

## مقایسه تطبیقی نظریات در مورد پارک های اداری

### و توسعه پایدار شهری\*

مهندس زهرا مشارزاده مهربانی\*\* سینا صبری\*\*\* سهیل صبری\*\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله ۸۸/۰۵/۱۰

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۸/۱۱/۱۴

#### چکیده

کاربرد نظریه پایداری در شهرسازی جز به صورت تعاریفی مانند توسعه شهری پایدار می تواند کارکردی مستقیم در طرح های شهری پیدا کند. همچنین در سالهای اخیر نظریه احداث و مکان یابی مجموعه های اداری در سیاست های اجرایی بسیاری از استان های ایران مطرح گردیده است. با توجه به برخی مشترکات بین این دو نظریه، این مقاله به ارزیابی نظریه پارک های اداری و میزان انطباق نکات الگویی آن با اصول توسعه پایدار پرداخته است. جهت سهولت در کار چهار مبحث ملاحظات اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی به عنوان مباحث اصلی دو نظریه با یکدیگر مقایسه شده اند. در انتها ضمن بیان میزان انطباق سیاست پارک های اداری با ویژگی های نظریه پایداری شهری، محدودیت های اجرایی منبعت از این نگرش نیز مطرح گردیده، تا با حذف این محدودیت ها بتوان انتظار بیشترین میزان انطباق این مجموعه ها با نظریه توسعه پایدار را در شهر های ایران داشت.

#### واژه های کلیدی

توسعه پایدار شهری، پارک های اداری، ملاحظات اجتماعی، ملاحظات کالبدی، ملاحظات اقتصادی، ملاحظات زیست محیطی

\* مقاله حاضر برگرفته از طرح تحقیقاتی مکان یابی مجموعه های اداری شهرستان های استان خراسان رضوی است که با حمایت مالی سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی انجام شده است.

\*\* کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران. (مسئول مکاتبات)

Email: Mosharzadeh@yahoo.com

\*\*\* کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز، ایران.

\*\*\*\* دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه تکنولوژی مالزی (BTM).

## مقدمه

موضوع پایداری در سال‌های اخیر بخش وسیعی از ادبیات شهرسازی را به خود اختصاص داده است می‌تواند در مقیاس‌های متفاوت و در قالب طرح‌های متنوعی تعریف و تبیین گردد. از جمله طرح‌های موضوعی که در این نوشتار براساس اصول توسعه پایدار شهری مورد ارزیابی قرار گرفته است، طرح مکان‌یابی و احداث پارک‌های اداری (مجموعه‌های اداری) است. در این مقاله ضمن ارائه اصول بنیادین در تفکر توسعه پایدار شهری و نظریه پارک‌های اداری و مقایسه این دو با یکدیگر، سیاست احداث و مکان‌یابی مجموعه‌های اداری مورد ارزیابی قرار گرفته است.

## روش تحقیق

هدف اصلی از انجام این پژوهش همان گونه که در مقدمه عنوان گردید بررسی میزان انطباق و هم‌سویی نکات الگویی و اصول بنیادین دو نظریه احداث مجموعه‌های اداری و توسعه پایدار می‌باشد. در راستای تأمین این هدف روش پژوهش در بخش نخست (شامل بیان و تحلیل نظریات مربوط به مجموعه‌های اداری متمرکز و پایداری شهری)، توصیفی و تحلیلی است. در تشریح و تحلیل هر یک از نظریات، نکات کلیدی و مؤلفه‌های سازنده آن نظریه از طریق جمع‌آوری و تحلیل مبانی نظری مربوطه در چهار زیرگروه مشابه (ملاحظات اقتصادی - زیست محیطی، کالبدی و اجتماعی) مورد بررسی قرار گرفته است. در مرحله بعد پس از تحلیل این نظریات و ارائه شاخص‌های مربوط به هر نظریه، با مقایسه تطبیقی و بهره‌گیری از نظرات کارشناسی، میزان انطباق و هم‌سویی این دو نظریه از طریق ارزیابی دو به دو مؤلفه‌های سازنده آنها صورت گرفته و نتایج این ارزیابی در قالب جدول نهایی به صورت کمی مطرح شده است. اعداد ثبت شده در جدول نهایی بیانگر میزان هماهنگی و هم‌سویی این دو نظریه در زمینه‌های مختلف است. ارائه جمع‌بندی و بیان محدودیت‌های اجرایی به عنوان مرحله پایانی براساس تجارب علمی پژوهشگران در انجام سه طرح مکان‌یابی مجموعه‌های اداری عنوان گردیده است.

## نظریه پایداری شهری<sup>۱</sup>: مفاهیم و نکات الگویی

آنچه طی سال‌های اخیر در محافل علمی و نهادهای رسمی جهت نیل به موضوع پایداری مطرح شده، موضوع پایداری قالب‌های توسعه پایدار شهری و شهر پایدار است. قبل از ورود به بحث، ذکر این نکته ضروری است که تعاریف زیادی از پایداری وجود دارد که جهت دستیابی به توافق ضمنی و امکان استفاده از مفاهیم مرتبط با پایداری در این نوشتار، موضوعات اساسی قابل بحث ارائه گردیده است. در تمامی تعاریف مرتبط با پایداری مبحث ارتقاء کیفیت زندگی ضمن در نظر گرفتن ظرفیت تحمل محیط زیست و پاسخ‌گویی به نیازهای نسل حاضر بدون ایجاد محدودیت برای امکانات نسل‌های آینده در راستای تأمین نیازهایشان مدنظر می‌باشد. علاوه بر این می‌توان چنین عنوان نمود که ایده پایداری مفهومی است که چهار مؤلفه زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را توأمأ مورد توجه قرار می‌دهد. بنابراین با تشریح این چهار مؤلفه و بیان ملاحظات مرتبط با پایداری شهری در واقع تعریفی جامع و همه‌جانبه‌نگر در رابطه با پایداری شهری مطرح می‌گردد. بر این اساس جزئیات تفصیلی مرتبط با هر یک از موارد فوق در زیر عنوان گردیده است.

## دستیابی به توسعه پایدار شهری با توجه به ملاحظات اقتصادی<sup>۲</sup>

ایجاد اقتصادی که سلامت بلندمدت نظام‌های انسانی و طبیعی را مورد توجه قرار دهد از بزرگترین دغدغه‌های مرتبط با پایداری می‌باشد. بر اساس تعاریف ارائه شده به طور کلی یک اقتصاد منطقه‌ای پایدار باید سه اصل زیر را همواره مورد توجه قرار دهد.

- ۱- اقتصادی باشد که به احیاء خسارات اجتماعی و زیست محیطی گذشته پرداخته و از بروز مسائل جدید جلوگیری کند.
- ۲- اقتصادی انسان‌گرا باشد بدین معنی که بتواند نیازهای واقعی انسان را تأمین کرده و حداکثر کارایی اقتصادی را با محوریت توجه به انسان فراهم نماید.
- ۳- باید اقتصادی محلی باشد یعنی بر مالکیت محلی، کنترل محلی، سرمایه‌های محلی و استفاده از منابع محلی تکیه داشته باشد (بحرینی و مکنون، ۱۳۸۰).

مؤلفه‌هایی که هم سو با اهداف فوق تضمین‌کننده دستیابی به اقتصاد پایدار می‌باشند را می‌توان به شرح ذیل بر شمرد.

**استفاده بهینه از زمین:** به منظور بهره‌برداری مناسب از منابع موجود و امکانات فراهم شده، توجه به ظرفیت‌های قابل تحمل اراضی شهری و منابع گامی مؤثر در جهت استفاده بهینه از زمین محسوب شده و موجبات صرفه جویی استفاده از زمین و حرکت به سوی اقتصاد پایدار را تضمین می‌نماید.

**افزایش میزان بهره‌وری ناشی از تمرکز:** تجمیع فضاهای خرد، علاوه بر افزایش کارایی، هزینه احداث آنها را نیز تا حد قابل ملاحظه‌ای کاهش می‌دهد و باعث رضایت‌مندی بهره‌برداران خواهد شد. از جمله فضاهایی که در اثر تمرکز می‌توانند از کارایی و بهره‌وری مناسب‌تری برخوردار باشند عبارتند از: فضاهای باز، پارکینگ، فضاهای تأسیساتی.

**ارتقاء بهره‌وری با استفاده چندگانه از فضا:** چنانچه در طراحی و تخصیص فضاها به اراضی توسعه بتوان سازگاری کاربری‌ها و عملکردها را با ساعات بهره‌برداری متفاوت از فضاهای شهری به نحوی تلفیق نمود که علاوه بر تأمین شرایط استفاده چندگانه از فضا، ضعف و خللی در امکان بهره‌وری هریک از فضاها به وجود نیاید می‌توان به همسویی با اهداف توسعه پایدار شهری، خصوصاً اهداف اقتصادی چنین توسعه‌هایی امیدوار بود (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**کاهش زمان و هزینه‌های جابجایی:** کاهش فاصله میان فعالیت‌های مرتبط در شهر بر اساس میزان تعاملات و نیازهای ارتباطی و همچنین نزدیک نمودن انسان‌ها به فضای‌های مورد نیاز شهری، تأثیر به‌سزایی به کاهش زمان و هزینه‌های جابجایی شهری می‌گذارد و نهایتاً منجر به صرفه‌جویی در اقتصاد شهری خواهد شد (بحرینی و مکنون، ۱۳۸۰).

## دستیابی به توسعه پایدار شهری با ملاحظات زیست محیطی<sup>۳</sup>

اقداماتی که در سطوح مختلف شهرسازی و برنامه‌ریزی ساخت محیط صورت می‌گیرد، پیوسته بر حفظ و بهره‌برداری پایدار از طبیعت و تداوم حیات و ارتقای زندگی نسل‌های حاضر و آینده تأکید دارد. از جمله مؤلفه‌های مورد بررسی در پایداری زیست محیطی می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود.

### صرفه جویی در مصرف انرژی به منظور کاهش مصرف از منابع تجدید ناپذیر

برنامه‌ریزی‌ها و طراحی‌های شهری، چنانچه با توجه به شرایط طبیعی و زیستی محل طراحی صورت پذیرد، می‌تواند سهم قابل توجهی در کاهش میزان مصرف انرژی خصوصاً کاهش استفاده از منابع تجدید ناپذیر داشته باشد. پاره‌ای از ملاحظات زیست محیطی که توجه به آنها می‌تواند تأثیر مهمی بر کاهش مصرف انرژی و دستیابی به پایداری زیست محیطی داشته باشند عبارتند از:

- ۱- توجه به شرایط اقلیمی محل و مولفه‌های آن
- ۲- توجه به عوامل زمین‌شناختی و خاک‌شناسی
- ۳- استفاده از مصالح بومی و تلفیق با شیوه‌های نوین ساخت
- ۴- توجه به روابط حاکم میان عملکردها و فعالیت‌های شهری و برنامه‌ریزی و طراحی صحیح در جهت کاهش حجم ارتباطات میان کاربری‌ها/بحرینی و مکتون، (۱۳۸۰)
- ۵- جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها
- ۶- توجه به مسائل توپوگرافیک منطقه

### کاهش آلودگی‌های زیست محیطی و حفظ محیط زیست سالم و پایدار

برخی از مؤلفه‌های مورد بررسی که توجه به آنها می‌تواند از اثرات منفی و آلوده کننده زیست محیطی بکاهد و در جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری مدنظر قرار گیرند، عبارتند از:

- ۱- توجه به کاهش حمل و نقل شهری خصوصاً حمل و نقل مبتنی بر استفاده از سوخت‌های فسیلی
- ۲- جلوگیری از توسعه‌های بی‌رویه شهری که باعث آلودگی منابع زیست محیطی خواهد شد.
- ۳- توجه به مسائل طبیعی و اقلیمی در مکان‌گزینی کاربری‌های شهری (بحرینی و مکتون، ۱۳۸۰)

### دستیابی به توسعه پایدار شهری با ملاحظات کالبدی<sup>۴</sup>

توجه به مؤلفه‌های کالبدی شهری و استفاده بهینه و مناسب از این ویژگی‌ها، می‌تواند به عنوان ابراز مناسب و قابل درک در دستیابی به توسعه پایدار شهری مد نظر قرار گیرند. در مقابل بسیاری از مؤلفه‌های توسعه پایدار شهری که جنبه کیفی دارند (مؤلفه‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی)، مؤلفه‌های کالبدی می‌توانند کاملاً جنبه عینی داشته و به صورت فیزیکی، جایگاه و نقش خود را به نمایش گذارند. در مبحث مؤلفه‌های کالبدی توسعه پایدار شهری دسترسی‌ها، عملکردها و فرم و شکل ساخت و سازها مد نظر قرار گرفته‌اند که جزئیات موارد مطروحه به شرح زیر می‌باشند.

**ارتقاء سیستم دسترسی:** سیستم‌های کنونی حمل و نقل مجموعه پیچیده‌ای از مسائل شهری نظیر آلودگی هوا، ازدحام، فرسودگی، گسترش بی‌رویه، تخریب اکوسیستم‌ها و جداسازی اجتماعی به همراه داشته است. بنابراین حمل و نقل در شهرهای پایدار باید بر اصول زیر استوار باشد:

- ۱- تأمین دسترسی از طریق نزدیک کردن فعالیت‌ها و کاربری‌ها
- ۲- وارونه کردن سلسله مراتب کنونی حمل و نقل و کاهش تقاضا همراه با قائل شدن بیشترین اهمیت و تأکید به عابرین
- ۳- امکان استفاده همه گروه‌ها از فضاهای شهری با در نظر گرفتن افراد مسن و یا استفاده کنندگان کم توان حرکتی

با استفاده از این اصول می‌توان انتظار داشت که میزان نیاز به سفر مردم کاهش پیدا کرده و در عین حال سفرها با آلودگی کمتر و کارایی بیشتر در زمینه استفاده از وسایل صورت گیرد که کیفیت حمل و نقل را ارتقاء می‌بخشد (عزیزی، ۱۳۸۰).

**استفاده از کاربری مختلط:** توسعه مبتنی بر اختلاط کاربری‌ها، محیط شهری سرزنده‌ای را شکل می‌دهد که سازگاری کاربری‌ها و همچنین تسهیلات عمومی و خدمات را در مقیاس‌های مختلف به همراه دارد. این توسعه با هدف ایجاد محیطی مناسب برای عابران، تراکم بیشتر و تنوع فعالیت‌ها ایجاد می‌شود. بر این اساس مزیت‌های توسعه با کاربری مختلط به شرح زیر می‌باشد:

۱- سرزندگی: با تنوع مراجعه‌کنندگان و ساعات بهره‌وری در کاربری‌های مختلط سرزندگی و حیات شهری را افزایش می‌یابد.  
 ۲- مشارکت در توسعه، توسعه با استفاده از اختلاط کاربری غالباً مشارکت دو بخش خصوصی و عمومی را در بر می‌گیرد و از فواید مشارکت این دو بهره‌مند خواهد شد.

۳- اشتراک تسهیلات و خدمات رفاهی، اختلاط کاربری موجب استفاده بهینه از زمین و زیرساخت‌ها می‌شود. کاربری‌های مختلف به دلیل متفاوت بودن ساعات پیک می‌توانند از تسهیلات پارکینگ به صورت مشترک استفاده کنند. مشابه همین موضوع در زمینه تسهیلات آب و فاضلاب، نگهداری فضاهای مشترک، گرمایش مرکزی - تهویه که در کاربری‌های مختلف می‌تواند به صورت مشترک مورد استفاده قرار گیرد مطرح می‌باشد (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**فشرده‌سازی و تمرکز کاربری‌ها و افزایش میزان کارایی:** از آنجا که زمین به عنوان یکی از مهم‌ترین منابع محدود طبیعی می‌باشد. افزایش میزان کارایی اراضی منطبق بر نوع کاربری پیشنهادی زمین یکی از اهداف توسعه کالبدی پایدار می‌باشد. روند متراکم‌سازی کاربری‌ها، علاوه بر افزایش دسترسی به خدمات، منجر به ارتقای بهینه مستعد حرکت و استفاده پیاده می‌گردد. بر این اساس تجمع کاربری‌ها در قالب مجموعه‌های متمرکز علاوه بر افزایش میزان کارایی عملکردی از لحاظ کالبدی منجر به ابنیه شکیل‌تر و مستعد جهت تعریف نشانه‌ای شهر گشته و در قبال این تجمع، فضایی وسیع‌تر و مناسب‌تری جهت تعریف فضای سبز و عمومی بوجود می‌آورد که متکی بر اصول پایداری می‌تواند باعث ارتقاء کیفی و کمی آن کاربری‌ها گردد (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**فرم و عملکرد بافت - بوم شناختی:** در طراحی کالبدی پایدار عناصر شهری پیروی از نظام‌های طبیعت، استفاده از سامانه‌های طبیعی همچون باد، جریان آب، نور خورشید، بارش و خاصیت جذب‌پذیری زمین اصولی هستند که برای دستیابی به بیشترین بهره باید مد نظر قرار گیرند.

استفاده از انرژی‌های تجدید پذیر همچون انرژی آفتاب و باد در طراحی و شکل‌دهی فضاهای شهری و ساختمان‌ها نیز از اصول پایه‌های اصلی توسعه کالبدی پایدار می‌باشند که از طریق شناسایی و تحلیل دقیق وضعیت اقلیمی و بوم شناختی منطقه و استفاده از راهکارهای طراحی و معماری انطباق ساخت و سازها با اقلیم قابل حصول می‌باشد (بحرینی و مکنون، ۱۳۸۰).

**خوانایی و ایجاد هویت:** سهولت شناخت و برقراری پیوند بین اجزاء و عناصر شهری با سایر مکان‌ها در شهر از جمله مولفه‌های سازنده زمره هویت و خوانایی شهر می‌باشند. معنی شهر با شکل فضایی و کیفیت آن در ارتباط مستقیم است و در عین حال با فرهنگ ساکنین نیز وابستگی زیادی دارد. خوانایی شهر از جمله معیارهای پایداری به شمار می‌روند. برای تحقق این هدف، نشانه‌های شهری می‌توانند با هدف جهت‌یابی و هدایت افراد، عناصری بسیار مهم در خوانایی شهر محسوب شوند. این نشانه‌ها می‌توانند در قالب بناهای خاص و منحصر به فرد، مناظر ویژه و عناصر کالبدی خاص بروز داشته باشند. هرچند به کارگیری ارتفاع زیاد و طرح متمایز بر اهمیت برخی از ساختمان‌ها و کاربری‌های مهم دلالت می‌کند. زمینه و نوع کاربری نیز در این خصوص نقش

دارند. بنابراین برای طراحی و نمایش ساختمان نشانه‌ای هم باید از تکنیک‌های نشانه‌سازی استفاده نمود و هم زمینه را به درستی شناخت و از پتانسیل‌های زمینه‌ای در جهت طراحی نشانه‌های شهری بهره گرفت (عزیزی، ۱۳۸۵).

### دستیابی به توسعه پایدار شهری با ملاحظات اجتماعی<sup>۵</sup>

مفاهیم عام برابری، عدالت، فقرزدایی و توزیع متعادل امکانات، گستره‌هایی هستند که در برگیرنده موضوعات اجتماعی می‌باشند و با ارتقاء و باز خوانی این مفاهیم در درگاه اجتماع می‌توان به توسعه پایدار شهری دست یافت. همچنین دستیابی و تأکید بر موضوع مشارکت مردمی و استفاده بهینه از نیروها و عناصر محلی از جمله مؤلفه‌های اجتماعی پایداری شهری هستند که در زیر به بیان تفصیلی هریک از این مؤلفه‌ها پرداخته شده است.

**ساخت اجتماعی سالم و تقویت سازمان اجتماعی شهروندان:** تحقق یک ساخت اجتماعی سالم و پایدار به معنی جستجوی موقعیت‌هایی است که بتواند اجتماع انسانی، موقعیت شخصی و عمومی را ارتقاء بخشد. شهرسازی پایدار به دنبال ایجاد فرصت‌هایی است که در فضاها و مکان‌های شهری امکان انتقال تجربیات، ارتقاء مبادلات اجتماعی و افزایش حس مسئولیت پذیری و تعلق خاطر بوجود آید. محدوده‌های با کاربری مختلط و فضاهای شهری تعریف و تجهیز شده جهت استقرار و مکث ساکنین بهترین پتانسیل برای تحقق این خواسته می‌باشند و فرصت‌های مرتبط با ارتباطات و تعاملات اجتماعی در این گونه از فضاها افزایش می‌یابد (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**مدیریت منابع مبتنی بر اجماع محلی:** برنامه‌ریزی و طراحی می‌بایست به دنبال جلب همکاری شهروندان و استفاده‌کنندگان از فضا در جهت استفاده مناسب از منابع باشند. یکی از این روش‌ها، تمرکز زدایی از سامانه‌های مدیریت منابع و انتقال آن به سطوح خردتر و همکاری مسئولین مرتبط با این سطوح می‌باشد. این روش می‌تواند در برگیرنده طرح‌های خلاقانه‌ای باشد که استفاده از سامانه‌های محلی و منطقه‌ای، اختلاط کاربری، توسعه مجموعه‌های متمرکز را مورد تشویق قرار دهد تا بدین ترتیب بازدهی ناشی از تجمیع مجموعه‌ها افزایش یابد و افراد بیشتری در زمینه کنترل و اداره این مجموعه‌ها مشارکت داشته باشند (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**عدالت اجتماعی و پایداری شهری:** یکی از مهمترین موضوعات مرتبط با پایداری اجتماعی شهری، تأمین عدالت اجتماعی است به این معنا که امکان بهره‌وری و استفاده شهروندان در سطوح مختلف از امکانات، فرصت‌ها و کارکردهای شهری به صورت متعادل و هماهنگ باشند و تقریباً همه افراد جامعه از فرصت‌های یکسانی برخوردار گردند. تبلور موضوع عدالت اجتماعی به عنوان یک تفکر و ذهنیت و تصور فکری در جامعه و خصوصاً شهر منجر به توزیع مناسب کاربری‌ها و خدمات عمومی و در نظر گرفتن رفاه، امنیت و آرامش همه گروه‌های شهروندی می‌گردد (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷).

**راهبری طرح با مشارکت نیروهای محلی و گروه‌های ذی نفوذ خاص در سطوح محلی:** تحقق پذیری طرح‌های شهری به عنوان یک الزام در طرح‌ها و برنامه‌های شهری مدنظر می‌باشد. از آنجا که معمولاً نیروهای محلی آگاهی و اطلاع بیشتری در زمینه مشکلات و مسائل مربوط به طرح دارند نظرات و دخالت آنها در مراحل مختلف طرح می‌تواند به تحقق پذیری طرح کمک بسیار نماید. علاوه بر این که موضوع مشارکت، یکی از عناصر وزیر ساخت‌های تحقق توسعه پایدار می‌باشد. بنابراین مجموعه‌ای

از سیاست‌ها با هدف باز کردن فرآیند تصمیم‌گیری محلی، مصون نگهداشتن فرآیندهای تصمیم‌گیری از گروه‌های با نفوذ خاص و انتخاب تصمیم‌گیری مسئولانه در سطح محلی می‌تواند مفید واقع شود.

**ارتقاء هویت و فرهنگ محلی:** قوت و اعتبار هر منطقه شهری در سنن فرهنگی و رابطه خاصی که ساکنین آن با یکدیگر و زمین برقرار می‌کنند نهفته است. این ویژگی به هر منطقه سرزندگی بخشیده و به بهره‌برداری از زمینه‌های خاص محلی کمک می‌کند و آن را تبدیل به مکان مناسبی جهت زندگی پایدار می‌نماید. فرهنگ، تاریخ و درایت محلی پایداری را بالا می‌برد بنابراین این موضوعات می‌توانند به عنوان منابع انرژی ولی از نوع فرهنگی مطرح باشند که تکیه بر این منابع و تقویت آنها هویت محلی را ارتقاء می‌بخشد (عزیزی، ۱۳۸۵).

### نظریه پارک‌های اداری<sup>۶</sup>: مفاهیم و نکات الگویی

پارک‌های اداری مجموعه‌ای متمرکز از ادارات می‌باشند که برای ارائه خدمات به نیازهای اداری طراحی می‌شوند. این پارک‌ها غالباً ساختمان‌های ادارات مختلف را در بر می‌گیرند که در تملک یک سرمایه‌گذار یا نهاد دولتی می‌باشد. هدف کلی ایجاد این مجموعه‌ها کسب و کاری با جنب و جوش و خودکفاست که البته فراتر از محل صرفاً کار می‌باشد (انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷). سیاست ایجاد پارک‌های اداری در ایران در سال‌های اخیر توسط مسئولین مطرح و اجرا شده است. به دنبال اجرای این سیاست در چند شهر کشور و پیشنهاد آن برای چندین مرکز شهرستان، جهت ارزیابی این سیاست و انطباق آن با معیارهای نظری شهرسازی جدید، مفاهیم و نکات الگویی مرتبط با این موضوع با اصول بنیادین توسعه پایدار شهری مورد سنجش قرار گرفته است. جهت انطباق اهداف و مفاهیم در این نظریه با توسعه پایدار شهری، موضوعات مرتبط با این تفکر همانند نظریه توسعه پایدار در ۴ گروه ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی مورد بررسی قرار گرفته است و در هر مبحث به صورت جداگانه جدول میزان هم‌سویی اهداف این دو نظریه با یکدیگر سنجیده شده است.<sup>۷</sup>

**ملاحظات اقتصادی در نظریه پارک‌های اداری:** ملاحظات اقتصادی به عنوان عاملی تأثیرگذار در تبدیل واحدهای اداری به صورت پراکنده به مجموعه‌های اداری متمرکز مدنظر سیاست‌گذاران بوده است از جمله تأثیرات این ملاحظات در زمینه شهرسازی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود.

**صرفه جویی‌های اقتصادی ناشی از تمرکز و تجمیع کاربری‌های اداری:** تمرکز و همگرایی واحدهای اداری در یک یا چند مجموعه متمرکز موجبات کاهش و صرفه‌جویی در هزینه‌های ساخت و بهره‌وری را بوجود می‌آورد. به دلیل تجمیع این واحدها در یک یا چند حجم ساختمانی، هزینه‌های ساخت کاهش یافته و به تبع آن، بهره‌برداری از این مجموعه‌ها نیز با هزینه کمتری امکان پذیر می‌باشد.

**کاهش هزینه‌های سفر و جابجایی مراجعان:** تجمیع واحدهای اداری در یک مجموعه باعث به حداقل رسیدن میزان جابجایی و سفر بین ادارات جهت مراجعین گشته و هزینه‌های سفر را کاهش می‌دهد.

**افزایش میزان بهره‌وری از کاربری‌ها و زمین:** امکان ایجاد و استفاده از فضاهای باز و عمومی و فضاهای خدماتی مشترک و همچنین پارکینگ‌های دو زمانه میزان بهره‌وری از زمین و کاربری‌ها را افزایش می‌دهد.

استفاده بهینه از تأسیسات و زیرساخت‌های شهری: مکان یابی مناسب مجموعه اداری در محدوده‌های داخل شهر امکان استفاده بهینه از زیرساخت‌های موجود را افزایش داده و به تبع آن از افزایش هزینه‌های شهر جهت توسعه زیرساخت‌ها جلوگیری می‌نماید.

نیاز به سرمایه‌گذاری کلان جهت تملک زمین: تمرکز واحدهای اداری مجموعه اداری، فضا و مساحت زیادی را به خود اختصاص می‌دهد که استحصال این میزان زمین و خرید آن هزینه‌های بالا و مشکلات تملک را برای دستگاه مجری به همراه دارد. بر اساس ملاحظات اقتصادی در دو نظریه پارک‌های اداری و توسعه پایدار شهری، میزان هماهنگی نکات الگویی این دو نگرش در جدول شماره یک با یکدیگر سنجیده شده است.

کاهش زمان و هزینه‌های جابجایی	ارتقاء بهره‌وری با استفاده چندگانه از فضا	افزایش میزان بهره‌وری ناشی از تمرکز	استفاده بهینه از زمین	نکات الگویی نظریه پایداری شهری
				نکات الگویی دیدگاه پارک اداری
**	**	***	***	صرفه جویی اقتصادی ناشی از تمرکز و تجمیع کاربری‌های اداری
***	**	**	*	کاهش هزینه‌های سفر و جابجایی مراجعان
*	***	***	***	افزایش میزان بهره‌وری از کاربری‌ها و زمین
*	*	*	**	استفاده بهینه از تأسیسات و زیرساخت‌های شهری
—	—	—	—	نیاز به سرمایه‌گذاری کلان جهت تملک زمین

مأخذ: نگارندگان

جدول ۱: میزان هماهنگی نکات الگویی نظریه پایداری شهری و نظریه پارک اداری با ملاحظات اقتصادی  
\* تا حدودی هماهنگ \*\* هماهنگ در حد مطلوب \*\*\* کاملاً هماهنگ - بی تفاوت

با توجه به جدول تحلیلی فوق ملاحظه می‌گردد تنها مورد افزایش میزان هزینه تملک زمین، کمترین انطباق را با نکات الگویی نظریه پایدار شهری با ملاحظات اقتصادی دارا می‌باشد.

### ملاحظات زیست محیطی در نظریه پارک‌های اداری

طراحی مجموعه‌های اداری امکان توجهات زیست محیطی را بوجود می‌آورد برخی از این ملاحظات عبارتند از:

توجه به مؤلفه‌های بومی و اقلیمی شهر در طراحی مجموعه‌های اداری: طراحی مجموعه‌های اداری متمرکز و همچنین فضاهای باز شهری مرتبط با این مجموعه‌ها در صورت انطباق با عملکرد مؤلفه‌های اقلیمی شهر مورد نظر، میزان اتلاف انرژی را کاهش می‌دهد.

### توجه به ویژگی‌های طبیعی و توپوگرافی زمین در مکان‌یابی مجموعه‌های اداری

انتخاب مکان مناسب جهت مجموعه اداری در صورتی که با ویژگی‌های طبیعی و توپوگرافی زمین انطباق لازم را داشته باشد کمترین آثار تخریب زیست محیطی را به همراه دارد.

کاهش آلودگی‌ها: کاهش میزان سفر و جابجایی مراجعین امکان بهتر استفاده از حمل و نقل عمومی جهت دسترسی به مجموعه‌های اداری باعث کاهش آلودگی‌های هوا و صوتی ناشی از سفرها و ارتباطات می‌گردد و کیفیت هوا و محیط



زیست را ارتقاء می‌بخشد. بر اساس ملاحظات زیست محیطی در دو نظریه پارک‌های اداری و توسعه پایدار شهری، میزان هماهنگی نکات الگویی این دو نگرش در جدول شماره ۲ با یکدیگر سنجیده شده است.

کاهش آلودگی های زیست محیطی و حفظ محیط زیست سالم و پایدار	صرفه جویی در مصرف انرژی به منظور کاهش مصرف از منابع تجدید ناپذیر	نکات الگویی نظریه پایداری شهری نکات الگویی دیدگاه پارک اداری
**	***	توجه به مؤلفه‌های بومی و اقلیمی شهر در طراحی مجموعه‌های اداری
**	***	توجه به ویژگی های طبیعی و توپوگرافی زمین در مکان‌یابی مجموعه های اداری
***	*	کاهش آلودگی ها

جدول ۲: میزان هماهنگی نکات الگویی نظریه پایداری شهری و نظریه پارک اداری با ملاحظات زیست محیطی  
\* تا حدودی هماهنگ \*\* هماهنگ در حد مطلوب \*\*\* کاملاً هماهنگ - بی تفاوت

با توجه به جدول شماره ۲ ملاحظه می‌گردد که کلیه نکات الگویی نظریه پارک‌های اداری با نکات الگویی نظریه پایدار شهری هم خوانی و انطباق لازم را دارا می‌باشد.

**ملاحظات کالبدی و کارکردی در نظریه پارک‌های اداری:** ارتقاء سیستم اداری از تک واحد اداری به مجموعه اداری، امکان طراحی و توجه دقیق تر به کالبد و کارکرد را به وجود می‌آورد. بر این اساس موضوعات مرتبط با ملاحظات کالبدی و کارکردی مجموعه‌های اداری به شرح زیر مطرح می‌گردند.

**ارتقاء کالبدی از طریق تجمیع واحدهای اداری در یک یا چند مجموعه:** امکان طراحی مناسب و زیبا شناسانه پارک‌های اداری در قالب معماری نشانه‌ای از جمله پتانسیل‌هایی است که در راستای سیاست تجمیع واحدهای اداری قابل دستیابی می‌باشد.

**ارتقاء فضای باز از طریق تجمیع فضاهای عمومی ادارات:** در مجموعه‌های اداری تجمیع عملکردی منحصر به تمرکز توده‌ها و احجام ساختمانی نمی‌باشد بلکه باعث تجمیع خرده فضاهای باز و بوجود آمدن عرصه‌های عمومی با مساحت مناسب می‌گردد که امکان منظرسازی و فضا آرایی بهتری را به طراح می‌دهد.

**امکان ایجاد کاربری‌های مکمل در مجموعه اداری:** به دلیل نیازهای عملکردی مشترک بین ادارات، امکان استقرار و پیش بینی برخی کاربری‌های خدماتی مانند تجاری‌های مرتبط، رستوران‌ها، حمل و نقل و ارتباطات، پذیرایی، فضای باز و عمومی در پارک‌های اداری بوجود می‌آید. این راهبرد ضمن پاسخگویی به موضوع عملکردی، باعث افزایش حیات و سرزندگی شهری مجموعه اداری در ساعات غیر فعال اداری می‌گردد.

**استفاده از سیستم‌های نوین ساختمانی و تأسیساتی در طراحی مجتمع اداری:** تجمیع واحدهای اداری و تغییر مقیاس کالبدی مجموعه اداری، باعث تعریف برخی نیازهای جدید در زمینه سازه و تأسیسات گشته و از سوی دیگر امکان استفاده از سیستم‌های نوین را بوجود می‌آورد. هدف این سیستم‌های نوین ساختمانی و تأسیساتی ضمن تأمین آسایش و راحتی، کاهش مصرف انرژی نیز می‌باشد.

**رعایت ضوابط طراحی ساختمان‌های اداری جهت معلولین جسمی و حرکتی:** طراحی پارک‌های اداری با هدف رعایت ضوابط طراحی جهت معلولین جسمی و حرکتی از جمله امتیازاتی است که امکان تأمین آن در مجموعه‌های اداری متمرکز بسیار بیشتر از تک واحدهای اداری می‌باشد. بر اساس ملاحظات کالبدی ارائه شده در دو نظریه پارک‌های اداری و توسعه پایدار شهری، میزان هماهنگی نکات الگویی این دو نگرش در جدول ۳ با یکدیگر سنجیده شده است.

نکات الگویی نظریه پایداری شهری	ارتقاء سیستم دسترسی	استفاده از کاربری مختلط	فشرده سازی و تمرکز کاربری ها و افزایش میزان کارایی	فرم و عملکرد بافت-بوم شناختی	خوانایی و ایجاد هویت
ارتقاء کالبدی از طریق تجمیع واحدهای اداری در یک یا چند مجموعه	**	—	*	**	***
ارتقاء فضای باز از طریق تجمیع فضاهای عمومی ادارات	**	*	**	*	**
امکان ایجاد کاربری های مکمل در مجموعه اداری	—	***	**	—	*
استفاده از سیستم های نوین ساختمانی و تأسیساتی در طراحی مجتمع اداری	*	—	***	***	—
رعایت ضوابط طراحی ساختمان های اداری جهت معلولین جسمی و حرکتی	***	*	***	—	—

مأخذ: نگارندگان

جدول ۳: میزان هماهنگی نکات الگویی نظریه پایداری شهری و نظریه پارک اداری با ملاحظات کالبدی

\* تا حدودی هماهنگ \*\* هماهنگ در حد مطلوب \*\*\* کاملاً هماهنگ - بی تفاوت

با توجه به جدول ۳ ملاحظه می‌گردد که کلیه نکات الگویی نظریه پارک‌های اداری با نکات الگویی نظریه پایدار شهری انطباق نسبی دارند.

**ملاحظات اجتماعی در نظریه پارک‌های اداری:** مخاطبین پارک‌های اداری طیف وسیعی از افراد شامل شهروندان و یا مراجعه‌کنندگان از شهرهای دیگر را در بر می‌گیرد بنابراین توجه به خصوصیات و ویژگی‌های اجتماعی گروه‌های مختلف و همچنین امکان تأمین خواست‌ها و نیازهای آنها از جمله ملاحظات اجتماعی مرتبط با ایجاد پارک‌های اداری می‌باشد. بر این اساس موارد زیر تحت عنوان مباحث مربوط به ملاحظات اجتماعی مطرح می‌گردد.

**افزایش میزان مشارکت:** از جمله نتایج ناشی از تجمیع فضاهای مختلف، ترکیب گروه‌های اجتماعی مختلف استفاده‌کننده از فضا می‌باشد. بنابراین در طراحی پارک‌های اداری موضوع مشارکت گروه‌های متفاوت و انطباق خواست‌ها و نظرات آنها با یکدیگر بسیار حائز اهمیت می‌باشد. مجموعه‌های اداری بستری مناسب برای گونه‌های مختلف مشارکت مردمی و نهادی را فراهم می‌آورند.

**افزایش فرصت تعاملات اجتماعی و ارتباطات رو در رو:** ترکیب فضاهای باز و نیمه عمومی در کنار توده‌های ساختمانی مجموعه‌های اداری به عنوان یک اصل معماری فرصت مناسبی جهت انواع تعاملات اجتماعی و ارتباطات رو در روی، مراجعه‌کنندگان و استفاده‌کنندگان از این نوع مجموعه‌ها را بوجود می‌آورد. این تعاملات اجتماعی باعث ارتقاء سازمان اجتماعی و افزایش میزان رضایتمندی مراجعه‌کنندگان می‌گردد.

**مدیریت منابع مبتنی بر اجماع محلی:** از جمله مشکلات مرتبط با تجمیع فضاها در این مجتمع‌ها موضوع مدیریت و کنترل پارک‌های اداری می‌باشد. تعیین نهادی مبتنی بر اجماع محلی، امکان مرتفع نمودن معضلات مربوط به مدیریت را بوجود می‌آورد.

توجه به اصل عدالت اجتماعی و تأمین دسترسی مناسب برای همه گروه‌ها: احداث پارک‌های اداری، ضمن ایجاد دسترسی مناسب به همه ادارات برای مراجعه کنندگان مختلف، به دلیل ارتقاء فضایی و کالبدی، امکان تأمین خدمات و دسترسی مطلوب برای همه گروه‌های اجتماعی (معلولان، افراد ناتوان و مسن) را بوجود می‌آورند. بر این اساس موضوع عدالت اجتماعی و توجه به همه گروه‌های اجتماع بروز کالبدی می‌یابد. بر اساس ملاحظات اجتماعی ارائه شده در دو نظریه پارک‌های اداری و توسعه پایدار شهری، میزان هماهنگی نکات الگویی این دو نگرش در جدول ۴ با یکدیگر سنجیده شده است.

نکات الگویی نظریه پایداری شهری	اکولوژی اجتماعی سالم و تقویت سازمان اجتماعی شهروندان	مدیریت منابع مبتنی بر اجماع محلی	عدالت اجتماعی در پایداری شهری	راهبری طرح با مشارکت نیروهای محلی و گروه‌های ذی نفوذ خاص در سطوح محلی	ارتقاء هویت و فرهنگ محلی
نکات الگویی دیدگاه پارک اداری					
افزایش میزان مشارکت	**	**	—	***	**
افزایش فرصت تعاملات اجتماعی و ارتباطات رو در رو	***	**	*	**	*
مدیریت منابع مبتنی بر اجماع محلی	**	***	*	**	**
توجه به اصل عدالت اجتماعی و تأمین دسترسی مناسب	**	—	***	*	*

جدول ۴: میزان هماهنگی نکات الگویی نظریه پایداری شهری و نظریه پارک اداری با ملاحظات اجتماعی  
\* تا حدودی هماهنگ \*\* هماهنگ در حد مطلوب \*\*\* کاملاً هماهنگ - بی تفاوت

با توجه به جدول شماره ۴ تمامی نکات الگویی نظریه پارک‌های اداری با نکات الگویی نظریه پایدار شهری انطباق نسبی دارند.

## نتیجه‌گیری

با بررسی و تحلیل میزان هماهنگی نکات الگویی نظریه ایجاد مجموعه‌های اداری با هریک از مؤلفه‌های بنیادین توسعه پایدار شهری و زیر مؤلفه‌های مربوطه میزان انطباق این نکات الگویی با زیر مؤلفه‌های بنیادین مشخص گردید. جهت جمع‌بندی نهایی و ارائه ارزیابی کلی این دو موضوع در جدول ۵ میزان هماهنگی نکات الگویی مجموعه اداری با مؤلفه‌های بنیادین توسعه پایدار شهری (مؤلفه‌های اقتصادی - زیست محیطی - اجتماعی و کالبدی) نمایش داده شده است.<sup>۸</sup>

مؤلفه‌های دو نظریه پارک‌های اداری و پایداری شهری	ملاحظات اقتصادی	ملاحظات زیست محیطی	ملاحظات کالبدی	ملاحظات اجتماعی
درصد انطباق دو دیدگاه	۵۵	۷۷	۵۲	۵۸

جدول ۵: میزان پاسخ‌گویی و هماهنگی مؤلفه‌ها و نکات الگویی مجموعه اداری با مؤلفه‌های بنیادین توسعه پایدار شهری  
مأخذ: نگارندگان

با بررسی این جدول ملاحظه می‌گردد که تمامی موضوعات مرتبط با نظریه پارک‌های اداری در زمینه‌های اقتصادی - زیست محیطی - کالبدی و اجتماعی با این موارد در نظریه پایداری شهری انطباق بیش از ۵۰ درصد را دارا می‌باشد و از این میان ملاحظات زیست محیطی با ۷۷ درصد دارای بیشترین میزان هم‌سویی و انطباق می‌باشد. بنابراین تعریف پارک‌های اداری به عنوان یک پروژه شهری می‌تواند در ارتقاء کیفیت‌های پایداری شهر مطرح گردد. در مقابل مزایا و پتانسیل‌های حاصله از این نگرش (الگوی مجموعه اداری متمرکز) برخی محدودیت‌های اجرایی نیز وجود دارد که می‌بایست با پیش‌بینی و ارائه راهکارهای منطقی این موضوعات را به حداقل رساند. برخی از مهمترین این محدودیت‌ها عبارتند از: مدیریت، فرآیند تأیید، همکاری بین گروه‌های ذی نفع و ذی نفوذ.

**مدیریت:** همپوشانی کاربری‌ها، استفاده از چند مرکز در یک مجموعه تهدیدهای مرتبط با توسعه و همکاری را افزایش می‌دهد. به منظور کاهش و پیچیدگی و دشواری این فرآیند لازم است تا توسعه‌گران از ابتدای شروع پروژه کاملاً در جریان زمان‌بندی، هزینه‌ها و موضوعات مرتبط با اجرا قرار گیرند و جهت هماهنگی بین گروه‌های مختلف می‌بایست مجموعه یا افرادی به عنوان مدیریت مجتمع، عملکرد این گروه‌ها را به صورت مستمر مورد ارزیابی قرار دهند.

**فرآیند تأیید:** بهترین روش معرفی یک مجموعه میان بخشی یا کمیته راهبری طرح می‌باشد که اعضاء آن را نمایندگان و کارشناسان مؤسسات و گروه‌های ذی نفوذ اصلی تشکیل می‌دهند.

**همکاری بین گروه‌های ذی نفع و ذی نفوذ:** ساخت و ساز مبتنی بر اختلاط و تمرکز کاربری نیاز به همکاری بخش‌های مختلف برای دستیابی به بهترین گزینه در حیطه‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی را دارد. بنابراین مشارکت صحیح و منطقی این گروه‌ها در مراحل مختلف پروژه از تأمین مالی تا اجرا و بهره‌برداری پروژه از اهمیت زیادی برخوردار می‌باشد. به نظر می‌رسد که با توجه به مزایای پیش گفته تعریف مجموعه‌های اداری متمرکز و رفع محدودیت‌های ناشی از تمرکز آنها می‌تواند به عنوان پروژه شهری هم سو با اصول و اهداف توسعه پایدار شهری مطرح گردیده و مورد استفاده قرار گیرد.

## پی نوشت‌ها

- 1- Urban sustainable
- 2- Economical features
- 3- Environmental features
- 4- Physical features
- 5- Social features
- 6- Office park

۷- جداول ارزیابی از روش عنوان شده در مقاله آقای دکتر حبیبی با عنوان " چگونگی الگو پذیری و تجدید سازمان استخوان‌بندی محله " در مجله هنرهای زیبا شماره ۱۳ بر گرفته شده است و سپس بر اساس نظر سنجی کارشناسی میزان هماهنگی دو نظریه به صورت کیفی ارائه گردیده است.

۸- جمع‌بندی و ارائه جدول نهایی میزان هماهنگی دو نظریه بر اساس محاسبه نسبت پاسخگویی این ملاحظات به حداکثر امتیاز قابل حصول صورت گرفته است .

## فهرست مراجع

- ۱- انجمن شهرسازی امریکا، ۱۳۸۶. «استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی امریکا - جلد اول: تهیه طرح و انواع طرح‌ها»، ترجمه: گیتی اعتماد، مصطفی بهزادفر، مجتبی رفیعیان، غلامرضا کاظمیان، قاسم ملکی، ماه فرید منصوریان، ویرایش: حمید خادمی، مرجان ذکایی، دفتر نشر معانی، تهران.
- ۲- انجمن شهرسازی امریکا، ۱۳۸۷. «استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی امریکا - جلد چهارم: مکان و مکان‌سازی»، ترجمه: گیتی اعتماد، مصطفی بهزادفر، ساسان صالحی میلانی، ویرایش: حمید خادمی، مرجان ذکایی، جامعه مهندسان مشاور ایران، تهران.
- ۳- بحرینی، سید حسین و رضا مکنون، ۱۳۸۰. «مقاله: توسعه شهری پایدار: از فکر تا عمل»، مجله محیط‌شناسی، شماره ۲۷، صفحه: ۶۰-۴۱.
- ۴- حبیبی، سید محسن، ۱۳۸۲. «چگونگی الگو پذیری و تجدید سازمان استخوان‌بندی محله»، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۳، صفحه: ۴۰-۳۲.
- ۵- حمیده، سارا، نوید پور محمدرضا، ۱۳۸۶. «پایداری در شهرها از دیروز تا امروز»، مجله هفت شهر، شماره ۲۱ و ۲۲، صفحه: ۲۰-۵.
- ۶- زبردست، اسفندیار، ۱۳۸۳. «اندازه‌ی شهر»، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهر سازی و معماری، تهران.
- ۷- عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۰. «توسعه پایدار شهری: برداشت و تحلیلی از دیدگاه‌های جهانی»، فصل‌نامه صفه، دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۳.
- ۸- عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۵. «محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک»، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۷، صفحه ۴۷-۳۵.
- ۹- ویلیو، استفان ویتلی، تیموتی، ۱۳۸۴، «نوشتارهایی درباره توسعه شهری پایدار»، ترجمه: کیانوش ذاکر حقیقی، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.

10- American Planning Association, 2006, "Planning and urban design standards", john wiley and sons Inc, Hoboken, Newjersy.