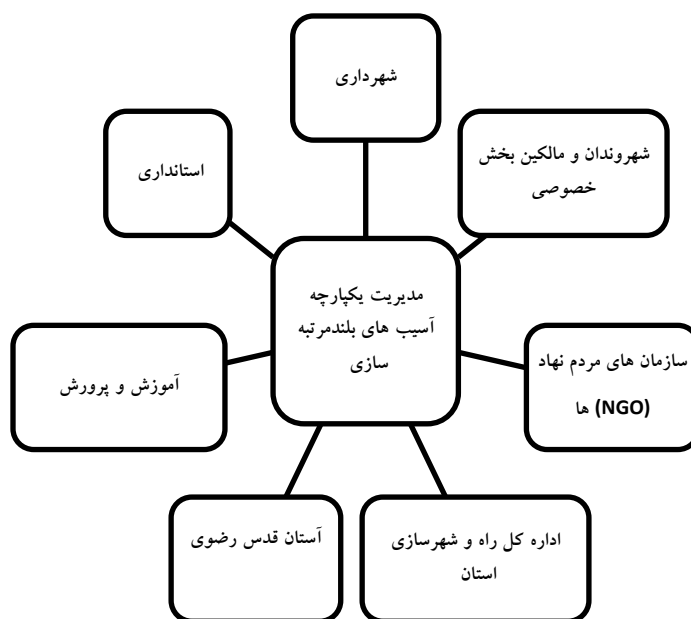
<ul style="list-style-type: none"> <li>• شفاف کردن محل صرف عوارض دریافتی از محل احداث بلندمرتبه‌ها به شهرداری و هزینه کرد این عوارض برای رفع مشکلات ناشی از احداث بلندمرتبه در محیط پیرامون (توزیع منافع حاصل از احداث بلندمرتبه‌ها در بین بازنده‌های بلندمرتبه‌سازی (ساکنین و عابرین)</li> <li>• اصلاحات فیزیکی، اختصاص امکانات، ایجاد فضای سبز و پارکینگ از محل دریافت عوارض حاصل از احداث بلندمرتبه‌ها</li> <li>• ارائه امکانات بیشتر در محل احداث بلندمرتبه و کسب رضایت ساکنین و عابرین (بازتوزیع منافع در بین شهروندان) و ایجاد احساس بر خورداری در سایر شهروندان</li> <li>• ارائه شرایط و خدمات رفاهی از سوی شهرداری برای محیط اطراف برای کاهش تضادهای اجتماعی پنهان</li> </ul>	<p>مشکلات اقتصادی تحمیل شده بر ساکنان محدوده پیرامون بلندمرتبه‌ها</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• برنامه‌ریزی فضایی و اولویت بندی نقاط و پهنه‌های مناسب برای بلندمرتبه‌سازی در سطح شهر مشهد با لحاظ تمامی عوامل اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست محیطی</li> <li>• توجه به ساختار اقتصادی - اجتماعی جمعیت ساکن در محلات شهری و همگنی اجتماعی برای بلندمرتبه‌سازی</li> <li>• در نظر گرفتن فاصله استاندارد و حریم محدوده‌های فرهنگی و باارزش شهری برای ساخت بلندمرتبه‌ها</li> <li>• جلوگیری از احداث بلندمرتبه‌ها در بافت‌های قدیمی شهر و حفاظت از بافت‌های مذکور و احداث بلندمرتبه‌ها در لبه‌ها و جداره‌های خیابان‌ها و جلوگیری از نفوذ بلندمرتبه‌ها به داخل بافت</li> </ul>	<p>مشکلات اجتماعی و فرهنگی ناشی از احداث بلندمرتبه در سطح محلات شهری با سطح بالایی از عدم تجانس اجتماعی - اقتصادی گروه‌های اجتماعی ساکن</p>

منبع: یافته‌های پژوهش

ذینفعان بخش عمومی، دولتی و خصوصی دارای حق مشارکت خواهند بود و تصمیم‌گیری جهت توسعه بلندمرتبه سازی بر پایه فاکتورهای اقتصادی، عوامل اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و... صورت خواهد گرفت.

ذینفعان حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد به شرح تصویر ذیل معرفی شده‌اند که هر یک با توجه به شرح وظایف قانونی و سازمانی خود می‌توانند در این امر مشارکت داشته باشند.

اگرچه با توجه به نیاز امروز شهر مشهد به مدیریت زمین و تأمین مسکن و سایر کاربری‌های خدماتی و رفاهی در شهر، موضوع «بلندمرتبه‌سازی» امری اجتناب ناپذیر است، اما مسئله اساسی در فرآیند ساخت بلندمرتبه‌های شهری، در شهری مانند مشهد که از سابقه و هویت تاریخی و مذهبی خاصی برخوردار است، مدیریت خرد ورزانه، با مشارکت با تمام ذینفعان شهری است. لذا چنین به نظر می‌رسد که برنامه‌ریزی بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد نیازمند طراحی یک «الگوی مدیریت زمین و ساخت و ساز یکپارچه» است. در این ساختار یکپارچه، تمامی



شکل ۲. عناصر ذینفع و ذیمدخل در برنامه‌ریزی و مدیریت بلندمرتبه‌سازی در سطح محلی

منبع: یافته‌های پژوهش

بلندمرتبه‌سازی، ارتقاء فرهنگ شهرنشینی، بومی‌سازی الگوهای جدید سکونت در شهر (بلندمرتبه نشینی) با توجه به ارزش‌های فرهنگی و ملی نیازمند برنامه‌ریزی سیستماتیک و هدفمند است. این نوع از برنامه‌ریزی باید مبتنی بر مشارکت نهادهای مسئول در حیطه تعلیم و تربیت، آموزش عمومی، آموزش آکادمیک و آموزش شهروندی، صورت گیرد. لذا نهادهایی چون آموزش و پرورش، دانشگاه‌ها و مؤسسات پژوهشی، شهرداری‌ها، سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌ها می‌توانند در این زمینه مشارکت نمایند.

با توجه به تحولات سریع تعداد شهرها، جمعیت شهری و گرایش شهرنشینان به سبک‌های نوین زندگی در شهرها که ناشی از تأثیرات جهانی شدن و حرکت به سوی افزایش تعاملات بین فرهنگی است، نقش نهادهای آموزشی و رسانه‌ها در چگونگی پیوستن به این جریان و در عین حال حفاظت از اصول فرهنگی و ارزشی ملی حایز اهمیت بسیار بالایی است. بدین منظور مدل مدیریت یکپارچه زمین و ساخت بلندمرتبه‌ها به شرح تصویر زیر پیشنهاد می‌شود. با توجه به ساختار متمرکز مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در کشور، ایجاد یک «نهاد مدیریت یکپارچه زمین و ساخت بلندمرتبه‌ها»، که از طریق تعیین سیاست‌های کلان برنامه‌ریزی کالبدی و اجتماعی بلندمرتبه‌سازی و نظارت بر تدوین طرح‌های توسعه مرتبط،

سازمان‌های مذکور در دو حوزه کلان سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی محیطی و برنامه‌ریزی اجتماعی به ایفای نقش خواهند پرداخت.

در حوزه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کالبدی-محیطی؛ اداره کل راه و شهرسازی استان با مشارکت سازمان ملی زمین و مسکن و تحت نظارت وزارت راه و شهرسازی، بر اساس شرح وظایف و دایره اختیارات خود در امر برنامه‌ریزی و سیاست-گذاری همکاری خواهد داشت. استانداری و شهرداری نیز به عنوان عناصر مدیریت محلی و تحت نظارت وزارت کشور، مشارکت خواهند نمود. با عنایت به مساله اساسی «مالکیت زمین» و سهم ذینفعان بخش عمومی، دولتی و خصوصی در امر بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد، در نظر گرفتن جایگاه مالکان عمده زمین شهری، از جمله آستان قدس رضوی (با سهم مالکیت ۴۵ درصدی زمین در شهر مشهد) که تأثیر قابل توجهی در نحوه مدیریت زمین، جهت گیری‌های توسعه، تخصیص زمین به انواع کاربری‌ها و.. شهر مشهد در افق بلندمدت خواهد داشت، جلب مشارکت این نهاد در ساختار سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی بلندمرتبه‌سازی موضوعی بسیار مهم است.

در حوزه برنامه‌ریزی اجتماعی؛ به منظور پیشگیری مستقیم و رفع آسیب‌های اجتماعی- فرهنگی



## منابع

- توکلی کازرونی، مهدی و کشمیری، هادی (۱۳۹۶). واکاوی نقش ساختمان‌های بلندمرتبه بر فرهنگ سکونتی شهر شیراز. مدیریت شهری، (۴۷)، ۳۳۶-۳۱۷.
- شماعی، علی و جهانی، رحمان (۱۳۹۰). بررسی اثرات توسعه عمودی شهر بر هویت محل زندگی (مطالعه موردی، منطقه ۷ تهران). فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، (۲۶)، ۸۲-۷۳.
- شهرداری مشهد (۱۳۹۰). سالنامه آماری شهر مشهد، معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری مشهد.
- عزیزی، محمدمهدی و متوسلی، محمدمهدی (۱۳۹۱). ارزیابی انواع ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی از لحاظ تاثیر بر سیما و منظر شهری، نمونه موردی: بافت‌های جدید شهر مشهد. مدیریت شهری، (۳۰)، ۱۱۲-۹۱.
- عزیزی، محمدمهدی و ملک‌محمدنژاد، صادم (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلندمرتبه، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران. نشریه هنرهای زیبا، (۳۲)، ۳۸-۲۷.
- فتحی، سمیه، علی‌الحسابی، مهران و بهزادفر، مصطفی (۱۳۹۶). ضرورت‌های توجه شهرسازان جهت ایجاد انسجام کالبدی - اجتماعی در محلات بلندمرتبه؛ با تاملی بر توسعه منطقه ۲۲ شهرداری تهران به عنوان یک منطقه پیراشهر. مدیریت شهری، (۴۷)، ۲۵۴-۲۱۹.
- گیفورد، رابرت (۱۳۷۸). ادراک و شناخت محیطی. ترجمه: نسرین دهباشی، فصلنامه معماری و فرهنگ، (۳)، ۱۲۰.
- لینچ، کوین (۱۳۸۱). سیمای شهر. ترجمه: منوچهر مزینی، تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- متوسلی، محمد مهدی و سرمست، بهرام (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل نقش مقیاس شهر در میزان حس تعلق به مکان. فصلنامه مدیریت شهری، (۲۶)، ۹، ۱۴۶-۱۳۳.
- محمدپور، احمد، کریمی، جلیل و ولی‌زاده، شعبان (۱۳۹۱). مطالعه کیفی فرهنگ آپارتمان نشینی در شهر همدان. فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، (۱۳)، ۴، ۱۱۴-۷۵.
- مهندسین مشاور پارت (۱۳۸۲). طرح منطقه‌بندی و تعیین محدوده‌های دارای پتانسیل بلند مرتبه‌سازی در شهر مشهد.
- امین‌زاده، بهناز (۱۳۷۳). ساختمان‌های بلند و محیط شهری،

دارای اختیارات و وظایف مشخص باشد، می‌تواند به ساماندهی روند توسعه بلندمرتبه‌سازی در شهرهای کشور و به ویژه کلانشهرها بیانجامد و آسیب‌های ناشی از آن را تا حد امکان کاهش دهد.

در شرایط کنونی، به منظور کنترل و کاهش آسیب‌های اجتماعی - فرهنگی حاصل از بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد، پیشنهاد می‌شود، معاونت‌های شهرداری مشهد با توجه به شرح وظایف سازمانی خود و نیز با همکاری و هماهنگی سایر سازمان‌ها و نهادهای مرتبط در سطح محلی (مدیریت شهری کلانشهر مشهد)، به تدوین برنامه‌های عملیاتی به این منظور همت گمارند.

سند چشم‌انداز اجتماعی - فرهنگی شهر مشهد با محوریت شهرداری، یکی از اسناد معتبر و کاربردی در حل و فصل مسائل و آسیب‌های ناشی از بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد است که با همکاری و هماهنگی معاونت‌های مربوط در شهرداری، می‌توان از آن به عنوان «نقشه راه»، جهت برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های عملیاتی در این خصوص بهره برد.

در نهایت می‌توان چنین گفت که بلندمرتبه‌سازی در کلانشهری چون مشهد، راهبردی خردورانه در پاسخ به نیازهای جمعیت رو به افزایش شهری است، اما چگونگی عملیاتی کردن این راهبرد و کنترل و مدیریت بر آسیب‌های احتمالی آن نیازمند عقل جمعی و مشارکت کلیه ذینفعان، در سطوح گوناگون ملی، منطقه‌ای و محلی است. زیرا آنچه که امروز به عنوان آسیب‌های اجتماعی - فرهنگی حاصل از بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد مورد توجه مسئولین شهری قرار گرفته، موضوعی فرامحلی است و عوامل متعدد سیاسی، اقتصادی و... در پیدایش این آسیب‌ها دخالت داشته‌اند. مسلماً شناخت ریشه‌های تاریخی ایجاد آسیب‌های مذکور، می‌تواند به تدوین راهکارهای رفع آسیب‌ها بیانجامد. تحقیق حاضر با بررسی نظرات شهروندان و صاحب نظران علوم اجتماعی و شهری، به این نتیجه رسیده است که به منظور رفع آسیب‌های اجتماعی - فرهنگی بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد و تقویت توازن فضایی (توزیع مناسب بلندمرتبه‌ها در سطح مناطق شهری) و به تبع آن توازن اجتماعی، سیستم مدیریت بر بلندمرتبه‌سازی، نیازمند تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری بر مبنای رفع تضادهای طبقاتی (اجتماعی - اقتصادی) کنونی در شهر مشهد است.

- (مجموعه مقالات). تهران: نمایندگی مقام معظم رهبری در دانشگاه صنعتی شریف.
- سجادیان، ناهید (۱۳۹۳). *آسیب شناسی جغرافیایی مسایل شهری در ایران*، جزوه درسی دوره دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز (چاپ نشده).
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). *کاربری زمین شهری*، جلد دوم، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- مجموعه مقالات نخستین همایش ملی ساختمان‌های بلند در ایران، دانشگاه علم و صنعت، جلد اول.
- بمانیان، محمدرضا (۱۳۷۷). *بررسی عوامل موثر بر شکل‌گیری ساختمان‌های بلند در ایران*. پایان‌نامه دکتری، گروه معماری، دانشگاه تهران.
- بمانیان، محمدرضا (۱۳۹۰). *ساختمان بلند و شهر*. تهران: مؤسسه نشر شهر.
- بنیانیان، حسن (۱۳۷۹). *مدلی بر آسیب‌شناسی انقلاب اسلامی*،
- Challinger, D. (2008). *From the Ground Up: Security for Tall Buildings, Connecting Research in Security to Practice (Crisp Report)*. ASIS FOUNDATION.
- Gifford, R. (2006). The Consequence Of Living In High-Rise Buildings. *Architectural Science Review*, 50(1), 2-17.
- Jephcott, P. (1971). *Homes in high flats: Some of the human problems involved in multi-story housing*. Edinburgh: Oliver and Boyd.
- Kim, W. (1997). *Effects of dwelling floor level on factors related to residential satisfaction and home environment in high-rise apartment buildings*. Unpublished doctoral dissertation, Texas A&M University.
- Lester, D. (1994). Suicide by jumping in Singapore as a function of high-rise apartment availability. *Perceptual and Motor Skills*, 79, 74.
- Mason, Ph., Kearns, A. (2008), The Effects of High-Rise Living on Residential, Social and Health Indicators and Outcomes in Glasgow: Results from the Go Well Program, [www.Gowellonline.com](http://www.Gowellonline.com)
- Yeh, S.H.K., & Tan, S.L. (1975). Satisfaction with living conditions . In S. H. K. Yeh (Ed.), *Public housing in Singapore: A multi-disciplinary study*. Singapore: Singapore University Press. 214-239
- CTBUH. (2012). "The Tallest 20 in 2020: Entering the Era of the Megatall". CTBUH. 8 December 2011. Retrieved 19 October 2012.