


GES	Journal of Geography and Environmental Studies, 11 (42), Summer 2022 <a href="https://ges.iaun.ac.ir">https://ges.iaun.ac.ir</a> ISSN: 2008-7845  20.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7
-----	---

Research Article

## An Analysis of High-Rise Buildings in Gorgan from Location to the Benefit of Social Justice

**Seyed Kambiz Latif Aqili**

PhD Student, Department of Geography and Urban Planning, Noor Branch, Islamic Azad University, Noor, Iran

**Jafar Miralikatoli (Corresponding Author)**

Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Golestan University, Golestan, Iran  
g\_katuoli@yahoo.com

**Gholamreza Janbaz Ghobadi**

Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Noor Branch, Islamic Azad University, Noor, Iran

### Abstract

High-rise and spatial development at the height of the product of population growth and urbanization, as well as lack of land for construction, in recent decades and is one of the most important trends in human habitation, which has turned into the dominant form of housing in cities after World War II and it is a good way to control the growth of the body of cities. It is necessary to identify the suitable areas for the construction of high-rises based on the principles of location, Because the lack of optimal location leads to unbalanced distribution and distances itself from social justice in cities, which includes concepts such as proportional distribution of functions and services, proper access to service and activity centers. This research is of applied type and in terms of nature and method is descriptive-analytical. Data collection was done by two methods of documentation and survey with a statistical population of 10 people as an example of urban planning experts. After reviewing, criteria was selected in four dimensions of physical, social and cultural, environmental and economic and weighting of indicators based on AHP has been done. In the other section, with the statistical sample of 322 people, the benefit of high-rise structures available with SPSS software was analyzed. The research area of Gorgan city with an area of 3567 hectares is the center of Golestan province. Findings of the research showed that the high-rise structures in Gorgan do not have a good location and social justice in them is not at an acceptable level.

**Keywords:** Gorgan, AHP model, location, social justice, high-rise.

**Citation:** Latif Aghili, S.K, Miralikatoli, J., Janbaz Ghobadi, G., (2022) An Analysis of High-Rise Buildings in Gorgan from Location to the Benefit of Social Justice, Journal of Geography and Environmental Studies, 11 (42), 122-135. Dor: 20.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7

### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s), with publication rights granted to Journal of Geography and Environmental Studies. This is an open – access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



## مقاله پژوهشی

# تحلیلی بر ساختمان‌های بلندمرتبه گرگان از مکان‌یابی تا بهره‌مندی از عدالت اجتماعی

سید کامبیز لطیف عقیلی

دانشجوی دکترا، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران

جعفر میرعلی کتولی\*

دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گلستان، ایران

غلامرضا جانباز قبادی

استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران

## چکیده

بلندمرتبه‌سازی و توسعه فضایی در ارتفاع محصول رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی و همچنین کمبود زمین جهت ساخت‌وساز، در دهه‌های اخیر و از مهم‌ترین روندها تحولات سکونت نوع بشر است که به فرم غالب مسکن در شهرها پس از جنگ جهانی دوم تبدیل شده و راهکار مناسبی برای کنترل رشد کالبدی شهرهاست. شناسایی پهنه‌های مناسب برای احداث بلندمرتبه‌ها بر اساس اصول مکان‌یابی ضروری است زیرا عدم مکان‌یابی مطلوب به توزیع نامتوازن منجر شده و از عدالت اجتماعی در شهرها که دربرگیرنده مفاهیمی چون توزیع متناسب عملکردها و خدمات، دسترسی مناسب به مراکز خدمات‌دهی و فعالیت‌ها است فاصله می‌گیرد. این پژوهش از نوع کاربردی بوده و به لحاظ ماهیت و روش از نوع توصیفی - تحلیلی است. جمع‌آوری اطلاعات به دو شیوه اسنادی و پیمایشی با جامعه آماری ۱۰ نفر به‌عنوان نمونه از کارشناسان برنامه‌ریزی شهری انجام گرفته که پس از بررسی، معیارهایی در چهار بعد کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، زیست‌محیطی و اقتصادی انتخاب و وزن‌دهی شاخص‌ها بر اساس AHP انجام شد. در بخش دیگر با نمونه آماری ۳۲۲ نفره میزان بهره‌مندی سازه‌های بلندمرتبه موجود با نرم‌افزار SPSS تحلیل گردید. محدوده پژوهش شهر گرگان با مساحت ۳۵۶۷ هکتار مرکز استان گلستان است. یافته‌های پژوهش نشان داد که سازه‌های بلندمرتبه موجود در گرگان از مکان‌یابی مناسبی برخوردار نبوده و برخورداری از عدالت اجتماعی در آنها در سطح قابل قبولی نیست.

**کلمات کلیدی:** گرگان، مدل AHP، مکان‌یابی، عدالت اجتماعی، بلندمرتبه.

تاریخ ارسال: ۱۴۰۰/۰۷/۲۵

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۰/۰۸/۱۸

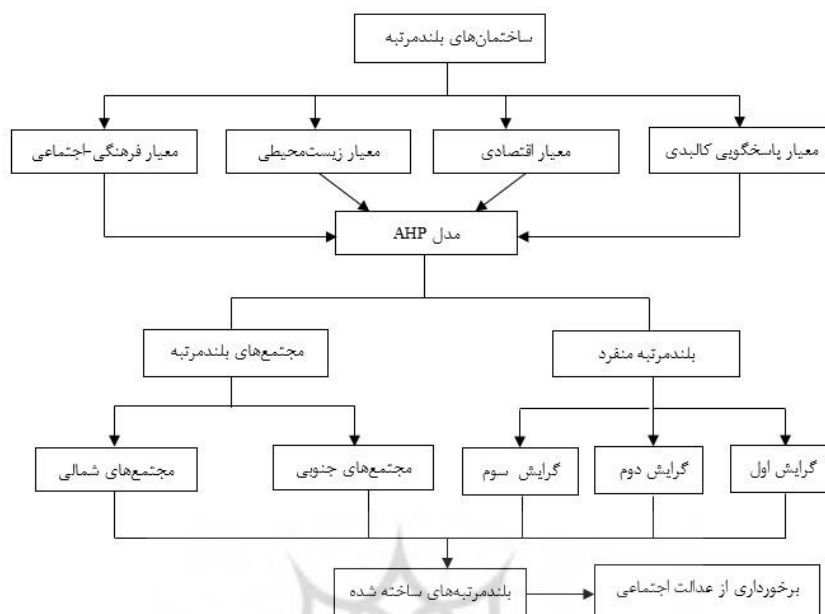
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۲۰

## مقدمه

شهر بارزترین نمود تمایل و نیاز بشر به جامعه مدنی است و به‌عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی در هر دوره‌ای از رشد و تحول خود از متغیرهای متعددی تأثیر پذیرفته و بر آنها تأثیر گذاشته است. (Sutcliffe, 1980: 214) ارسطو شهر را به موجود زنده‌ای شبیه می‌دانست که هر قسمت آن نقش کارکردی خاصی را بازی می‌کند تا موجود زنده (ارگانیزم) به طور طبیعی کار کند. جین جیکوبز معتقد بود شهر به‌عنوان یک نظام تحلیل دارای پیچیدگی سامان یافته همانند علوم زمینی‌اند (معینی، ۱۳۹۲: ۳۴) و گسترش بسیار زیاد شهرها در بسیاری از موارد بیش از افزایش جمعیت بوده که (مبهورت و همکاران، ۱۳۹۲: ۲)؛ موجب شده است جهت استفاده بهینه از فضا بلندمرتبه‌سازی مطرح گردد. راهبرد بلندمرتبه‌سازی و توسعه فضایی در ارتفاع محصول رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی و همچنین کمبود زمین جهت ساخت‌وساز، در دهه‌های اخیر است و ساختمان‌های بلند یک شاخص مهم برای یک کشور یا قدرت اقتصادی و تکنولوژیکی یک شهر (Kai hi, et al., 2012: 474-480) و منبع غرور ملی و هویت فرهنگی، هستند (Mahgou, 2011: 15-17) بلندمرتبه‌سازی از مهم‌ترین روندها تحولات سکونت نوع بشر است که امروزه به فرم غالب مسکن در شهرها پس از جنگ جهانی دوم تبدیل شده است (گلابچی، ۱۳۹۰). این ساختمان‌ها که قرن‌ها قبل مورد توجه آدمی در تمدن‌های گوناگون بوده‌اند عمده‌تاً منشأ مذهبی و سیاسی داشته و (عزیزی و متوسلی، ۱۳۹۱: ۹۲) اغلب مورد انتقاد واقع شده، اما همواره با توجه به ضرورت‌ها ظهور دائمی خود را به اثبات رسانده‌اند. در این راستا سیاست‌های شهرنشینی در ایران نیز با انگیزه صرفه‌جویی در مصرف زمین سبب روی آوردن به بلندمرتبه‌سازی گردید (فهودی و محمدی، ۱۳۸۰: ۷۳). بلندمرتبه‌ها در ایران بر اساس ضوابط و مقررات به ساختمان‌های بالای ۶ طبقه (بمانیان، ۱۳۹۰: ۱۷) و هر بنایی که ارتفاع آن، برای دسترسی ماشین‌های آتش‌نشانی از ۲۳ متر بیشتر باشد، گفته می‌شود. (ماهانامه بین‌المللی راه و ساختمان، شماره ۶۲: ۴۰).

مکان ساخت سازه‌های بلندمرتبه بر اساس دسترسی به خدمات به‌عنوان مهم‌ترین معیار مطرح می‌گردد به‌گونه‌ای که بر اساس عدالت اجتماعی توزیع نیازها، منافع عمومی و استحقاق و تخصیص آن‌ها با برنامه‌ریزی شهری مناسب امکان‌پذیر خواهد بود. (کلانتری و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۰) مفهوم عدالت اجتماعی در توزیع منابع و خدمات، اولین بار توسط دیوید هاروی در دهه ۱۹۷۰ مطرح شد و در دهه‌های بعد توسط محققانی از جمله رالز، فانتشتاین، ساندرکاک، یونگ، سوجا، لوسی، تالن در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت و هم تراز عدالت فضایی شد (Rostami, 2011: 28-29). هاروی معتقد است: میان فضا، عدالت اجتماعی و عدالت فضایی رابطه‌ای هم‌پسته وجود دارد. (Harvey, 1972: 592). از منظر شهرسازی، عدالت اجتماعی در واقع همان عدالت فضایی و دربرگیرنده مفاهیمی چون توزیع متناسب عملکردها و خدمات، دسترسی مناسب به مراکز خدمات‌دهی و فعالیتی است (Shakoei, 2004: 6)؛ بنابراین عامل مهمی که قبل از ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه باید به آن توجه کرد مکان‌یابی و بهینه ساختمان‌های بلندمرتبه است (بهروان، ۱۳۸۵: ۳-۴). راهبرد بلندمرتبه‌سازی می‌تواند محور توسعه آتی شهرها باشد تا با برنامه‌ریزی، ابعاد عدالت فضایی و عدالت اجتماعی را برقرار نمایند (آقایاری، ۱۳۹۶). یکی از اهداف مهم مکان‌یابی دسترسی به خدمات است (چرامین، ۱۳۹۵: ۳۳-۴۳) از این‌رو، عدم مکان‌یابی مطلوب و متناسب با ویژگی‌ها و خصوصیات کارکردی، کاربری‌ها به توزیع نامتوازن منجر شده و ساختار فضایی را ناهمگن و باعث آشفتگی در ساختار فضایی موجود می‌شود (Shahabian, 1998). مکان‌یابی فعالیتی است که قابلیت‌ها و توانایی‌های یک منطقه یا ناحیه شهری را از لحاظ وجود زمین مناسب و کافی برای کاربردهای خاص مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد (Mohajeri, 2007) و آنچه در این فرایند مهم جلوه می‌کند مکان‌یابی بهینه نواحی مستعد و استفاده از قابلیت‌های طبیعی برای ساخت بناهای بلندمرتبه بر اساس اصول و ضوابط مکان‌یابی است. (شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، ۱۳۸۸: ۱۸) با در نظر گرفتن تمامی جوانب و مسائل

موجود در شهر گرگان و یا توجه به پتانسیل موجود در شهر در یک جمع‌بندی نهایی معیارهای اصلی مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه بر اساس معیارهای تناسب اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و پاسخگویی کالبدی تنظیم و به این پرسش پاسخ داده خواهد شد که آیا ساختمان‌های بلندمرتبه موجود در گرگان در مکان‌های مناسبی ساخته شده‌اند یا خیر؟ (نمودار (۱)).



فرایند پژوهش (یافته‌های پژوهش)

## پیشینه پژوهش

تسو و همکاران (۲۰۰۵) در تحقیقی مرتبط با عدالت فضایی در خدمات عمومی شهری با ارائه شاخصی یکپارچه از عدالت فضایی نشان دادند که توزیع خدمات عمومی ناعادلانه بوده است. آنتونی وود (۲۰۰۷) در مقاله‌ای معایب و محاسن بلندمرتبه‌سازی را با شیوه تطبیقی مقایسه نمود و به موضوعاتی چون فضای باز، زمین و چشم‌انداز شهری تأکید ورزید. موحد و همکار (۱۳۹۹) با پژوهشی رضایت شهروندان ارومیه را از گسترش بلندمرتبه‌سازی بررسی و به این نتیجه رسیدند که وضعیت چهار معیار اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و کالبدی متوسط به بالا می‌باشد. داداش پور و رستمی (۱۳۹۰) در تحقیقی با موضوع سنجش عدالت فضایی در یاسوج نشان دادند که توزیع خدمات شهری در این شهر بر اساس دسترسی و توزیع جمعیت، صورت نگرفته است. مستأجران گورتانی و همکار (۱۳۹۹) در تحقیقی تحول بلندمرتبه‌سازی را بعد از جنگ جهانی دوم بررسی کردند و به این نتیجه رسیدند که پایداری کاربران سازه‌های بلند می‌بایست در زمینه اجتماعی مشارکت، پیوستگی، امنیت اعتماد اجتماعی از طریق بعد عینی و ذهنی برقرار شود. رهنما و فرزانه (۱۳۹۲) در پژوهشی معیارها و ضوابط مکان‌یابی صحیح ساختمان‌های بلندمرتبه را بررسی و با استفاده از AHP و GIS اماکن مستعد سازه‌های بلند را مشخص نمودند. عنابستانی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای عوامل مؤثر بر مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در محیط‌های شهری را با روش AHP معرفی و نسبت به شناسایی پهنه‌های مناسب اقدام نمودند. اخوان ملایری و همکار (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان تأثیر بلندمرتبه‌سازی بر کیفیت زندگی شهری دریافتند کیفیت زندگی شهری بافاصله بسیار اندکی پایین‌تر از میانگین قرار دارد. گرجی (۱۴۰۰) در مقاله‌ای سیاست‌ها و رویه‌های بلندمرتبه‌سازی از منظر ایمنی و مدیریت بحران در تهران را ارزیابی نمود. نتیجه پژوهش نشان داد برای کاهش مشکلات لازم است قوانین موجود مطالعه و اشکالات آن برطرف شود. توکلی کازرونی و همکار (۱۳۹۶) فرهنگ سکونتی و نظریات مؤثر بر ساختمان‌های بلندمرتبه شیراز را بررسی کردند. نتایج حاصل به شکل ارائه چند نظریه در باب تأثیر

ساختمان‌های بلندمرتبه بر فرهنگ سکونتی است. فردوسی و همکاران (۱۳۹۵) تأثیرات محیطی ناشی از افزایش تراکم و توسعه عمودی در شهرها را بررسی کردند. نتایج پژوهش بیانگر آن است که ساختمان‌های بلند بر تعادل محیط شهری تأثیر می‌گذارند. لطیف عقیلی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که پهنه‌هایی از مرکز، جنوب غربی و شرقی و غرب شهر گرگان بهترین ناحیه برای احداث سازه‌های بلندمرتبه هستند. تفاوتی که پژوهش حاضر با پژوهش‌های دیگر دارد بر این موضوع استوار است که کلیه پژوهش‌ها در راستای عدالت اجتماعی و مکان‌یابی سازه‌های بلند بوده است لیکن این تحقیق ساختمان‌های موجود را به گونه‌ای تحلیل نموده است که آیا از مکان‌یابی مناسبی برخوردار بوده و ساکنان آن از عدالت اجتماعی و فضایی بهره‌مند شده‌اند؟

در تمامی دوران مکان‌یابی از موضوعاتی بوده که انسان‌ها به آن توجه داشته و برای انتخاب محل زندگی انجام می‌دادند تا ابتدا ایمن بودن محل زندگی خود را تضمین نموده، سپس شاخص‌های دیگری مانند دوری از مخاطرات طبیعی مانند سیل را در نظر می‌گرفتند. ساختمان‌های بلندمرتبه با توجه به اینکه به واسطه تعدد ساکنین دارای اهمیت زیادی هستند مکان‌یابی آن باید به گونه‌ای باشد که معیارهای مربوط به مکان‌یابی در آن به نحو مناسبی رعایت شوند. در شهر گرگان بلندمرتبه‌سازی ساختمان‌ها به‌عنوان یکی از راه‌های استفاده بهینه از زمین جریان دارد لیکن اولین مشکل در جانمایی سازه‌های بلندمرتبه استفاده از شاخص‌هایی مانند همجواری با جنگل، رودخانه و مناطق اعیان‌نشین است؛ بنابراین لازم است شناخت و درک صحیحی از مسائل و چالش‌ها و ضرورت مکان‌یابی مناسب برای احداث ساختمان‌های بلندمرتبه وجود آید. این پژوهش باهدف استفاده بهینه از زمین ساختمان‌های بلندمرتبه احداث شده در گرگان صورت گرفته است بنابراین سؤال زیر مطرح می‌گردد. آیا ساختمان‌های احداث شده بلندمرتبه در شهر گرگان به شکل مناسبی مکان‌یابی شده‌اند؟

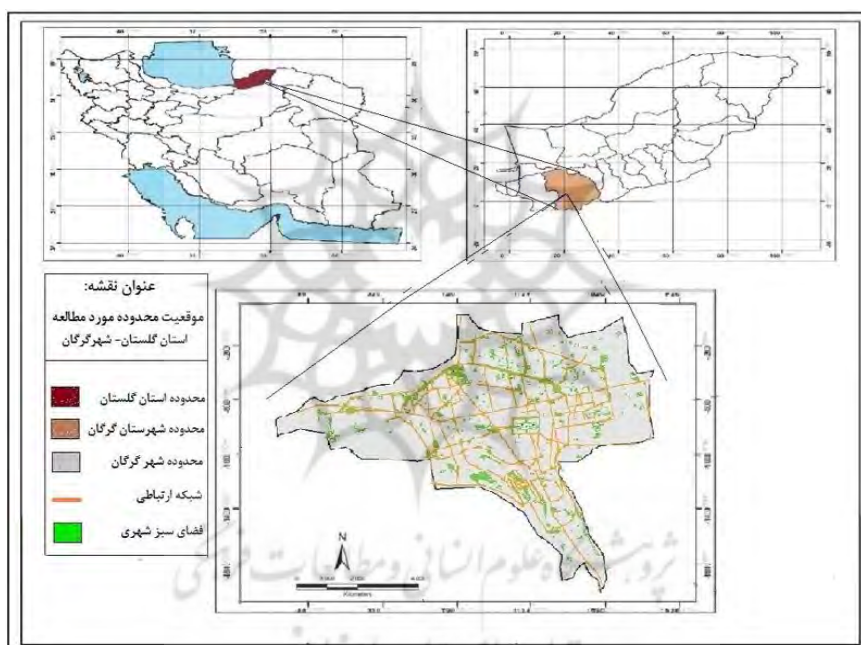
## روش پژوهش

در رابطه با تعیین مناسب‌ترین مکان برای ساختمان‌های بلندمرتبه مطالعات بسیاری انجام شد که در آن از معیارها و مؤلفه‌های متفاوتی با ابعاد گوناگون استفاده گردید. این موضوع در پژوهش‌های داخلی و خارجی آمده است لیکن در این تحقیق پژوهشی مدنظر است شاخص‌های مؤثر به کار گرفته شده در مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه شهر گرگان از شاخص‌هایی از قبیل دسترسی به خدمات، فاصله از بیمارستان‌ها، فاصله از تأسیسات شهری، فاصله از حریم رودخانه، مسیل، موارد اقتصادی و موارد زیست محیطی رعایت شده است یا خیر. این پژوهش در پی آن است تا مشخص نماید ساختمان‌های بلندمرتبه در شهر گرگان در مکان مناسب احداث شده‌اند یا خیر. با توجه به سؤال تحقیق و با استفاده از روش تحقیق پیمایشی به بررسی و مطالعه در رابطه با موضوع تحقیق و سؤال طرح شده برآمدیم در بخشی از تحقیق نیز میزان بهره‌مندی ساختمان‌های بلندمرتبه از عدالت اجتماعی بررسی و تحلیل شده است. این تحقیق در قالب دو بخش کلی از منظر روش‌شناسی قابل تقسیم‌بندی است. بخش نخست شامل مطالعات و بررسی‌های اسنادی و بخش دوم شامل مطالعات پیمایشی بین‌خبرگان و ساکنین ساختمان‌های بلندمرتبه است. در واقع روش تحقیق در پژوهش حاضر، به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت و روش از نوع توصیفی و تحلیلی است؛ گردآوری اطلاعات مبتنی بر بنیادهای نظری اکتشافی به دو صورت اسنادی و میدانی است. در این تحقیق برای اطلاعات مکانی، طبقه‌بندی تصاویر و خروجی گرفتن از نقشه‌ها و داده‌ها از GIS و برای تعیین وزن معیارها از مدل AHP استفاده شده است. برای تعیین میزان اهمیت معیارها از نظرات کارشناسان خبره در استفاده شد. جامعه آماری در پژوهش حاضر تعداد ۱۰ نفر به‌عنوان نمونه در گروه نخبگان که از فارغ‌التحصیلان جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری در مقطع دکترا که در دستگاه‌ها اجرایی و آموزشی مشغول فعالیت هستند می‌باشند. هر یک از شاخص‌های مؤثر بر مکان‌یابی از دیدگاه نخبگان و متخصصان مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفته و مشخص گردید کدام دسته از ساختمان‌های بلندمرتبه در مکانی مناسب احداث شده‌اند. در بخش تحلیل

برخورداری از عدالت اجتماعی جامعه آماری ۳۲۲ نفره از مجموع ۱۹۰۰ سرپرست خانوار ساکن در ساختمان‌های بلندمرتبه مورد پرسش قرار گرفته و تحلیل شدند.

### محدوده مورد مطالعه

گرگان یکی از سه شهر مهم جمعیتی شمال کشور بوده این شهر بین ۵۴ درجه و ۲۳ دقیقه و ۲۴ ثانیه تا ۵۴ درجه و ۳۰ دقیقه و ۱۶ ثانیه طول شرقی و ۳۶ درجه ۵۰ دقیقه و ۵۲ ثانیه تا حد ۳۶ درجه و ۵۲ دقیقه و ۳۵ ثانیه عرض شمالی واقع شده است این شهرستان از شمال به شهرستان‌های آق‌قلا و بندر ترکمن و از جنوب به استان سمنان و از شرق به شهرستان علی‌آباد و از غرب به شهرستان کردکوی محدود می‌شود (شکل ۱). شهر گرگان مرکز استان گلستان و در جانب شرقی شمال کشور ایران است. (میرکتولی و همکار، ۱۳۹۲، ۸۰) و در پهنه‌ای حدود ۳۵۶۰ هکتار واقع شده است. ارتفاع متوسط شهر از سطح دریای آزاد ۱۵۵ متر است و طبق سرشماری سال ۱۳۹۵، شهر گرگان دارای ۳۵۰۶۷۶ نفر جمعیت بوده است که حدود یک‌پنجم جمعیت استان را تشکیل می‌دهد.



شکل (۱): موقعیت شهر گرگان در نظام تقسیمات سیاسی استان گلستان، (بزی و همکاران، ۱۳۹۷).

### یافته‌های پژوهش

#### نتایج اطلاعات توصیفی

مشخصات پرسش شوندگان از قبیل جنس، سن، سطح تحصیلات، نوع شغل، درآمد متوسط ماهانه، مورد پرسش واقع گردید. در بخش جنسیت از بین ۳۲۲ پاسخگو ۹۷/۸۲ درصد را مردان و ۲/۱۸ درصد از پاسخ‌دهندگان را زنان تشکیل داده‌اند؛ در بخش گروه سنی، از کل نمونه ۰/۳۱ درصد بین ۲۱-۳۰ سال سن، ۴/۶۵ درصد بین ۳۱-۴۰ سال سن، ۴۸/۷۵ درصد بین ۴۱-۵۰ سال سن می‌باشند. ۳۸/۵۰ درصد از پاسخگویان بین ۵۱-۶۰ سال سن و ۷/۱۴ درصد بالای ۶۰ سال سن را دارا هستند. از نظر سطح تحصیلات از کل نمونه ۲/۴۸ درصد دارای تحصیلات دکتری، ۲۹/۵۰ درصد دارای فوق‌لیسانس، ۵۳/۷۲ درصد دارای لیسانس، ۴/۶۵ درصد فوق‌دیپلم، ۳/۷۲ درصد دارای دیپلم، ۵/۹۰ درصد زیر دیپلم و صفر درصد از پاسخگویان حوزوی بودند. در بخش

وضعیت اشتغال از کل نمونه ۴۳/۷۸ درصد از پاسخگویان دارای شغل آزاد، ۲۹/۵۰ درصد دارای شغل دولتی، ۲۰/۸۰ درصد از پاسخ‌دهندگان شاغل در شرکت‌های خصوصی و ۵/۹۰٪ در نهادهای نظامی و انتظامی شاغل می‌باشند. افراد دارای شغل آزاد طبقه غالب را تشکیل داده‌اند و در بخش توزیع فراوانی وضعیت درآمدی از کل نمونه ۴۲/۵۴٪ دارای درآمد زیر چهار میلیون، ۳۱/۶۷٪ دارای درآمد چهار تا شش میلیون ۱۳/۳۵٪ درآمد شش تا هشت میلیون و ۱۲/۴۲٪ دارای درآمد بالای هشت میلیون تومان هستند.

### عدالت اجتماعی در سازه‌های بلندمرتبه

عدالت اجتماعی به‌عنوان موضوعی اساسی در فرایند برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در مرکز توجه قرار دارد و پرداختن به مفهوم و ترسیم چشم‌انداز و تدوین سیاست‌های مربوط به ضروری است و برقراری عدالت اجتماعی در ساختمان‌های بلند با مکان‌یابی مناسب این سازه‌ها که به دلیل ارتفاع زیاد و تعدد ساکنین تأثیرات بسیاری بر عملکرد شهرها می‌گذارند بر کیفیت زندگی و رضایتمندی ساکنین این ساختمان‌ها مؤثر است. بخش اول پژوهش به میزان بهره‌مندی ساکنین ساختمان‌های بلندمرتبه شهر گرگان از عدالت اجتماعی اختصاص دارد به‌گونه‌ای که در پژوهش حاضر از آنجایی که قالب پژوهش به روش پیمایشی انجام شده است از فرمول کوکران برای برآورد تعداد نمونه استفاده شده و ۳۲۲ نفر به‌عنوان تعداد نمونه شهروندان از مجموع ۱۹۰۰ سرپرست خانوار به‌عنوان جامعه آماری انتخاب و با تدوین پرسش‌نامه‌ای بالغ بر ۶۹ پرسش به‌صورت بسته و با استفاده از طیف لیکرت سطح رضایتمندی ساکنین ساختمان‌های بلندمرتبه مورد نظرسنجی و با تحلیل مؤلفه‌های عدالت اجتماعی بررسی گردید. عمده سازه‌های بلندمرتبه در بخش شمالی شهر و تعدادی از سازه‌ها در بخش جنوب شرقی و جنوب غربی قرار دارد عمده تفاوت بین این سازه‌ها بر اساس شرایط جغرافیایی مربوط به مسائل اقتصادی و درآمدی و دسترسی‌ها است. بر اساس بررسی‌های انجام گرفته بر اساس جدول شماره (۱) فرض،  $H_0$  معنادار نبوده بنابراین فرض  $H_1$  تأیید می‌شود؛ مفهوم آن این است که بین مؤلفه‌های عدالت اجتماعی در محدوده مطالعاتی و رضایتمندی شهروندان ساکن در ساختمان‌های بلندمرتبه رابطه معناداری وجود دارد و ساختمان‌های بلندمرتبه موجود نتوانسته‌اند به عدالت اجتماعی دست یابند و ساختمان‌های بلندمرتبه در شمال شهر گرگان در کلیه موارد نظرسنجی شده به‌مراتب پایین‌تر از حد استاندارد بوده‌اند و این موضوع بستگی کامل به سطح درآمدی و اقتصادی این دو منطقه دارد و در مجموع ساختمان‌های بلندمرتبه شهر گرگان بر اساس میزان سنجش سطح برخورداری از مؤلفه‌های عدالت اجتماعی در سطح پایین و غیر قابل قبولی قرار دارند.

جدول (۱): جدول آزمون

عوامل	میانگین	انحراف معیار	کای اسکایر	درجه آزادی	معناداری
مؤلفه‌های عدالت اجتماعی	۲/۷۳۰۵	۱/۱۹۰	۸۷/۲۶۳	۴	۰/۰۰

(یافته‌های پژوهش)

### مکان‌یابی سازه‌های بلندمرتبه

باتوجه به داده‌های مستخرج از نقشه قطعات شهری گرگان، کل شهر دارای ۵۶۵۰۷ قطعه می‌باشد که میانگین مساحت آنها ۳۰۶ مترمربع است و تعداد قطعات بالای ۵۰۰۰ متر ۲۸۳ قطعه که از این تعداد ۲۱ قطعه با مجتمع‌های بلندمرتبه ساخته شده اشغال شده‌اند و ۲۶۱ قطعه باقی‌مانده با میانگین مساحتی این گروه ۱۹۶۶۳ مترمربع محاسبه می‌گردد. تمامی پهنه‌های شهر گرگان به مانند کلیه مناطق شهری در سایر نقاط کشور دارای ظرفیت مناسبی برای ساخت سازه‌های بلند نیست بنابراین معیارهای متعددی

برای این امر در نظر گرفته می‌شود تا مشخص گردد سازه‌های ساخته شده در کدام منطقه بهینه و مناسب مکان‌یابی شده‌اند به این نحو که پس از شناسایی منطقه برای ساخت سازه‌های بلندمرتبه از بین مناطق سه‌گانه بهترین ناحیه و پهنه با در نظر گرفتن شاخص‌های مکان‌یابی به‌عنوان مناسب‌ترین مکان شناسایی می‌شوند؛ بنابراین بر اساس شرایط موجود شاخص‌های مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه مشخص شده و نسبت به شناسایی شاخص‌های موردنظر در محدوده شهری اقدام گردید. معیارهای مؤثر در مکان‌یابی در چهار بعد اصلی اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، کالبدی - فضایی و زیست‌محیطی شناسایی و معرفی می‌شود. با بررسی نظام ارتفاعی ساختمان‌های شهر گرگان می‌توان گفت در این شهر ساختمان‌های دارای ارتفاع بیشتر از ۲۰ متر (تقریباً معادل ۷ طبقه) بلندمرتبه به حساب می‌آیند و مکان استقرار آن‌ها حایز اهمیت است. در مکان‌گزینی مناسب این نوع ساختمان‌ها عوامل مهمی دخیل هستند که با بررسی طرح جامع تعدادی از شاخص‌های مکان‌یابی سازه‌های بلندمرتبه در شش بند به شرح ذیل مشخص شده است:

الف- شاخص‌های اقتصادی؛

ب- شاخص‌های اجتماعی؛

پ- شاخص‌های محیطی - زیست‌محیطی و ایمنی؛

ت- شاخص‌های کالبدی؛

ث- شاخص‌های زیرساختی؛

ج- شاخص‌های دید و منظر.

تعدادی از شاخص‌ها کم و تعدادی از شاخص‌ها به مجموع شاخص‌ها اضافه شد که به دلیل جامعیت این شاخص‌ها در زیرمجموعه چهارگانه به‌عنوان معیارهای مکان‌یابی بوده است و در نظر گرفته شده شامل درصد افراد باسواد، میانگین سنی، درصد مشاغل متخصص، قیمت زمین، قیمت مصالح و هزینه ساخت؛ متوسط درآمد خانوار؛ گرایش به بلندمرتبه‌سازی. فاصله از گسل؛ متوسط شیب؛ استحکام و مقاومت زمین؛ حریم رودخانه و مسیل؛ فاصله از دکل‌های برق فشارقوی؛ میزان دسترسی به فاضلاب شهری. تراکم جمعیتی؛ زمین‌های با حداقل مساحت ۸۰۰ متر؛ فاصله از معابر اصلی؛ فاصله از بافت‌های تاریخی و فرسوده؛ فاصله از تأسیسات شهری؛ فاصله از بیمارستان‌ها؛ محدوده‌های پیرامون شهر؛ مرکز تجاری شهر؛ زمین‌های بالای (۵۰۰۰ متر) و دسترسی به خدمات می‌باشد (یافته‌های تحقیق). تا با بررسی موقعیت مکانی این سازه‌ها به این نتیجه برسیم که سازه‌های احداثی از سال‌های قبل به نحو مناسبی مکان‌یابی شده‌اند یا خیر؛ بنابراین با وزن‌دهی به شاخص‌ها بر اساس مدل AHP مهم‌ترین شاخص‌های اعمال شده را بر اساس امتیاز بررسی می‌کنیم. این شاخص‌ها در چهار دسته معیارهای تناسب اجتماعی - فرهنگی؛ اقتصادی، زیست‌محیطی و پاسخگویی کالبدی قرار می‌گیرند (جدول (۲)، جدول (۳) و نمودار (۲)).

جدول (۲): ماتریس‌های ارجحیت نسبی معیارها

معیار	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی - فرهنگی	زیست‌محیطی
کالبدی	۱	۷	۸	۶
اقتصادی		۱	۵	۰/۶۶
اجتماعی فرهنگی			۱	۶
زیست‌محیطی				۱

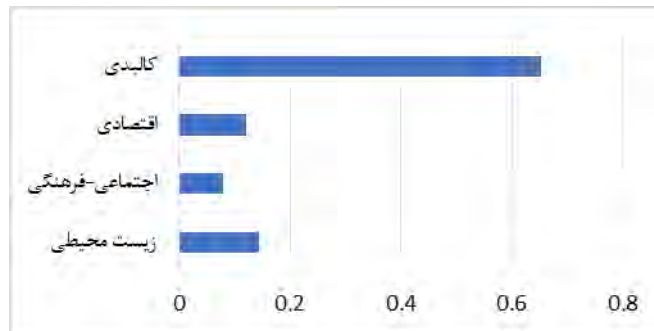
(یافته‌های پژوهش)



جدول (۳): مشخصات وزنی و اولویت‌بندی معیارهای مورد بررسی

رتبه	وزن	معیار
۱	۰/۶۵۳	کالبدی
۳	۰/۱۲۲	اقتصادی
۴	۰/۰۸۰	اجتماعی - فرهنگی
۲	۰/۱۴۵	زیست‌محیطی

(یافته‌های پژوهش)



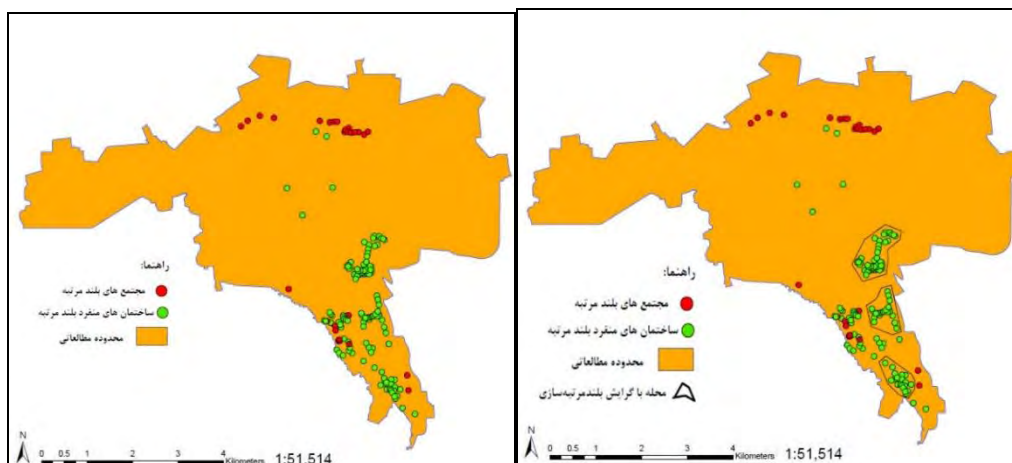
نمودار (۲): رتبه‌بندی منطق شهری گرگان بر اساس معیارهای مورد مطالعه

پس از مشخص شدن چهار معیار ماتریس‌های ارجحیت بر اساس معیارهای اصلی وزن نهایی آن مشخص می‌گردد سپس با امتیاز دادن به شاخص‌های هر معیار رتبه و وزن آن مشخص و تک‌به‌تک تحلیل می‌گردد. جدول (۳) نشان‌دهنده اهمیت نسبی معیارهای کلی زیست‌محیطی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی می‌باشد. شاخص کالبدی دارای بیشترین وزن (۰/۶۵۳) است، همچنین جدول (۴) نشان‌دهنده وزن به‌دست آمده شاخص‌های مطالعه بر اساس مدل AHP؛ شکل‌های (۲) الی (۵) نشان‌دهنده وضعیت وضع موجود بلندمرتبه‌های و گرایش‌ها در بلندمرتبه در سطح شهر گرگان.

جدول (۴): وزن به‌دست آمده شاخص‌های مطالعه بر اساس مدل AHP

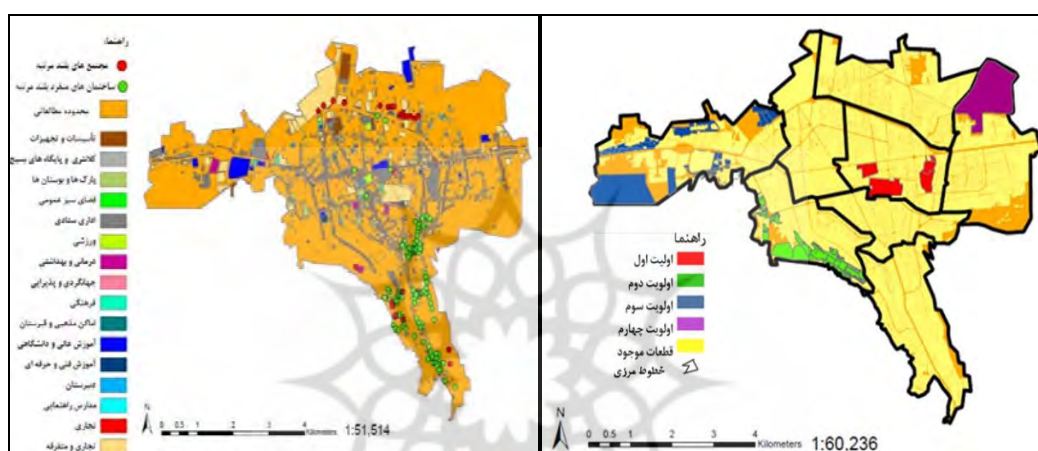
وزن شاخص	شاخص	وزن شاخص	شاخص
۶۵	میزان دسترسی به فاضلاب شهری	۱۱	افراد باسواد
۳۹	تراکم جمعیتی	۷	میانگین سنی
۴۵	زمین‌های با حداقل مساحت ۸۰۰ متر	۲	درصد مشاغل متخصص
۵۵	فاصله از معابر اصلی	۱۵	قیمت زمین
۹۵	فاصله از بافت‌های تاریخی و فرسوده	۱۵	قیمت مصالح و هزینه ساخت
۳۵	فاصله از تأسیسات شهری	۱۰	متوسط درآمد خانوار
۱۰	فاصله از بیمارستان‌ها	۲۰	گرایش به بلندمرتبه‌سازی
۱۴۳	محدوده‌های پیرامون شهر	۴۱	فاصله از گسل
۱۵	مرکز تجاری شهر	۳۵	متوسط شیب
۱۴۵	زمین‌های بزرگ قطعه	۵۲	استحکام و مقاومت زمین
۴۵	دسترسی به خدمات	۴۵	حریم رودخانه و مسیل
۱۰۰۰	مجموع	۵۵	فاصله از دکل‌های برق فشارقوی

(یافته‌های پژوهش)



شکل (۳): گرایش‌های اصلی بلندمرتبه‌سازی  
گرگان (یافته‌های پژوهش)

شکل (۲): مکان‌فرارگیری ساختمان‌های بلندمرتبه  
ساخته شده در گرگان (یافته‌های پژوهش)



شکل (۵): پهنه‌های دارای اولویت احداث  
ساختمان‌های بلندمرتبه (یافته‌های پژوهش)

شکل (۴): ساختمان‌های بلندمرتبه و دسترسی پذیری؛  
یافته‌های پژوهش

پس از اولویت‌بندی و رتبه‌بندی معیارهای اصلی مکان‌یابی با استفاده از نظرات خبرگان شاخص‌های مربوط به مکان‌یابی سازه‌های بلندمرتبه به صورت تک مورد و بر اساس پراکنش ساختمان‌های بلندمرتبه مورد سنجش قرار گرفتند.

### بررسی شاخص‌های مربوط به هر معیار

معیار پاسخگویی کالبدی دارای ده شاخص زمین‌های زیر ۸۰۰ متر، فاصله از معابر اصلی، فاصله از بافت‌های تاریخی و فرسوده، تراکم جمعیتی، فاصله از تأسیسات شهری، فاصله از بیمارستان‌ها، محدوده‌های پیرامون شهر، مرکز تجاری شهر، زمین‌های بزرگ قطعه و دسترسی به خدمات می‌باشد. اولین شاخص مورد بررسی که دارای بیشترین امتیاز می‌باشد شاخص زمین‌های بزرگ قطعه (بالای ۵۰۰۰ متر) می‌باشد پس از بررسی مشخص گردید این شاخص در تعیین مکان سازه‌های بلندمرتبه نقش اساسی داشته است زیرا کلیه مجتمع‌های ساختمانی موجود در سطوح شهر در زمین‌های دارای مساحت بالای ۵۰۰۰ متر بنا شده‌اند بنابراین بدیهی است که به‌عنوان اصلی‌ترین مؤلفه برای انتخاب بلندمرتبه دارای بیشترین امتیاز باشد و مؤلفه بعدی که مورد بررسی قرار گرفت شاخص محدوده‌های پیرامون شهر است پس از بررسی مشخص گردید با توجه به اینکه مجتمع‌های بالای ۲۰۰ واحدی در زمین‌های پیرامون شهری واقع شده‌اند به این نتیجه می‌رسیم که شاخص دوم نیز پس از کسب بیشترین امتیاز پس از زمین‌های بزرگ قطعه نقش تعیین‌کننده در ساخت سازه‌های بلندمرتبه داشته است شاخص سوم فاصله از معابر اصلی است که مجتمع‌های ذکر شده در این مورد هم امتیاز مناسبی کسب کرده‌اند و بر اساس نظرات و آرای خبرگان سازه‌های بلند در فاصله مناسبی از

معابر اصلی احداث شده‌اند اگرچه با توجه به سیاست‌های اقتصادی مردم و افزایش قیمت زمین در منطقه یک در حال حاضر عمده سازه‌های بلندمرتبه به صورت منفرد در منطقه یک و بدون توجه به این اصل ساخته شده‌اند یا در حال ساخت می‌باشند. شاخص بعدی زمین‌های زیر ۸۰۰ می‌باشد که سازه‌های بلندمرتبه منفرد در زمین‌های ۳۰۰ یا ۴۰۰ متر نیز ساخته شده‌اند که بدون رعایت مصوبات طرح تفصیلی اعم از سطح اشغال و تراکم قوانین شهرسازی را خدشه‌دار نموده‌اند در بحث دسترسی به خدمات اگرچه ساختمان‌های منفرد موجود و مجتمع‌های موجود در بال‌های جنوب شرقی (مینی‌سیتی) و جنوب غربی (باغ لطفی، مخابرات و مدیران) به واسطه گسترش شهر و افزایش اماکن خدماتی در این نواحی از دسترسی بهتر و مناسب‌تری برخوردارند اما شهرک‌ها و مجتمع‌های موجود در مناطق شمالی شهر که عمدتاً در بالادست کمربندی تحت عناوین مسکن مهر و مجتمع برق هستند دارای دسترسی کامل و مناسبی نیستند و در بحث دسترسی به عنوان یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها در زمان ساخت به نظر می‌رسد این مؤلفه مغفول مانده است در شاخص فاصله از بیمارستان‌ها به مانند عمده شاخص‌ها ساختمان‌های منفرد و مجتمع‌های واقع در منطقه یک دارای مطلوبیت فاصله هستند اما جز مجتمع‌های واقع در بال جنوب غربی که در چند سال اخیر به بیمارستان دسترسی پیدا کرده است سایر مجتمع‌ها در وضعیت مناسبی نیستند. در مجموع آنچه پس از بررسی شاخص‌ها به دست می‌آید وجود زمین خالی و سیاست‌های کلی شهرسازی در هر دوره تعیین کننده ساخت سازه‌های بلندمرتبه بوده و تناسبی با شاخص‌های در نظر گرفته نداشته است. در معیار اقتصادی در سازه‌های موجود قیمت زمین‌ها و قیمت مسکن با توجه به اینکه مجتمع‌های بلندمرتبه در زمین‌های پیرامون شهر بنا شده‌اند از قیمت چندان بالایی برخوردار نیستند و چنانچه در حال حاضر دارای قیمت‌های نسبتاً بالا هستند به دلیل جو روانی بازار و تورم موجود در کشور است اگرچه در چند مورد از مجتمع‌های بلندمرتبه‌های منطقه یک شهر گرگان دارای زمین‌های گران‌قیمت‌تری نسبت به منطقه سه و دو شهرداری که در پایین دست کمربندی قرار گرفته‌اند می‌باشد علی‌هذا تأثیرگذاری قیمت زمین و مسکن بلندمرتبه در منطقه یک و در ساختمان‌های منفرد رخ داده است و افرادی را به خود جذب نموده است که دارای توان مالی بهتر و مناسب‌تری هستند. معیار زیست‌محیطی شامل شش شاخص از جمله فاصله با خطوط گسل، فاصله با حریم مسیل و رودخانه است و لازم به ذکر است که کلیه موارد مربوط به فاکتورهای آن رعایت شده است لیکن در منطقه یک و در تعدادی از ساختمان‌های بلندمرتبه در حدفاصل بسیار نزدیک با حریم رودخانه و مسیل در چندمتری رودخانه احداث شده‌اند لیکن در موضوع فاصله دکل‌های برق فشارقوی این ساختمان‌ها از دکل‌ها فاصله مناسبی دارند. در شاخص شیب بررسی و تحلیل نقشه توپوگرافی شهر گرگان نشان می‌دهد که منطقه یک دارای تغییرات شیب زیادی نسبت به سایر مناطق شهر است. آنچه به لحاظ توپوگرافی زمین برای بلندمرتبه‌سازی مناسب می‌باشد زمین‌های دارای شیب کمتر از ۵٪ می‌باشد که وضعیت آن ساختمان‌ها و مجتمع‌های موجود علی‌الخصوص مجتمع‌های واقع در شمال شهر مناسب می‌باشد. در معیار تناسبات فرهنگی و اجتماعی که شامل شاخص‌های درصد افراد باسواد، میانگین سنی و درصد مشاغل متخصص است در شاخص افراد باسواد در مجتمع‌های بلندمرتبه در پیرامون شهر شاخص سواد در سطح پایینی بوده ولی در مجتمع‌های موجود در منطقه یک، سواد و تخصص به نحو چشمگیری بالا رفته و با ساختمان‌های پیرامون شهر در شمال متفاوت است و این موضوع در سازه‌های بلندمرتبه منفرد به شکل چشمگیرتری خودش را نشان می‌دهد و نشان از تأثیر مسائل اقتصادی در میزان سطح سواد و تخصص ساکنین سازه‌های بلندمرتبه منفرد و مجتمع‌های ساخته شده در منطقه یک با مجتمع‌های مناطق سه و دو دارد در موضوع میانگین سنی این شاخص در افراد ساکن در ساختمان‌های موجود در منطقه سه و دو برخلاف منطقه یک زیر ۴۵ سال است.

تحلیل و سنجش شاخص‌ها نشان می‌دهد که دو شاخص زمین‌های پیرامونی شهر و زمین‌های بزرگ قطعه بالای ۵۰۰۰ متر در اولویت انتخاب مکان برای ساخت سازه‌های بلندمرتبه بوده‌اند؛ لذا می‌توان گفت در اولویت‌بندی تعیین مکان ساخت برای سازه‌های بلندمرتبه تمامی موقعیت‌هایی که سازه‌های بلندمرتبه در آن‌ها احداث گردیده‌اند می‌توانستند پهنه‌های دارای اولویت

تلقی کردند. ساختمان‌های بلندمرتبه شهر گرگان نتوانسته‌اند عدالت اجتماعی را برای ساکنین خود به همراه داشته باشند و از مؤلفه‌هایی مانند دسترسی به خدمات از امتیاز پائینی برخوردار هستند. ساختمان‌های بلندمرتبه علی‌الخصوص مجتمع‌های بلندمرتبه با توجه به ماهیت خویش و برخورداری از شهرسازی فشرده افراد زیادی را در خود جای داده‌اند و می‌توانند بر همین اساس با تأمین خدمات به نحو مناسب از سوی دستگاه‌های خدمات رسان به بهترین شکل نمونه‌ای از ارتباط با عدالت اجتماعی را به منصفه ظهور برسانند که در سازه‌های بلند شکل می‌گیرد.

بررسی و تحلیل جهت‌گیری و گرایش‌های بلندمرتبه‌سازی وضع موجود با توجه به نقشه موقعیت مکانی بلندمرتبه‌های موجود و بررسی‌های صورت گرفته نشان می‌دهد که به‌طور کلی موقعیت مکانی آنها دارای پراکندگی معنی‌دار بوده و از الگوی خاصی پیروی نکرده است. اما برخی تراکم و تمرکزها در تعدادی از پهنه‌ها و مناطق شهری قابل مشاهده است لیکن در اولین گام به‌خوبی مشخص است که در زمین‌های با کمترین مساحت اجرا شده‌اند. براین اساس، می‌توان چند گرایش اصلی را در بین آنها مشخص نمود (جدول ۵):

جدول ۵: گرایش‌های اصلی در بلندمرتبه‌سازی‌های وضع موجود شهر گرگان

گرایش	نام	تعداد بلندمرتبه
گرایش یکم	علی محمدی	۴۲
گرایش دوم	گلشهر	۳۳
گرایش سوم	ولیعصر	۲۹

(یافته‌های پژوهش)

بر این اساس ۱۰۴ مورد از ساختمان‌ها یعنی حدود ۳۵٪ آن‌ها در درون این سه گرایش اصلی قرار می‌گیرند. گرچه این گرایش‌ها را می‌توان به‌صورت کلی در نحوه قرارگیری ساختمان‌های بلندمرتبه شناسایی نمود.

### نتیجه‌گیری

نتایج تحقیق که در دو بخش از یافته‌های حاصل از دیدگاه نخبگان و شهروندان ساکن در ساختمان‌های بلندمرتبه تنظیم و تحلیل شده است بیانگر راهبردهای اتخاذ شده است و بسیاری از شاخص‌ها نیز بیانگر انتخاب مکان سازه‌های مذکور در گرگان است. اگرچه بین دو گروه یاد شده و همچنین پژوهش مربوط به هر گروه تفاوت وجود دارد و به نظر می‌رسد که این تفاوت به شکلی عمیق و گسترده باشد لیکن در نهایت این دو گروه در نحوه و میزان دستیابی به عدالت اجتماعی در ساختمان‌های ساخته شده به یک برآیند مشترک می‌رسند. لازم به ذکر است که مؤلفه‌های در نظر گرفته شده برای انتخاب بهترین مکان جهت ساخت سازه‌های بلندمرتبه در گرگان پس از ساخت بلندمرتبه‌ها صرفاً در کنار شاخص‌های عدالت اجتماعی قرار می‌گیرد؛ لذا بر اساس ساختمان‌های بلندمرتبه موجود نتوانسته‌اند به عدالت اجتماعی دست یابند و ساختمان‌های بلندمرتبه در شمال شهر گرگان در کلیه موارد نظرسنجی شده به مراتب پایین‌تر از حد استاندارد بوده‌اند و این موضوع بستگی کامل به سطح درآمدی و اقتصادی این دو منطقه دارد و در مجموع ساختمان‌های بلندمرتبه شهر گرگان بر اساس میزان سنجش سطح برخورداری از مؤلفه‌های عدالت اجتماعی در سطح پایین و غیر قابل قبولی قرار دارند زیرا ساختمان‌های بلندمرتبه به‌عنوان نمادی از شهرهای فشرده که جمعیت زیادی را در خود جای داده‌اند می‌توانند در کلیه امورات مؤلفه‌های مربوط به شهر تأثیر مستقیم بگذارند تا جایی که خدمات تعریف شده برای این ساختمان‌ها می‌تواند به‌تنهایی بخش اعظمی از خدمات را در شهر در برگیرد. در شکل‌گیری بلندمرتبه‌های موجود شهر گرگان، طرح و دستور کار مشخصی وجود نداشته و تنها بر اساس ویژگی‌های اولیه اراضی و سیاست‌گذاری مقطعی انجام شده است. ساختمان‌های بلندمرتبه موجود در گرگان، ۲۷۲ مورد را شامل می‌شود. در شکل‌گیری این بلندمرتبه‌ها عملاً برنامه مشخصی وجود نداشته است. بیش از ۹۰ درصد ساختمان‌های بلندمرتبه وضع موجود گرگان، در ۲۰ سال اخیر احداث

شده‌اند که مجموع زیربنای آنها به حدود ۳۰۰ هزار مترمربع می‌رسد. با توجه به نقشه موقعیت مکانی بلندمرتبه‌های موجود موقعیت مکانی آنها دارای پراکندگی معنادار بوده و از الگوی خاصی پیروی نکرده است؛ اما برخی تراکم و تمرکزها در برخی مناطق شهری قابل مشاهده است و می‌توان چند گرایش اصلی را در بین آنها مشخص نمود: گرایش یکم مربوط به حوزه پیرامونی و محور کمربندی است که نشان از تمرکز بلندمرتبه‌ها در این ناحیه و به‌صورت خوشه‌ای دارد. گرایش دوم مربوط به پهنه‌های نزدیک به ارتفاعات جنوب غربی شهر و گرایش سوم مربوط به حوزه میانی در محدوده عدالت و گرایش چهارم مربوط به جنوب شرقی شهر گرگان است که نشان‌دهنده عدم وجود ضوابط کافی و لازم برای مکان‌یابی بلندمرتبه‌های ساخته شده و نبود معیارهای مؤثر بر آن و سطحی‌نگری در مکان‌یابی و ساخت آنها شده است. بلندمرتبه‌سازی‌ها عموماً در زمین‌های بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع و پیرامون شهر به‌صورت مجتمع اتفاق افتاده است در عین حال جهت‌گیری اقتصادی در توسعه بلندمرتبه‌ها کاملاً مشهود است و الگوی ارتفاعی خاص و یا خط آسمان مشخصی نیز در بلندمرتبه‌های موجود مشاهده نمی‌شود البته ذکر این نکته نیز ضروری است که عمده بلندمرتبه‌هایی که به‌صورت خوشه‌ای ساخته شده‌اند در کلیه حوزه‌های گرگان بر پایه تسهیلات و حمایت‌های مدیریت شهری و در قالب پروژه‌های مشارکتی صورت گرفته که لزوماً بیان‌کننده نیازهای واقعی فضایی آن ناحیه نیست؛ بنابراین تمرکز در بلندمرتبه‌سازی ضمن سازگاری بیشتر با کاربری‌ها، ایجاد هویت و برجسته نمودن غرور شهروندان، ارتقای سازمان فضایی و کالبدی شهر، کاهش فشار بر منطقه مرکزی شهر را در پی خواهد داشت.

## منابع

- آقایاری، هاجر، (۱۳۹۶). مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه با تأکید بر نظریه‌های رشد هوشمند شهری (مطالعه موردی: مناطق ۲ و ۳ شهر اردبیل). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی.
- بمانیان، محمدرضا. (۱۳۹۰). ساختمان بلند و شهر، تحلیل تأثیرات فرهنگی و اجتماعی ساختمان‌های بلند بر شهرهای بزرگ، انتشارات مؤسسه نشر شهر، تهران.
- بهروان، مهندسین مشاور. (۱۳۸۵). طرح تحقیقاتی بررسی سرنه‌ها و مناسبات کالبدی در مجموعه مسکونی بلند انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، جلد چهارم.
- توکلی کازرونی، مهدی، کشمیری، هادی (۱۳۹۶). واکاوی نقش ساختمان‌های بلندمرتبه بر فرهنگ سکونتی شهر شیراز، مجله مدیریت شهری و روستایی شماره ۴۷ - از ۳۲۸ تا ۳۴۷
- چرامین، مسعود، (۱۳۹۵). تحلیل مکان‌یابی مراکز اداری با رویکرد پدافند غیرعامل در شهر با استفاده از نرم‌افزار GIS، فصلنامه دانش انتظامی خوزستان، دفتر تحقیقات کاربردی فرماندهی انتظامی استان خوزستان، سال سوم، شماره ۱۶، پاییز.
- داداش پور، هاشم و رستمی، فرامرز، (۱۳۹۰). سنجش عدالت فضایی یکپارچه خدمات عمومی شهری بر اساس توزیع جمعیت، قابلیت دسترسی و کارایی در شهر یاسوج، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال سوم، شماره ۱۰، پاییز.
- رهنما، محمد رحیم و رزاقیان، فرزانه، (۱۳۹۲). مکان‌گزینی ساختمان‌های بلندمرتبه با تأکید بر نظریه رشد هوشمند شهری در منطقه ۹ شهرداری مشهد، مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی پژوهشی دانشگاه گلستان، سال سوم، شماره ۹، ۶۴-۴۵.
- زاریان، حسام‌الدین، تحصیل دوست، محمد (۱۳۹۸). رابطه ارتفاع ساختمان و هزینه‌های ساخت در ساختمان‌های مسکونی ۱ تا ۵۰ طبقه، مجله صفه دوره بیست و نهم - شماره ۱، از ۳۵ تا ۵۲.
- شورای عالی معماری و شهرسازی ایران (۱۳۸۸).
- عزیزی، محمد مهدی و متوسلی، محمد مهدی، (۱۳۹۱). ارزیابی انواع ساختمان‌های بلندمرتبه مسکونی به لحاظ سیما و منظر شهری، نمونه موردی: بافت‌های جدید شهر مشهد، مجله مدیریت شهری، شماره ۳۰، صص ۹۱-۱۱۲، زمستان.
- عناستانی، علی اکبر، جوانشیری، مهدی و عناستانی، زهرا، (۱۳۹۴). مقایسه تطبیقی روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره در مکان‌گزینی بهینه ساختمان‌های بلندمرتبه (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهرداری مشهد)، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، سال ۵، شماره ۳، ۲۴-۱.

- فردوسی، سجاد، جلالی محبوبه، شکری فیروز جاه، پری (۱۳۹۵). پیامدهای محیطی ناشی از افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرها، مجله حقوق محیط‌زیست، شماره ۱ از ۹ تا ۱۸
- فرهودی، رحمت اله و محمدی، علیرضا، (۱۳۸۰). تأثیر احداث ساختمان‌های بلندمرتبه بر کاربری‌های شهری. مطالعه موردی منطقه ۱ و ۲ و ۳ شهر تهران، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۱، صص ۷۱-۸۲.
- کشمیری، هادی، توکلی کازرونی، مهدی (۱۳۹۷)؛ تأثیر عوامل بلندمرتبه بر ارتقاء فرهنگ سکونتگاهی شهر شیراز با بهره‌گیری از مدل تحلیل شکاف، مجله معماری و شهرسازی ایران، شماره ۱۶ - از ۱۷ تا ۳۲
- کلاتری، عبدالحسین و همکاران، (۱۳۹۲). عدالت در شهر (۲)، توزیع فضایی امکانات و خدمات در تناسب آن با جمعیت ساکن در مناطق شهر تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، گزارش شماره ۱۷۲، خردادماه
- گرچی، مهدی (۱۴۰۰). ارزیابی سیاست‌ها و رویه‌های بلندمرتبه‌سازی از منظر ایمنی و مدیریت بحران مطالعه موردی: منطقه یک تهران، مجله مطالعات جغرافیا، عمران و مدیریت شهری، دوره هفتم - شماره ۱، ۹۷ تا ۱۲۳
- گلابچی، محمود، (۱۳۹۰). معیارهایی برای طراحی و ساخت بناهای بلند، نشریه هنرهای زیبای تهران.
- لطیف عقیلی، سید کامبیز، میرعلی کتولی، جعفر، جانباز قبادی، غلامرضا (۱۴۰۰). شناسایی پهنه‌های مستعد احداث سازه‌های بلندمرتبه با استفاده از مدل AHP و GIS (نمونه موردی: شهر گرگان)، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۴۰، از ۸۵-۱۰۰
- ماهنامه بین‌المللی راه و ساختمان، شماره ۶۲، ۴۰
- مستأجران گورتانی، مسلم، برکاتی، سیده آیدا (۱۳۹۹). سیر تحول بلندمرتبه‌سازی در جهان بعد از جنگ جهانی دوم (۱۹۳۹-۱۹۴۵) از منظر مؤلفه‌های پایداری اجتماعی، مجله معماری شناسی، شماره ۱۴، ۱۳۷ تا ۱۴۳
- معینی، سید مهدی. (۱۳۹۲b). فرایندهای توسعه شهری (طرح‌ها و برنامه‌ها، با تأکید بر طرح‌های تهران). انتشارات آذرخش.
- موحد، علی، شهسوار، امین (۱۳۹۹). تحلیل رضایت شهروندان از گسترش بلندمرتبه‌سازی و توسعه فشرده شهری (مورد مطالعه: منطقه یک شهر ارومیه)، نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۴۴، از ۲۴۲-۲۵۷

Harvey, David (1972) ; "Social Justice, Post Modernism and City, International Journal of Urban and Regional Research No 16.

Kai hi., et.al., (2012); "A Study on High-rise Structure with Oblique Columns by ETABS, SAP2000, MIDAS/GEN and SATWE", International Conference on Advances in Computational Modeling and Simulation. Procedia Engineering 474-480.

Mahgou Y., Abbara, B., (2011) ; "Tall Buildings Legislations in Doha, Qatar", ASEAN Conference on Environment-Behavior Studies, Savoy Homann Bidakara Bandung Hotel, Bandung, Indonesia, 15-17 June.

Mohajeri, M. (2007) ; Location of Multi-platform support and crisis management after Earth Quack with GIS; Case study: 7th Region, Tehran. (Master of Science Dissertation, University of Tehran, 2007).

Rostami, Faramarz (2011) ; Examining And Analysing Of The Way Of Urban Public

Shahabian, Sh. (1998). Principal of spatial location. Shahr-negar, 3, 19-25.

Shakoei, H. (2004) ; New perspectives in urban geography. Tehran: samt.

Sutcliffe, (1980) ; Anthony, the rise of modern urban planning 1800-1914, mansell, London.

Tsou, Ko- Wan, Yu-Ting Hung, and Yao-Lin Chang. (2005), an accessibility based integrated measure of relative spatial equity in urban public facilities, Cities, Vol.22 No. 6, pp: 424-435.

#### نحوه ارجاع به مقاله:

لطیف عقیلی، سید کامبیز؛ میرعلی کتولی، جعفر؛ جانباز قبادی، غلامرضا؛ (۱۴۰۱) تحلیلی بر ساختمان‌های بلندمرتبه گرگان از مکان‌یابی تا بهره‌مندی از عدالت اجتماعی، جغرافیا و مطالعات محیطی ۱۱ (۴۲)، ۱۳۵-۱۲۲، ۲۰.1001.1.20087845.1401.11.42.8.7

#### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s), with publication rights granted to Journal of Geography and Environmental Studies. This is an open - access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

