

## تراکم ساختمانی و توسعه‌ی درون‌زا

(نمونه موردی: شهر اصفهان)

دکتر سید غلامرضا اسلامی\* مهندس هوتن ایروانی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۸۷/۰۳/۰۱

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۷/۱۰/۰۲



### چکیده

امروزه دستیابی به توسعه پایدار و درون‌زا و بهره‌مندی عادلانه از مسکن، غذا، آموزش، بهداشت، امید و امنیت در شهرهای ایران از ضروریات اساسی به شمار می‌رود. عدم توجه به کیفی بودن مفهوم توسعه توسط مدیران و رونمودن به راه‌حلهای کمی که مفهوم رشد را بجای توسعه در بر می‌گیرد، شهرهایی مانند اصفهان را با مشکلات جدی روبرو نموده است. تراکم‌های ساختمانی نابجا و غیرفنی باعث عدم تعادل شده و زندگی مردم را به مخاطره انداخته است. در این نوشتار وضعیت موجود شهر اصفهان با مدل توسعه درون‌زا، با استفاده از روش تحلیلی مورد بررسی قرار می‌گیرد. محور بررسی، تراکم ساختمانی بوده و مشکلات شهری از این منظر به آزمون گذاشته می‌شود. نتیجه‌ی بدست آمده حاکی از عدم همسویی روند رشد شهری اصفهان با مفهوم توسعه‌ی درون‌زا و پایدار است. در انتها راه‌حلی بنام مدل امتیازی جهت بهبود مشکل تراکم ساختمانی با رویکرد توسعه درون‌زا پیشنهاد می‌گردد.

### واژه‌های کلیدی

تراکم ساختمانی، مدل توسعه‌ی درون‌زا، مدل امتیازی

Email:gheslami@ut.ac.ir

Email:h\_iravani@iauard.ac.ir

\* استادیار دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

\*\* دانشجوی دکتری معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران

## مقدمه

ریچارد راجرز: یک شهر پایدار، شهری است عادل، جایی که عدالت، غذا، مسکن

آموزش، بهداشت و امید به شکل یکنواخت تقسیم شده است (Girardet, 1999).

رشد روزافزون جمعیت در شهرهای بزرگ مانند اصفهان، هجوم بی‌امان جمعیت روستایی، تمرکز مراکز قدرت و امکانات رفاهی و فرصت‌های شغلی، ناکارآمدی قوانین و مدیریت‌های ناصحیح از جمله عواملی است که این شهرها را با مخاطرات جدی روبرو نموده است. رشد نامتناسب جمعیت در دو دهه اخیر سیر صعودی و تصاعدی پیدا کرده و پدیده‌ی ناخواسته جنگ تحمیلی اثرات مخرب خود را بر ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی شهر صدچندان کرده است. از طرفی باید اذعان داشت که شهر اصفهان در مقایسه با شهرهای بزرگ دیگر با توجه به دارا بودن بافت تاریخی و وجود فضاهای سبز پراهمیت شهری و رودخانه‌ی زاینده رود از حساسیتهای ویژه‌ای برخوردار است.

ایجاد تراکم‌های حجمی نامناسب از جمله: برج جهان نما<sup>۱</sup>، عبور مترواز مسیرهای تاریخی<sup>۱</sup> و آسیب پذیر، تراکم‌های غیراصولی و غیر فنی در حاشیه زاینده رود<sup>۲</sup>، تخریب بناهای با ارزش تاریخی مانند حمام خسرو- آغا<sup>۳</sup>، تغییر غیر اصولی کاربریهای باغات و تخریب آنها جهت رشد مناطق مسکونی و عدم توجه به مسایل بومی، اقلیمی و فرهنگی در طراحی‌ها در مقیاس شهری و مسکونی از جمله مشکلاتی است که شهر اصفهان با آن روبرو بوده و لطامات جبران نا پذیر را متحمل گردیده است. از طرفی ازدیاد رشد سریع تراکم شهری و خدمات چه در درون شهر و چه در شهرک‌های اقماری از اهداف عمده‌ی مدیران شهری بوده و این موضوع که ایجاد مناطق مسکونی و تراکم مازاد و غیر مازاد هرچه بیشتر بعنوان یک هدف برای حل مشکلات شهری و از جمله مشکل رشد جمعیت کارساز خواهد بود، تصور نادرستی است که مورد اهتمام بسیاری از مراجع ذیصلاح قرار گرفته است. در صورتیکه نه تنها مشکل مسکن و شهر حل نگردیده است بلکه در بعدهای اقتصادی و تورم در این بخش که تبعات فرهنگی، اجتماعی و زیست محیطی منفی بسیاری را بدنبال داشته، شاهد رشدی فزاینده و غیراصولی هستیم. در یک نگاه کلی به مساله می‌توان گفت برنامه‌ریزی‌ها و طراحی‌ها در این زمینه بدون توجه به تفاوت بین دو مفهوم رشد و توسعه صورت گرفته است و این خود می‌تواند ریشه مشکلات قلمداد گردد.

رشد شهر و افزایش تراکم شهری به تنهایی به منظوری جوابگویی به مشکلات، نگاهی با مختصات کمی بوده و کیفیات در آن نادیده انگاشته می‌شود. آنچه شهرهای امروزی ایران و از جمله اصفهان با آن روبرو شده پدیده رشد کمی بوده که بحث توسعه در آن کمتر قابل مشاهده است. توسعه مفهومی کیفی است که حاصل آن تعادل در بخشهای مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی است. این مقوله تحت عنوان پایداری مطرح شده و از جمله خصوصیات ذاتی توسعه محسوب می‌گردد. با نگاهی اجمالی به آمارهای اقتصادی، نرخ تورم در بخش مسکن، تخریب محیط زیست و افزایش آلودگی‌های شهری و هوا و رشد نامتناسب کالبد شهر در اصفهان که مشاهده و قابل لمس است؛ می‌توان رشد غیر کیفی و ناپایدار شهر اصفهان را بوضوح اثبات

پس از طرح مساله و لزوم دستیابی به توسعه پایدار در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی که باید بطور هماهنگ به منصفه ظهور برسد، به آزمون یکی از مدل‌های همسو با توسعه پایدار که همان توسعه درون‌زا می‌باشد می‌پردازیم. از آنجا که بحث و پژوهش در همه‌ی ابعاد از توان این نوشتار خارج است محوریت را بر کالبد شهر و مسکونی و مساله تراکم شهری و ساختمانی در اصفهان قرار داده و وضعیت موجود را با وضعیت آرمانی مورد نظر مدل درون‌زا مورد تحلیل قرار می‌دهیم و در انتها راه‌حلهایی پیشنهاد می‌گردد. بدین ترتیب روش تحقیق در ابتدا قیاسی (تحلیلی) و در انتها از استقرا (ترکیبی) نتایج حاصل می‌شود.

## مدل توسعه درون‌زا

مدل توسعه درون‌زا از دو بخش عمده تشکیل می‌شود:

الف- اصل علمی فرآیند تولید؛ و

ب- اصل علمی عرضه و تقاضا (Islami, 1998).

الف- فرآیند تولید به محصول می‌انجامد و در این روند چهار علت موثر است که براساس نظریه علت و معلول اعدادی و یا ارسطویی در چهار صورت بیان می‌گردد: ۱- علت فاعلی؛ ۲- علت مادی؛ ۳- علت صوری؛ و ۴- علت غایی که یک دوره‌ی تولیدی را شکل می‌بخشد (Islami, 1998).

ب- اصل عرضه و تقاضا که به محصول اشاره دارد و پیشنهاد می‌نماید که هر سامانه در فرآیند تولید با سامانه‌های دیگر بویژه در بخش‌های دیگر از طریق عرضه و تقاضا داد و ستد داشته باشد (همان منبع).

در مدل توسعه درون‌زا محوریت اصلی مردم هستند و مشارکت مردمی در سامانه‌ای با ارتباطی افقی در محیط دخیل است. در این مدل هدف این است که مردم با محصول نهایی در ارتباطی کیفی - درونی - اشراقی قرار گیرند. در این صورت در هر دوره‌ی تولید پس از این که محصول در ساخت علت صوری و مادی متولد شد؛ رابطه‌ی بین مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان برقرار شده، نتیجه این می‌گردد که مردم در نظامی افقی - مشارکتی در مورد محصول قضاوت نموده و بازتاب این عمل بصورت اصلاح نیازها و خواسته‌ها (جهت اصلاح و بهینه کردن محصول و به شکل بازخورد) در ساخت علت غایی به تولیدکننده در ساخت علت فاعلی اطلاع داده می‌شود و تولیدکننده بر اساس داده‌های جدید و یا اصلاحی به تنظیم امکانات در ساخت علت مادی و صوری مبادرت نموده و بدین ترتیب محصول جدید به شکل جدید که تکامل یافته تر از محصول قبلی است به دست مصرف‌کننده می‌رسد و این روند دوره‌ای تکامل بخش و درون‌زا همچنان ادامه می‌یابد. بطور کلی می‌توان گفت در این حالت محصول بطور مرتب در جهت برآورد نیازهای مصرف‌کنندگان که طیف وسیعی از مردم را در بر می‌گیرد متکامل می‌گردد. در مدل توسعه درون‌زا هدف ارتقا توانایی‌های مردم و تکامل محصول هر دو می‌باشد. تولیدکنندگان نیز در این روند بطور کیفی به ارتقای توانایی‌های خود دست می‌یازند و رابطه‌ی بین مردم و تولیدکنندگان رابطه‌ی جوهری و ماهوی است (Islami, 1998).

بطور کلی اهداف توسعه درون زا به صورت زیر قابل دسته بندی است:

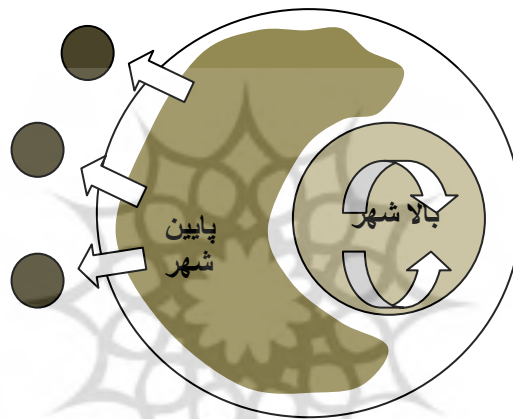
- ۱- محوریت مردم و مشارکت مردمی؛
- ۲- رابطه‌ی جوهری میان مردم و تولیدکنندگان؛
- ۳- تکامل محصول و مردم؛ و
- ۴- عدالت.

## همسویی وضع موجود اصفهان با مدل درون زا

با فرض خوش‌بینانه متوسط درآمد ماهیانه‌ی هر اصفهانی شاغل بالغ بر چهارصد هزار تومان؛ در مقابل بهای آپارتمانی ۶۰ متری در محله‌ای ارزان (۳۰ میلیون تومان)؛ در مقایسه می‌توان دریافت توان خرید مسکن بسیار پایین است و به تبع آن توان ساخت مسکن فردی عادی با حقوق ماهیانه‌ی متوسط به مراتب پایین‌تر خواهد بود. از این رو سرمایه‌گذاری در یک پروژه کوچک مسکونی با حداقل سرمایه در اصفهان (حد اقل ۲۰۰ میلیون تومان) در عمل مختص سرمایه‌دارانی خواهد بود که دهک کوچکی از جامعه شهری اصفهان را شامل می‌شوند. با توجه به اینکه دولت در داخل شهر در پروژه‌های مسکونی بسیار کمی سرمایه‌گذار بوده و بخش خصوصی بیش از ۸۳ درصد صنعت ساختمان را در دست دارد (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۳۸۵/۷/۱۸)، این صنعت در اختیار تعدادی سرمایه‌گذار خصوصی است.

پیش از این به توان پایین خرید مردم اشاره گردید، با توجه به این موضوع، بدیهی است مخاطب اصلی تولیدکنندگان مسکن کسانی خواهند بود که توان خرید مسکن را دارند و البته این افراد در اقلیت می‌باشند. تولیدکنندگان مسکن (علت فاعلی) در صد کمی از جامعه‌ی اصفهان، نیازهای مسکن مورد در خواست برخواسته از اقلیتی که توان خرید دارند (علت غایی) بوده و در نتیجه مصالح، تمهیدات و لوازم مورد استفاده (علت مادی) مورد انتخاب و سلیقه‌ی معدودی از جامعه، حاصل آن کالبد معماری و شهری خواهد بود که حاصل پاسخگویی به تعداد کمی از اصفهانیان است. بنابر این می‌توان مشاهده کرد که در فرآیند تولید در صد معدودی سرمایه‌گذار و تولید کننده در ارتباط با تعداد کمی مصرف کننده‌ی قادر به خرید مسکن قرار می‌گیرند که در مجموع درصد جمعیتی پایینی را نسبت به کل جمعیت شهر تشکیل می‌دهند. صرف‌نظر از سطح فرهنگی و تخصصی این گروه جمعیتی که پژوهشی جداگانه را می‌طلبد؛ می‌توان اشاره نمود در روند تولید مسکن تنها تعداد خیلی کمی از جامعه‌ی شهری اصفهان دخیل می‌باشند و در پی آن این نتیجه حاصل خواهد شد که بازخورد اهداف غایی به حوزه تخصصی در جهت برآورده‌سازی نیازهای دهک پایینی از جامعه است که البته نیاز مبرمی هم به مسکن ندارند و خرید مسکن برای آنان جنبه‌ی سوداگری پیدا کرده است. این دوره‌ی فرآیند تولید مسکن یعنی تولید توسط معدود سرمایه‌داران و خرید توسط معدودی و دوباره فروش به جهت کسب درآمد، باعث رشد نقدینگی و افزایش تعداد معاملات گردیده و تورم‌زا می‌گردد. از طرفی این دو گروه معدود پس از آگاهی از انحصاری که در فرآیند تولید دارند و نقش‌های تکراری که دارا می‌شوند، از این رابطه‌ی دو سویه در جهت ایجاد مافیای تولید کننده - مصرف کننده

سود جسته و به کنترل بازار می‌پردازند بطوریکه می‌توانند نهادهای دولتی را هم در مسیرخواست‌های خود قرار داده و فرهنگ بساز و بفروشی را رواج دهند. در این میان از مشارکت مردمی اثری نیست و دهک عمده‌ی جامعه با مشکلات شهری متعددی که در اثر این بی‌توازی ایجاد می‌گردد مواجه می‌شوند. فرآیند انحصاری تولید مسکن باعث رشد انحصاری دو طرف معادله شده و این مجموعه در رأس هرم قدرت و امکانات شهری قرار می‌گیرد و استیلای خود را بر سایر شهروندان بیشتر می‌نماید. تا جاییکه با تاثیر گذاشتن بر شهرداری به ساخت و سازهای مرتفع و غیر اصولی حاشیه رودخانه بر خلاف ضوابط طرح تفصیلی پرداخته و شورای شهرسازی را وادار به تصویب نقشه‌ی خلاف می‌نماید. شهرداری هم که منبع اصلی در آمدش از وصول عوارض و تراکم است به اجبار با این اقلیت همسو می‌شود. برای مثال می‌توان از برجهای پزشکان در دامنه‌ی کوه صفه (تصویر ۳)، ساخت و سازهای حاشیه زاینده رود (تصویر ۴) و تخریب فضاهای سبز کنار رودخانه و محل کارخانه‌های قدیم نام برد.



تصویر ۱- وضع موجود اصفهان: توسعه‌ی غیر درون‌زا و ناپایدار؛ عدم توازن در کالبد شهر؛ تخلیه پایین شهر و بافت فرسوده؛ و مهاجرت ناموفق به حاشیه و شهرک‌ها. ماخذ: نگارندگان.

اگر به سیمای کلی شهر اصفهان بنگریم این عدم توازن کاملاً به چشم می‌خورد به طوریکه لکه‌های کالبدی- سرطانی چه در پلان و چه در منظر شهر مشهود و این عدم توازن و پایداری و عدم توجه به توسعه و مفهوم درون‌زایی در شهر قابل مشاهده است. از طرف دیگر نهادهای دولتی و نیمه دولتی بدون توجه به مفهوم مشارکت مردمی و توسعه‌ی درون‌زا به رشد و ازدیاد پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن در حاشیه‌ی شهر و شهرک‌های اقماری می‌پردازند و این خانه‌ها حتی از نظر اقتصادی نیز نتوانسته به نیازمندان خود جوابگو باشد، چه برسد به اینکه مردم در فرآیند تولید آن بتوانند در نقش علت غایی پیشنهادات و انتقادات و بازخوردهای اطلاعاتی در جهت اصلاح و توسعه‌ی این روند شرکت نمایند. از دیگر اثرات سوء این پروژه‌ها این که جمعیت را از درون شهر به حاشیه هدایت نموده و بازسازی و ساخت و ساز در درون شهر را مختل می‌کند. بافتهای این مناطق بازسازی نگردیده و بصورت محله‌های کم درآمد و پایین شهر درآمده و شهر همسو با اختلاف طبقاتی اقتصادی و اجتماعی، از نظر کالبدی نیز به دو طبقه‌ی نامتقارن تقسیم می‌گردد که به لحاظ معماری و بافت شهری محله‌ی بالاشهری تنها از امکانات،

رفاه و اقتصاد بیشتری برخوردار است و از نظر هویت شهری با توجه به اینکه از مشارکت مردمی در سطح کلان شهری بی‌بهره بوده است، موجودیتی بی هویت پیدا کرده و از توسعه‌ی درون‌زا فاصله می‌گیرد (تصویر ۱).

بطور کلی می‌توان نتیجه گرفت شهر اصفهان طی بیست سال گذشته از اصول کلی الگوی توسعه‌ی درون‌زا فاصله بسیار داشته است بدین معنی که مشارکت مردمی و نقش مردم در روند خانه‌سازی ضعیف بوده و به تبع آن رابطه‌ی شهروندان با معماری و شهر به یک رابطه‌ی غیر ماهیتی و سطحی تنزل یافته است. از طرفی انحصار در ساخت و ساز، مردم و معماری را از جایگاه تکامل‌یافته<sup>۶</sup> و توسعه‌ی کیفی در مدل درون‌زا دور نموده و به ورطه پیشرفت<sup>۷</sup> و رشد کمی تنزل داده است.

### جمع بندی

در یک جمع‌بندی کلی در رابطه با وضع موجود تراکم شهری اصفهان می‌توان مشکلات عمده‌ایی که در اثر رشد غیر درون‌زا گریبانگیر شهر اصفهان شده است را به شرح زیر ارائه کرد:

- ۱- توزیع نامناسب و ناهمگن تراکم مسکونی در سطح افقی و عمودی شهر؛
- ۲- تقسیم شهر به دو منطقه‌ی بالا شهر و پایین شهر که پایین شهر درصد بیشتری را به خود اختصاص می‌دهد؛
- ۳- عدم نوسازی عمده‌ی بافت شهری (پایین شهر) و عدم استفاده از حد اکثر ظرفیت قابل توسعه تراکم درون شهری؛
- ۴- عدم وجود عدالت در امکان استفاده از فرصت‌های یکسان<sup>۸</sup> سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان برای همه به نحوی که هر مالک زمین و یا ساختمان فرسوده بتواند در امر ساخت و ساز شرکت کند و سود معقول هم حاصل گردد. دلیل عمده‌ی عدم وجود عدالت، ناکارایی و غیر همسو بودن ضوابط ساختمانی و مدیریت شهری با اهداف توسعه درون‌زا است؛
- ۵- تخریب فضاهای سبز شهری و تغییر کاربری آنها به مسکونی؛
- ۶- مشکلات ترافیکی؛ و
- ۷- عدم مشارکت مردمی در تصمیم‌گیریها و طراحی‌های معماری و شهری.

### ارایه راه حلها و پیشنهادها بر اساس مدل توسعه درون‌زا

در مدل توسعه درون‌زا طراحی و برنامه‌ریزی بطور ارجح سیری از وضع مطلوب به ممکن دارد یعنی ابتدا به تصویر وضع مطلوب پرداخته و سپس با توجه به وضع موجود به وضع ممکن می‌انجامد.

براساس تعریف پایداری می‌توان گفت شهر ایده‌آل شهری است که از استعدادهای توسعه‌ای در همه‌ی مناطق و اجزای خود بهره‌بردارد. به سخن دیگر توسعه‌ی تراکم شهری باید در همه‌ی مناطق بطور متعادل و همگن انجام گیرد. رشد شهر باید همگن و موازی انجام پذیرد. اگر ملاک‌های ضوابط طرح تفصیلی اصفهان را مورد بررسی قرار دهیم در خواهیم یافت در مورد تراکم شهری عمده‌ی ضوابط بر اساس مشرفیت، رعایت حریم سایه‌اندازی و ضوابط آتش‌نشانی و ترافیک مورد نظر قرار گرفته‌اند. به زمین‌های با مساحت کمتر امکان تراکم ساختمانی کمتری در ارتفاع داده می‌شود و به زمینهای با مساحت بیشتر امکان تراکم ارتفاعی بیشتر و

در صورت تجمیع پلاک‌ها تراکم تشویقی نیز تعلق می‌گیرد. البته جهت‌گیری این ضوابط به نظر می‌رسد خوب و بجا بوده و رعایت ملاک‌های مورد نظر نیز پسندیده می‌نماید. ولی در عمل می‌بینیم که این ضوابط در برابر آنچه در ابتدای نوشتار گفته شد موفق نبوده‌اند و مشکلات ذکر شده را در پی خواهد داشت. نگارندگان بر اساس تجربیات گذشته و مطالعه توسعه درون‌زا مدلی را پیشنهاد می‌نمایند که در صورتی که بصورت درون‌زا توسعه یابد بسیاری از مشکلات گفته شده را رفع و یا در تعدیل آنها موثر افتد.

از اهداف و اصول توسعه درون‌زا مشارکت مردمی، خود توسعه‌ای فردی، عدالت، تمرکز زدایی و رابطه‌ی افقی است. از آنجا که سهم بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن ۸۳ درصد است (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۵/۷/۸) در عمل نقش دولت در کنترل تراکم مسکونی کم‌رنگ می‌باشد و مافیای مسکن بطور پر قدرت بازار را در دست دارد. بنابراین راهکارها باید از اینجا آغاز گردند. یکی از راه‌حل‌ها این است که ضوابط به گونه‌ای اصلاح شوند که ساخت و ساز در پلاک‌های کوچک شهری و زمین‌های با مساحت کم آنقدر توجیه اقتصادی پیدا کند که مافیای خصوصی مسکن به سرمایه‌گذاری بر روی بافت‌های مختلف و پراکنده در سطح شهر روی آورد. این مسیر بصورت مشارکت در ساخت با مالک زمین امکان پذیر بوده و شهرداری بر آن نظارت می‌کند. بدین شکل همه‌ی شهر بطور یکنواخت توسعه می‌یابد. البته اصلاح ضوابط به معنی زیر پاگذاری ضوابط مانند آنچه در حاشیه زاینده رود اتفاق افتاد نباید باشد. می‌توان با حفظ ملاک‌های قبلی امکان‌های جدیدی را بوجود آورد. بدین معنی که ابتدا ظرفیت توسعه تراکم مسکونی در سطح و ارتفاع در داخل شهر محاسبه گردد و مساحت و کمیت فضای قابل توسعه سنجیده شود. سپس بجای تراکم تشویقی و یا تراکم مزاد، امتیاز تعلق گیرد. این امتیاز باید به گونه‌ای در ضوابط دیده شود که سرمایه‌گذاری برای بدست آوردن سود بیشتر در بالا شهر وابسته به سرمایه‌گذاری در پایین شهر گردد و مالکین پایین شهر برای تحصیل سودی معقول مایل به شراکت با سرمایه‌گذار بالا شهر بشوند.

برنامه‌ریزی و طراحی این امتیازها و ضوابط، قابلیت اصلاح در نتیجه بازخورد اطلاعات و نظرات سرمایه‌گذاران و مالکین را باید فراهم کند به طوریکه در اثر مرور زمان این تعامل به رابطه‌ای دو طرفه و در جهت منافع همه و شهر قرار گیرد. بعلاوه همه‌ی این کارها و تغییرات در محدوده‌ی ضوابط فنی و شهر سازی و معماری امکان‌پذیر خواهد بود و شهرداری و یا نظام مهندسی و یا دادگستری می‌تواند با نظارت درست و با در نظر گرفتن منافع افراد و شهر تحقق آن را تضمین نماید. از انگیزه‌هایی که می‌تواند در این رابطه بر آنها تأکید ورزید: برگشت سرمایه و سود سریعتر در پایین شهر؛ برخورداری از امتیازات بهتر در بالا شهر؛ و تضمین حقوقی قرارداد و معاملات در پایین شهر و بالا شهر توسط مراجع ذیصلاح و امکان استفاده از تسهیلات و تشویق‌ها است. بعلاوه در صورت مشارکت و شراکت افراد پایین شهر با بالا شهر در پایین شهر نیز تشویق‌هایی داده شود. به هر حال در طراحی و اجرای مدل امتیازی باید جوانب مختلف بررسی و به افراد دخیل در آن و مردم شهر نقش مؤثر داده شود تا نتیجه حاصل گردد. بعلاوه نهادهای دولتی نیز می‌توانند با جلب رضایت مردم پایین شهر بجای ساخت و ساز در حاشیه شهرها به توسعه‌ی درونی شهر کمک کنند. بدیهی است این توسعه باید با توجه به مسائل اقتصادی اجتماعی و زیست محیطی انجام پذیرد و تشکیل شوراهای محلی جهت هماهنگی‌ها با شهرداری و تحکیم مشارکت‌های مردمی و جلب نظر شوراهای محله‌های دیگر جهت مشارکت می‌تواند

سودمند باشد. امتیاز ابزاری است برای ایجاد عدالت، افزایش مشارکت مردمی و خود توسعه‌ای که در نتیجه آن رُنی از روابط افقی پدید می‌آید. بدیهی است طراحی مدل امتیازی باید توسط کارگروهی با تخصص‌های مختلف انجام گرفته و به تایید مردم برسد و خود به صورت درون‌زا انجام گیرد که پژوهشی دیگر را طلب می‌کند (تصویر ۲).

## نتیجه‌گیری

- وضعیت کنونی اصفهان با مدل توسعه‌ی درون‌زا بیگانه است؛ و
- با تغییر ضوابط کنونی و اعمال و استفاده از مدل امتیازی مشارکت اقشار مختلف مردم در امر ساختمان بیشتر و در صورت طراحی درست مدل، بطور درون‌زا مشکلات تراکم نامتوازن، اختلاف طبقاتی، بافت‌های فرسوده، تخریب فضاهای سبز و بی‌عدالتی در بهره‌بردن از فرصت‌ها و امکانات، تعدیل و مرتفع می‌گردد.
- با بکارگیری مدل امتیازی و همسویی با مدل توسعه درون‌زا با ایجاد فرصت‌های یکسان برای فرد فرد جامعه جهت مشارکت در امر ساختمان می‌توان از ظرفیت‌های بیشینه و به قوه‌ی افراد و طرح، کمال استفاده را برد بطوریکه ساختار شهری و معماری بطور هماهنگ توسعه یافته و به کالبد و پیکره‌ی بهینه‌ای که در طرح‌های تفصیلی مورد نظر قرار می‌گیرد دست یافت؛
- با بکارگیری مدل امتیازی بدون زیر پا گذاشتن قوانین و ضوابط بطور قانونمند می‌توان امکان نزدیک شدن به عدالت را از طریق یکسان‌سازی فرصت‌ها در سرمایه‌گذاری و مشارکت در ساخت برای همه‌ی مردم فراهم نمود. برای مثال افرادی که مالک زمین‌های با مساحت کم می‌باشند و بطور قانونی نمی‌توانند به اندازه‌ی بی که برای زمین‌های بزرگ در ضوابط دیده شده، تراکم ساختمانی ایجاد کنند، در عوض این تفاوت را برایشان بصورت امتیاز ذخیره کرد؛
- با بسترسازی جهت مشارکت مردمی و ایجاد مدل مورد نظر، رقابت تبدیل به مشارکت شده و انگیزه‌های معطوف به قدرت به حس مسئولیت‌پذیری بدل می‌گردد. چرا که با ایجاد امکان‌ها و فرصت‌های برابر و احساس دستیابی به عدالت در فرآیند تولید ساختمان یک یک افراد تشویق به شرکت در این فرآیند شده و سعی می‌کنند که از ظرفیت‌های بیشینه‌ی خود استفاده کنند و به تبع آن مشارکت مردمی در طبقات مختلف اجتماع تسری یافته و کالبد شهر و ملاحظات کیفی شهر نیز به حداکثر پیکر بهینه و موردنظر طرح‌های مصوب نزدیک می‌گردد؛ با تبدیل و نزدیک نمودن رابطه‌ی رقابتی به مشارکتی روابط عمومی جامعه در فرآیند تولید ساختمان و تراکم ساختمانی به روابط افقی نزدیک می‌گردد که اساس آن بر احساس مسئولیت فردی استوار است و هر فرد در ارتباط با یک ساختار کلی و جمعی قرار گرفته و سعی می‌کند اهداف کلی این ساختار را با ارتقای توانایی‌های خود فراهم نماید. چرا که بسترها و انگیزه‌های لازم در نزدیک شدن به مدل توسعه درون‌زا و اعمال مدل امتیازی ممکن گردیده است.



## پی‌نوشت‌ها

۱- با وجود آنکه سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور مخالفت خود را با عبور مترو از خیابان چهارباغ به شهرداری ابلاغ کرده است، مسئولان شهرداری تنها با رای شورای عالی هماهنگی ترافیک کشور مسیر مترو اصفهان را تغییر می‌دهند (روزنامه ابتکار، نسخه شماره ۱۴۱ - ۱۳۸۵/۱/۱۱).

۲- نرخ رشد قیمت زمین و ساختمان میل به افزایش دارد پس از یک دوره ثبات در قیمت ساختمان بین سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴ و در نهایت کاهش ساختمان‌سازی در نقاط مختلف ایران، سطح قیمت زمین و ساختمان از سال ۱۳۸۵ وارد مرحله جدیدی شد. رشد قیمت زمین و ساختمان در سال‌های ۸۵ و ۸۶ به طور میانگین در اکثر مناطق پرجمعیت شهری بیش از ۱۰۰ درصد رشد داشته است.

از دهه ۷۰ خورشیدی قیمت املاک در ایران افزایش قابل توجهی داشته است. ایجاد این روند افزایشی به عوامل مختلفی نسبت داده می‌شود. پیش از هر چیز برای برآورد وضعیت کنونی و آینده بهتر است عوامل موثر بر عرضه و تقاضای املاک مورد بررسی قرار گیرد. کاهش ارزش پول ملی و نرخ بالای تورم پیوسته محرکی برای تقاضای دارایی‌های فیزیکی از جمله زمین بوده است. سال‌ها است که گسترش نقدینگی و کسری بودجه دولت به همراه مشکلات ساختاری اقتصاد ایران نرخ تورم را در سطوح بالایی حفظ کرده است. کمی از رشد سطح قیمت در ایران به عوامل بیرونی و عمده نرخ بالای تورم به فاکتورهای درونی وابسته است.

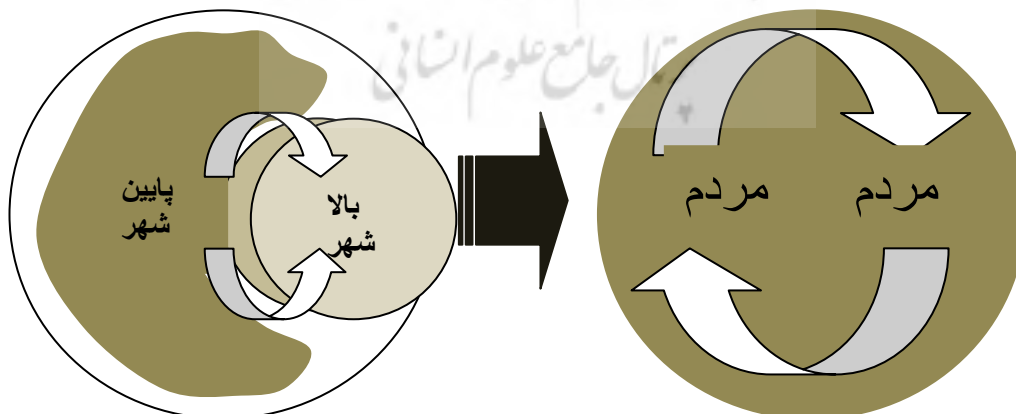
نرخ بالای تورم و کاهش نرخ بهره در فاصله سال‌های ۸۴ تا ۸۶ بازده واقعی سپرده‌های سرمایه‌گذاری در بانک‌های تجاری را به شدت کاهش داد که این مساله به افزایش تقاضای پول منجر شد. با بالا رفتن تقاضای پول و نقصان فضای مناسب سرمایه‌گذاری، انگیزه‌های سفته‌بازی روی املاک جان تازه‌ای گرفت. افزایش بازدهی دارایی‌های واقعی در دو دهه اخیر تقاضای سفته‌بازی را افزایش داده که این خود عامل مهمی در رشد قیمت زمین و ساختمان داشته است. عوامل دیگری از جمله تقاضای موثر برای ساختمان، رشد جمعیت، دیدگاه‌های سنتی نسبت به سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان، احساس عمومی نسبت به عدم ریسک زیان سرمایه‌گذاری در دارایی‌های واقعی، افزایش قیمت جهانی نفت و کاهش سرمایه‌گذاری در بخش‌های مولد بر رشد قیمت زمین و ساختمان تاثیرگذار بوده است (روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۱۳۸۷/۲/۱۵-۵۰۱).

۳- ساختمان‌های بلند که همچنان در حاشیه زاینده رود در اصفهان ساخته می‌شود، جریان هوای این شهر بشدت آلوده را هر روز محدود تر می‌کند و از زیبایی حاشیه زاینده‌رود می‌کاهد. کارشناسان محیط زیست و دوستداران میراث فرهنگی، سالیان درازی است که به ساختمان‌سازی مرتفع در حاشیه زاینده‌رود اعتراض دارند اما مسوولان شهری برای کسب درآمد، راه تنفس شهر اصفهان را بسته و همچنان مردم شاهد ساخت بناهای بلند در حاشیه زاینده‌رود می‌باشند. مسوولان کنونی شهر اصفهان با این توجیه که مجوزهای ساخت در زمان تصدی آنها صادر نشده است، نظاره‌گر ادامه ساخت و سازها هستند، کارشناسان معتقدند: ارتفاع‌سازی در حاشیه زاینده‌رود علاوه بر اینکه برخلاف ضوابط میراث فرهنگی و مسکن و شهرسازی است، از جریان باد در سطح شهر و در نتیجه کاهش آلودگی و پراکنندگی رطوبت در هوا جلوگیری می‌کند. بناهای بلند در حالی ساخته می‌شود که میراث فرهنگی که متولی اصلی سایت‌های تاریخی است، ارتفاع مجاز ساخت و سازها تا شعاع یکصد متری زاینده‌رود را فقط ۹ متر می‌داند (خبرگزاری جمهوری اسلامی، ۱۳۸۴/۱۱/۱۷).

۴- تخریب حمام خسرو آغا که در سال ۵۳ در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده است، در سال ۱۳۷۴ با بی توجهی شهرداری اصفهان صورت گرفت. حمام صفوی خسرو آغا که در فاصله اندکی از میدان نقش جهان واقع شده بود جزو مجموعه سلطنتی صفوی و در نوع خود شاهکاری مثال زدنی در معماری و تزیینات وابسته به آن بود (خبرگزاری میراث فرهنگی، ۱۳۸۶/۱۰/۱۸).

۵- در صورتی که دولت ایران تا اول فوریه سال ۲۰۰۷ تعدیل برج جهان نما را پایان ندهد، میدان نقش جهان همچنان امکان جای گرفتن در فهرست میراث در خطر را دارد. در همین حال ادامه تعدیل این برج نیز در بالاترین حدی به سر می‌برد (خبرگزاری میراث فرهنگی، ۱۳۸۵/۱۰/۱۱).

- 6-Evolution
- 7-Progression
- 8-Equal opportunity



تأثیر مدل امتیازی

توسعه‌ی درون‌زا و مشارکت مردمی

ماخذ: نگارندگان.

تصویر ۲- تحول ساختار شهری بر اثر مدل امتیازی و تحقق توسعه‌ی درون‌زا



ماخذ: نگارندگان

تصویر ۴- ساخت وسازهای حاشیه زنده رود



ماخذ: نگارندگان

تصویر ۳- برجهای پزشکان

## فهرست مراجع

- ۱- اداره کل مسکن و شهرسازی استان اصفهان، (۱۳۷۲)، "طرح تفصیلی شهر اصفهان- ضوابط ساختمانی و شهرسازی"، مهندسین مشاور نقش جهان- پارس، اصفهان.
- ۲- اسلامی، سید غلامرضا، (۱۳۸۱)، "مواجهه با مشکلات و توسعه ی درون زا"، نشریه صفا شماره ۳۴، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۳- اسلامی، سید غلامرضا، (۱۳۸۰)، "فرآیند تولید و توسعه درون زا"، مجله هنرهای زیبا شماره ۴۴، دانشگاه تهران، تهران.
- ۴- اسلامی، سید غلامرضا، (۱۳۸۶)، "پژوهش در حوزه ی هنر و علم: شباهتها و تفاوتها"، پژوهشنامه فرهنگستان هنر شماره ۳، تهران.
- ۵- اسلامی، سید غلامرضا، (۱۳۸۴)، "رویکردی معرفت شناسانه به فرآیند شکل گیری مکان"، مقالات اولین هم اندیشی تخیل هنری، انتشارات فرهنگستان هنر، تهران.
- ۶- رفیعی، مینو، (۱۳۸۰)، "تراکم در شهرها"، مجله شهر شماره ۱۸، تهران.
- ۷- شعبی، عباس، (۱۳۸۱)، "بررسی سیاست "عرضه مازاد تراکم ساختمانی" نمونه موردی: شهر تهران"، نشریه صفا شماره ۳۴، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۸- وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۷۸)، معاونت شهرسازی و معماری، "طرح تحقیقاتی اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری"، دانشگاه تهران، تهران.
- 9- Alexander, Ernest. (1993). "Density Measures: A Review and Analysis". Journal of Architectural and Planning Research 10, 3: 181-202.
- 10- Churchman, Arza. (1999). "Disentangling the Concept of Density". Journal of Planning Literature 13, 4: 389-411.
- 11- Forsyth, Ann. (2003). "Density In Encyclopedia of the City". Roger Caves ed. New York: Routledge.
- 12- Girardet, Herbert, (1999), "Girardet, Herbert, Creating Sustainable Cities", Green Books, Devon, UK.
- 13- Islami, S, Gh. Reza, (1998), "Endogenous Development: A Model for the Process of Man-environment Transaction", Unpublished D. phil Dissertation, Edinburgh College of Art, Heriot Watt University, Edinburgh.
- 14- Maryland Office of Planning. (1997). "Designating Maryland's growth models and guidelines": smart growth, designating priority funding areas.
- 15- Newman, Peter and Jeffrey Kenworthy. (2000). "Cities and Sustainability". Washington, DC: Island Press.
- 16- Rapoport, Amos. (1984). "Toward a Redefinition of Density". Environment and Behavior 7, 2: 7-32.