

بررسی تبیین معیارهای پیوستگی ساختمان و شهر در فضاهای عمومی شهری (مطالعه موردی شهر زاهدان)

مهسا خواجه درگی^۱، مجید کلانوری^۲

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران

^۲ کارشناسی ارشد پژوهش هنر

چکیده

یکی از پدیده‌هایی که شهرهای امروز و به ویژه شهرهای بزرگ با آن مواجه اند، پدیده معیارهای پیوستگی ساختمان می باشد. رشد شتابان و بی رویه جمعیت در شهرها و به تبع آن نیاز به مسکن در سطح وسیعی، از یک سو و نیز جلوگیری از گسترش افقی شهرها از سوی دیگر، احداث ساختمان‌های معیارهای پیوستگی را به عنوان راه حلی در مقابل مسأله زمین ضروری ساخته است. لذا با توجه به چالش‌های مطرح شده، این تحقیق در صدد برآمده است تا ضمن فراهم آوردن درکی بهتر از سیاست معیارهای پیوستگی ساختمان در عرصه فضاهای شهری کشور، با بررسی ریشه‌ها، اهداف و ابعاد فرایند معیارهای پیوستگی ساختمان در کشورهای توسعه یافته، چارچوب تحلیلی مناسبی برای بررسی اقدامات جاری در کشور فراهم گردد تا اثرات مثبت و منفی معیارهای پیوستگی ساختمان در سطح جهان و کشور تحلیل شود. در نهایت تأثیر معیارهای پیوستگی ساختمان بر روی کاربری‌های شهری زاهدان به عنوان یکی از پر تراکم ترین نقاط شهری شرقی کشور در سه مقوله (کاربری مسکونی، معابر و خدماتی) مورد نقد و بررسی قرار گرفته و راهکارهای مناسبی در جهت ساماندهی و کاهش تبعات این پدیده ارائه شده است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی تحلیلی و روش جمع آوری اطلاعات بصورت کتابخانه‌ای و میدانی می باشد و برای تجزیه و تحلیل یافته‌های توصیفی از آزمون آماری کای اسکور و کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می دهد که معیارهای پیوستگی ساختمان در زاهدان موجب کاهش سرانه فضای باز واحدهای مسکونی، کاهش تأمین اسایش لازم برای سکونت، کاهش سرانه فضای سبز، دسترسی بهتر به تسهیلات و فضاهای عمومی شهری و افزایش حجم ترافیک شده است. لذا تهیه ضوابط معیارهای پیوستگی ساختمان، شناخت ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنین، نظارت بیشتر مراجع قانونی در کنترل ساخت و سازها و افزایش ضریب اطمینان و مدنظر قرار دادن تأثیر متقابل برنامه ریزی کاربری اراضی و حمل و نقل شهری در فرایند اسناد طرح‌های شهری از جمله پیشنهادات می باشد.

واژه‌های کلیدی: معیارهای پیوستگی ساختمان، کاربری اراضی، کاربری مسکونی، فضاهای عمومی شهری، کاربری معابر.

مقدمه

بیش از یک قرن از ظهور ساختمان های مسکونی و تجاری طبقاتی (شامل برج ها، معیارهای پیوستگی ساختمان هاو آسمان خراش ها) می گذرد. در آغاز راه، این قبیل سازه ها به عنوان نشانه ای از پیشرفت های تکنولوژیک و فنی جوامع شناخته می شدند. معرفی شیوه های نوین و پیشرفته طراحی و معماری، استفاده از مصالح ساختمانی جدید و پیشرفته، پدیدار شدن تکنولوژیهای تاسیساتی جدید از قبیل سیستم های تهویه مرکزی، اطفای حریق، دفع زباله، پمپاژ آب به طبقات فوقانی، آسانسور و حتی معرفی و ارائه الگوهای جدید زندگی شهری متناسب با این معماری نوین، از جمله مواردی بودند که بدون مهیا شدن هریک، معیارهای پیوستگی ساختمان نمیتوانست به عنوان بخشی مهم از صنعت ساختمان مطرح شود. به مرور اما با گذشت زمان و به خصوص پس از پایان یافتن جنگ جهانی دوم، ساخت و ساز معیارهای پیوستگی ساختمان ها و آسمانخراش ها، گذشته از به رخ کشیدن قدرت و قابلیت فنی کشورها، دلیل مهم دیگری نیز پیدا کرد: رشد شدید جمعیت و کمبود زمین جهت احداث واحدهای مسکونی کافی. آنچنانکه کشورهایی مانند ژاپن، هنگ کنگ، مالزی و سنگاپور، به سرعت و پس از کشورهای بزرگ صنعتی، به خصوص ایالات متحده امریکا، شروع به گام نهادن در این راه کردند. اما احداث این ساختمان های معیارهای پیوستگی، تنها به این گروه از کشورها محدود نشد. رفته رفته اکثر کشورهای جهان، در روندی رو به گسترش، معیارهای پیوستگی ساختمان را به عنوان یکی از نمادهای پیشرفت صنعتی و فنی خود، در دستور کار قرار دادند؛ ضمن آنکه رشد جمعیت نیز، دیگر به عنوان معضل تنها تعدادی کشور کوچک و پر جمعیت مطرح نبود، بلکه تبدیل به موضوعی جهانی شده بود.

بیان مسأله

راهبرد معیارهای پیوستگی ساختمان و توسعه فضایی در ارتفاع به عنوان محصول رشد جمعیت و همچنین کمبود زمین مناسب جهت ساخت و ساز دهه های اخیر در شهرهای جهان به ویژه شهرهای بزرگ رواج یافته است. آپارتمان نشینی را می توان از مهم ترین تحولات در فرایند اسکان بشر در شهرها دانست که به فرم مسکن شهری در دوران معاصر تبدیل شده است. ایده ی معیارهای پیوستگی ساختمان نخست به منظور بهره برداری از زمین های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح گردید. زیرا از سویی گرایش به تراکم و تمرکز واحد های اقتصادی، تقاضا برای زمین در مرکز شهر را به شدت افزایش داده بود و از سوی دیگر عرضه زمین در این منطقه شهر محدود بود. در نتیجه افزایش تراکم ساختمانی به عنوان راه حلی برای افزایش سطح زیربنای مورد بهره برداری ارائه شد (گلابچی، ۱۳۸۰: ۵۳).

استفاده فراگیر از این روش، به تدریج افزون بر کاربریهای اقتصادی مانند کاربری های صنعتی، اداری و تجاری دامنگیر کاربری های مسکونی نیز گشت و به مناطق پیرامونی شهر نیز گسترش یافت، لیکن به مانند هر راه حل دیگری، این راه حل دارای تبعات و آثار منفی نیز بوده و مشکلات نوینی را برای شهروندان پدید آورد که از آن جمله می توان به افزایش ازدحام و تراکم، افزایش آلودگی های زیست محیطی، کاهش دسترسی شهروندان به هوای آزاد و نور خورشید و افزایش مزاحمت های شهری اشاره کرد (منعم-ضرایبان، ۱۳۸۶: ۱۰۲).

پدیده معیارهای پیوستگی مرتبه سازی گرچه در طول حیات خود همواره از سوی اندیشمندان گوناگون مسائل اجتماعی، اقتصادی و شهرسازی مورد انتقاد واقع شده و به کاربران با شک و تردید نگریسته شده اما همواره بنا به ضرورت نتوانسته است حضور دائمی خویش را به اثبات برساند و بر عرصه فعالیت خود بیافزاید. معیارهای پیوستگی مرتبه سازی در جهان پدیده ایست که از اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ چهره خود را به ثبت رساند و نخستین گامها در تولید آسمان خراشها از حدود سال ۱۸۸۰ تا ۱۹۰۰ در شیکاگو برداشته شد؛ اما در کشور ما آغاز حرکت بسوی معیارهای پیوستگی ساختمان را می توان به سال ۱۳۲۸ ه.ش دانست.

تا پیش از ۱۳۲۸ معیارهای پیوستگی ترین ساختمانهای ایران و تهران را می توان ساختمان باشگاه افسران دانست که مشتمل بر ۴ طبقه بود (فرهودی و صالحی، ۱۳۸۰: ۷۲).

با وقوع انقلاب اسلامی معیارهای پیوستگی ساختمان در پی افزایش قیمت زمین و افزایش تراکم آغاز شد. در سالهای پایانی دهه ۶۰ موج جدید معیارهای پیوستگی ساختمان در طی افزایش قیمت زمین و افزایش تراکم آغاز گردید و کم کم سراسر شهرهای ایران را در بر گرفت (شاکری و صمدی واقفی، ۱۳۸۰).

با توجه به مشکلاتی که در راستای اجرای این برنامه ها به وجود آمد، طرح مسکن مهر از سال ۸۷ از سوی دولت بر مبنای سه اصل تخصیص زمین به هزینه صفر، اعطای تسهیلات ساخت، تبدیل واسطه مالکیتی به مدیریتی در راستای سیاست افزایش تولید و عرضه مسکن طراحی شد و عملیات اجرایی آن از سال ۸۹ به صورت جدی وارد فاز اجرا و ساخت شد. باتوجه به این که طی سال های اخیر در شهر زاهدان احداث ساختمان های معیارهای پیوستگی ساختمان افزایش یافته است باعث بروز مشکلاتی از قبیل افزایش تراکم انسانی و ساختمانی، کاهش سرانه خدماتی (فضای سبز، بازی، آموزشی و ...)، افزایش حجم ترافیک، فشار بیش از حد بر روی شبکه های مختلف شهر از قبیل آب، برق، گاز و عدم وجود فاضلاب شهری در بعضی نقاط و ... شده است.

فرضیات تحقیق

- ۱- معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری فضاهای عمومی شهری در شهرزاهدان تاثیر می گذارد.
- ۲- معیارهای پیوستگی ساختمان با توجه به افزایش جمعیت شهری در کاربری خدماتی شهر تاثیر گذار است.
- ۳- وجود ساختمان های معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری معابر و شبکه ترافیک شهری زاهدان تاثیر گذار است

روش تحقیق

این پژوهش بنا به ماهیت، موضوع و اهدافی که برای آن پیش بینی شده است از نوع توصیفی - تحلیلی و در زمره تحقیقات کاربردی است. از آنجائیکه در این پژوهش از ابزار پرسشنامه و مصاحبه برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شده است، بنابراین از زاویه دیگر میتوان این پژوهش را یک تحقیق پیمایشی (میدانی)^۱ نیز قلمداد کرد.

پیشینه تحقیق

آخرین دهه های قرن نوزدهم، با آغاز رشد عمودی ساختمان ها (معیارهای پیوستگی ساختمان سازی) در غرب همراه بوده است. از آن زمان تاکنون، پدیده «معیارهای پیوستگی مرتبه سازی» به عنوان یکی از اشکال غرب، در صحنه معماری و شهرسازی جهان، چهره خود را به ثبت رسانده است. حضور این پدیده در صحنه کالبدی شهرها، از کشورهای آمریکائی و اروپائی آغاز گردید و به مرور در سایر کشورهای جهان ظهور یافت. رشد ناگهانی شهرهای ایران از سالهای آغاز قرن حاضر، باعث انقطاع روند تغییرات کالبدی- فضایی شهرها در تداوم منطقی با گذشته گردید. این تغییرات با ورود واژگانی جدید همچون آپارتمان همراه بود که تغییرات شگرفی بر الگوی مسکن در شهرهای ایران گذاشت (عزیزی و ملک محمد نژاد، ۱۳۸۶: ۳۰). با مطرح شدن موضوع مرتبه سازی، این مقوله کم و بیش در طرح ها، برنامه ها و سیاست های اجرایی کشورهای مختلف از جمله ایران مورد توجه قرار گرفت که در ادامه به برخی از آنها اشاره می شود.

معیارهای پیوستگی ساختمان از جمله پدیده هائی در معماری و شهرسازی محسوب می شود که تاریخچه ی آن به اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم بر می گردد. در واقع رشد و شروع معیارهای پیوستگی ساختمان در اواخر قرن نوزدهم در شیکاگو شروع شد. بعد از آتش سوزی بزرگدر شیکاگو به دنبال تقاضای بالا برای تجارت در مرکز شهر، کمبود زمین و رشد و

¹ survey research

پشرفتتکنولوژی و سازه‌ها تفکر معیارهای پیوستگی ساختمان‌ها و رشد ساخت و ساز عمودی شکل گرفت. در آن زمان اساس این معیارهای پیوستگی ساختمان‌ها برای دفاتر اداری و تجاری به دنبال تقاضای بالا و کمبود زمین در مرکز شهر شیکاگو بود؛ اما معیارهای پیوستگی ساختمان و سازه‌های عمودی به همین جا ختم نشدند و به علت پاسخگویی به تقاضای بالای زمین در کشورهای دیگر از جمله ایران مورد توجه واقع شدند (آبادی، ۱۳۷۴: ۹-۱۱). آغاز حرکت به سمت معیارهای پیوستگی مرتبه سازی در ایران رامیتوان سال ۱۳۲۸ هجری شمسی دانست. پیش از سال ۱۳۲۸، معیارهای پیوستگی ترین ساختمانهای ایران و تهران رامیتوان ساختمانب اشگاه افسران دانست که مشتمل بر ۴ طبقه بود.

- محمدرضا منعم و ضرابیان در مقاله ای تحت عنوان بررسی اثرات کالبدی - فضایی معیارهای پیوستگی مرتبه سازی در شهر (نمونه مطالعاتی شهرهمدان) عنوان میدارند که نخستین ساختمان معیارهای پیوستگی ساختمان شهر همدان با نام فعلی ۱۱۰ در پیش از انقلاب ساخته شد. پس از آن در دهه ۷۰ خورشیدی برج پاستور در با کاربری تجاری ساخته شد. تا سال ۱۳۸۰ دیگر برجی در همدان ساخته نشد؛ اما یکباره روند برج سازی شکل صعودی به خود گرفت به گونه ای که اکنون در حدود ۷ برج در سطح شهر در حال ساخت است. ایشان در این مقاله اثرات بلنمرتبه سازی را بر سیمای شهر، عوارض زیست محیطی، شبکه های ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری و...مورد بررسی قرار دادند (منعم - ضرابیان، ۱۳۸۶: ۱۰۲).

- داود رهبردر مقاله تحت عنوان ضرورت ارزیابی اثرات زیست محیطی تراکم و معیارهای پیوستگی ساختمان سازی در تهرانعنوان می داردمسئله تراکم و معیارهای پیوستگی ساختمان سازی درتهران با پیچیدگی خاص خودکه مدتهاست فکرو زمان شهروندان، برنامه ریزان، سیاست گزاران، تصمیم گیران اقتصادی، اجتماعی و دست اندرکاران مدیریت شهری را به خود مشغول نموده پیامدها و آثار گوناگون مثبت و منفی به دنبال داشته است. در این رهگذر آنچه که از اهمیت ویژه ای برخوردار است در واقع ایمان به این اصل است که موضوع تراکم ومعیارهای پیوستگی مرتبه سازی باید در چارچوب رعایت ملاحظات زیست محیطی به همراه ویژگیهای کالبدی و معنای مشخص و متناسب با آن در برخی مناطق به منظور ساماندهی و نوسازی شهر و صرفه جوئی در تغییر کاربری اراضی، توزیع عادلانه ثروت و غیره مورد توجه قرارگیرد (رهبر، ۱۳۸۷: ۳۶).

- اسلامی و ایروانی طی تحقیقی در مورد تراکم ساختمانی و توسعه درون زا (نمونه موردی: شهر اصفهان)؛ وضعیت موجود شهر اصفهان را با مدل توسعه درون زا و با استفاده از روش تحلیلی مورد بررسی قرار دادند که نتیجه بدست آمده حاکی از عدم همسویی روند رشد شهری اصفهان با مفهوم توسعه درون زا و پایدار است. در انتها راه حلی بنام مدل امتیازی جهت بهبود مشکل تراکم ساختمانی با رویکرد توسعه درون زا پیشنهاد گردیده است (اسلامی - ایروانی، ۱۳۸۲: ۵۶).

مفاهیم و نظرات مرتبط با مجتمع های مسکونی

شناخت تعاریف مربوط به مجتمع های مسکونی و بررسی سیر تحول تاریخی آنها در تجزیه تحلیل مسائل مربوط اهمیت بسزایی دارد. مسکن شهری را می توان به طور کلی به دو الگوی تک خانواری و آپارتمانی تقسیم کرد. آپارتمان ها را می توان به دو گروه اصلی تقسیم نمود که در آن، ساختمانهای متعارف یا کوتاه مرتبه تا ۸ طبقه و بیش از آن معیارهای پیوستگی ساختمان یا برج نامیده می شوند (چیارا و همکاران^۱، ۱۹۹۵ : ۶۵۹). مجتمع های مسکونی را نیز می توان شامل تعدادی بلوک ساختمانی در نظر گرفت که می تواند شامل گونه های مختلف مسکن (تک خانواری، آپارتمان های کوتاه و معیارهای پیوستگی ساختمان) باشند. در این مجتمع ها، بلوک های آپارتمانی در یک قطعه زمین و بر اساس طرحی از پیش تعیین شده قرار گیرند. بلوک ها می تواننددر اشکال مختلفی با یکدیگر ترکیب شوند و فضای باز در ارتباطی معنی دار با ساختمان ها قرار گیرد. از خصوصیات دیگر مجتمع های مسکونی می توان به حریم و محدوده مشخص و تفکیک شده آنها از بافت پیرامون شهری اشاره کرد که در برخی موارد می تواند آنها را به صورت جزیره ای کالبدی - اجتماعی در شهر مشخص گرداند (عینی فر، ۱۳۸۴ : ۳۱).

¹ Chiara et al

منشأ مجتمع های مسکونی به فرم امروزی را می توان در دوران پس از انقلاب صنعتی یافت. در نیمه دوم قرن نوزدهم، از دست رفتن سلامت و بهداشت و بحران های مداوم و برخوردهای اجتماعی فراوان، متفکرین اجتماعی را وادار به اندیشیدن برای انتظام بخشی به وضعیت نامطلوب شهرها نمود. به عقیده این افراد، ایجاد تغییر و رسیدن به نظمی جدید در مقابل هرج و مرج موجود بر اساس شرایط جدید اجتماعی - اقتصادی ضروری بود و برای ایجاد این تغییر، تئوری های این افراد بر مبنای نظم دادن به اسکان افراد به عنوان مهم ترین اصل مورد توجه قرار گرفت. در این راستا، تفکر ایجاد چندین کانون یا اجتماعات الگو که هدف اصلی آنها تأمین بهداشت، سادگی، سلامت و ایمنی برای ساکنان بود، مورد توجه قرار گرفت (شوای، ۱۳۸۴: ۹۶-۹۳).

در سالهای اولیه قرن بیستم گروهی از متفکران اروپایی تلاش کردند مسایل شهری را بدون احتیاج به تغییرات اساسی اجتماعی حل نمایند. در کنار انتشار اثر هاوارد در مورد باغشهر ها، تونی گارنیه شروع به مطالعه ایده شهر صنعتی نمود. پیش بینی بلوک های آپارتمانی مجهز به خدمات عمومی بود که منعکس کننده نظریه "مجتمع مسکونی مجهز به خدمات عمومی اولیه" است. علاوه بر این، تفکرات لوکوربوزیه نیز تأثیرات فراوانی بر تکامل مجتمع های مسکونی گذارده است. به عقیده او، الگوی مسکن کم طبقه که به معنی زندگی در خانه و زمین شخصی بود، باعث هدر رفتن زمین میشد، در حالی که زندگی در ساختمانهای معیارهای پیوستگی مرتبه ای که در میان فضای سبز پراکنده شده اند، راه حلی کارا تر و بهتر در برنامه ریزی کاربری زمین می باشد (اسکوئور^۱، ۲۰۰۰: ۴۳۷).

بعد از جنگ جهانی دوم، نیازهای فوری سالهای بعد از جنگ و توسعه تکنولوژی در اروپا منجر به آن شد که فرصت تعمق و بررسی دقیق در الگوی مسکن مناسب شهری وجود نداشته باشد. در این میان، اختصاص زمین به فضای باز و سبز و تأمین خدمات کافی برای ساکنان مجموعه های آپارتمانی کاهش یافت و احداث مساکن معیارهای پیوستگی ساختمان با حداکثر تراکم شدت گرفت. در دهه ۱۹۷۰، با افول مکتب مدرنیسم، سبک جدیدی در شهرسازی و معماری ایجاد گردید که نقطه اوج این تفکرات نو در بیانیه کنگره جهانی معماران در سال ۱۹۷۶ در ونکوور کاندا منعکس شد که برخلاف منشور آتن با اختصاص دادن محور کار خود به طراحی مسکن و فضای باز به موارد ذیل اتکا نمود (دلال پور محمدی، ۱۳۷۵: ۵۷۷).

معیارهای پیوستگی مناطق متراکم و فرسوده شهری

همانطور که در بخشهای قبلی اشاره شد در دوران پس از انقلاب با توجه به روح کنترل کننده و محدود کننده موجود در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در ارتباط با معیارهای پیوستگی مرتبه سازی، اهداف و خط مشی های این مصوبات بر پایه بهره گیری از ویژگیهای مثبت ساختمانهای معیارهای پیوستگی مرتبه در جهت بهبود وساماندهی ساخت و سازهای شهری استوار بوده است. ویژگیهایی که شامل موارد زیر میباشدند (شاکری و صمدی واقفی، ۱۳۸۰):

- استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها برای اسکان جمعیت
- تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر
- کاهش سطح اشغال و تجمیع قطعات در مناطق نوسازی
- این ویژگی ها باعث می شوند که پتانسیلهای زیر آزاد شده و امکانات جدیدی بازیافت شوند. از جمله:
- امکان ایجاد فضای باز شهری بوجود آید.
- امکان ایجاد راههای دسترسی و ارتباطی مناسب بوجود آید.
- امکان ایجاد فضای مناسب جهت بهبود تسهیلات اجتماعی و خدمات شهری بوجود آید.
- کاهش تراکم شدید زمین از طریق توزیع تراکم در ارتفاع بوجود آید.
- بهبود شرایط محیط زندگی و محیط زیست بوجود آید.

^۱ Schoenauer

این موارد، اهدافی هستند که مدیران شهری در برنامه های نوسازی و بازسازی مناطق متراکم و فرسوده آنرا جستجو کرده و در پی تحقق آنها میباشند. در واقع میتوان گفت که ساختمانهای معیارهای پیوستگی مرتبه بدلیل برخورداری از ویژگیهای خاص، میتوانند راهکاری جهت بهبود شرایط مناطق متراکم و فرسوده به شمار آیند.

همچنین ضوابط ومقررات فعلی شهری با حمایت از سیاست تجمیع قطعات در مناطق متراکم و فرسوده و ارائه تراکم تشویقی در صورت تجمیع قطعات کوچک شهری، در واقع زمینه را برای مشارکت افراد در بهبود کیفی این مناطق محیا ساخته و با توجه به اینکه تجمیع قطعات مکمل استراتژی معیارهای پیوستگی مرتبه سازی است در حقیقت بستر مناسب را برای رویکرد معیارهای پیوستگی مرتبه سازی در مناطق متراکم و فرسوده شهری ایجاد نموده است.

راهکارهایی که میتوانند بهبود شرایط مناطق متراکم و فرسوده شهری از طریق معیارهای پیوستگی مرتبه سازی را تسهیل و تسریع سازند عبارتند از:

- جلب مشارکت مردمی

- تصویب قوانین و مقررات کارشناسانه و تسهیل کننده

- حذف و یا کاهش مراحل پیچیده اداری

- اعطای تسهیلات حمایتی

- بهره گیری از تیم های مجرب طراحی، پیمانکاری و مدیریت پروژه

البته باید به این نکته توجه داشت که وضع مالکیت و مشکلات حقوقی ابنیه در بافتهای متراکم و فرسوده از جمله مهمترین مشکلاتی هستند که برنامه های توسعه کیفی این مناطق راتحت الشعاع خود قرار می دهند. مالکیت خصوصی ابنیه و اماکن در بافتهای قدیمی، اغلب بصورت مشاعی موروثی و متعلق به چند مالک است. بخشی از واحدها موقوفه اند و بسیاری از مراکز کسب و کار به علت اجاره دادن سر قفلی عملا از اختیار مالکین خارج است. همچنین وجوب حفظ میراثهای فرهنگی و ارزشهای معماری در این مناطق از اهمیت خاصی برخوردار است بطوریکه قوانین و مقررات میراث فرهنگی به عنوان یک ملاحظه جدی در راه نوسازی و بهسازی بخشهایی از بافت قدیمی شهر بشمار میرود. به لحاظ اجرایی نیز معیارهای پیوستگی ساختمان سازی در اینگونه مناطق با مشکلاتی روبروست از جمله مشکلات حفاری و گودبرداری و حفظ بناهای پیرامون گود به دلیل تراکم منطقه و کثرت بناهای قدیمی و فرسوده، مشکلات و محدودیتهای حمل مصالح و تجهیزات به محل کارگاه، مشکلات تامین انشعابات ولزوم پیش بینیهای لازم و تامین ایمنی ساکنان منطقه در طول زمان پروژه که نیازمند توجه ویژه و اتخاذ راهکارهای مناسب توسط تیم اجرایی این پروژه ها میباشد (شاگری و صمدی واقفی، ۱۳۸۰).

اثر معیارهای پیوستگی ساختمان در افزایش تراکم ساختمانی و فضاهای عمومی شهری

از جمله آثاری که معیارهای پیوستگی ساختمان بر ساختار شهرها دارد، تأثیر بر میزان تراکم ساختمانی و کاربرد زمین در سطح شهر است. بدین معنی که با افزایش تعداد طبقات ساختمان و احداث معیارهای پیوستگی ساختمان، در مصرف فضاهای عمومی شهری صرفه جویی به عمل آمده و فضای باز بیشتری بدست می آید؛ به عبارت دیگر با افزایش تعداد طبقات (افزایش تراکم ساختمانی) سرانه فضاهای عمومی شهری کاهش پیدا می کند. ولی باید توجه داشت که روند افزایش فضای باز حاصل از کاهش سطح اشغال در معیارهای پیوستگی ساختمان تا ارتفاع معینی قابل ملاحظه است و از آن ارتفاع به بالا به سرعت نقصان پیدا می کند. بدین معنی که هشتاد درصد از میزان صرفه جویی در سطح اشغال، مربوط به طبقات اول تا پنجم می شود (مدنی، ۱۳۷۵: ۳۰۶).

اثر معیارهای پیوستگی ساختمان در سطح معابر و شبکه ترافیک شهری

ساختمانهای معیارهای پیوستگی ساختمان تأثیرات کمی و کیفی مهمی بر فضاهای شهری و سیستم های دسترسی دارند. از جمله، آنها حجم بزرگی از سفرهای درون شهری را تولید و جذب نموده و نیز جهت می دهند. از این رو شبکه دسترسی

پیرامون معیارهای پیوستگی ساختمان‌ها با توجه به حجم تقاضای سفر توسط ساکنین آنها، همیشه تحت تأثیر فشار ترافیکی قرار دارند؛ لذا اگر برنامه ریزی و مکانیابی ساختمانهای مرتفع با شبکه حمل و نقل شهری هماهنگ گردد، می‌توان انتظار داشت که بخشی از مشکلات مربوط به حمل و نقل شهری کاهش یافته و بهره برداری بهینه از سیستم حمل و نقل عمومی امکان پذیر گردد.

بر اساس آیین نامه طراحی راههای شهری، اگر بخواهند هر نوع بنایی را به خیابانی که عملکرد آن شریانی است متصل کنند، باید تأثیرات ترافیکی آنرا بسنجند. «سنجش ترافیکی» روشی است موثر برای ایجاد هماهنگی بین رشد جمعیت و توسعه شهر از یک سو و بهره مندی از سیستم های جدید حمل و نقل متناسب با آن، از سوی دیگر. با کمک این روش می‌توان قبل از احداث برج، سطح خدمات ترافیکی فعلی و آینده را محاسبه کرد و با کمک روشهای علمی، تغییرات حاصله و پیامدهای سوء در سیستم حمل و نقل را بعد از احداث برج یا هر بنای دیگر براساس تعداد سفرهای تولید و جذب تولید و جذب شده ارزیابی نمود و با کمک طرحهای پیشنهادی، عوارض ناشی از احداث این بناها را از بین برد (زریونی، ۱۳۷۴).

یافته های تحقیق

تأثیر معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری مسکونی

تأثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری مسکونی با استفاده از ۶ سؤال مورد ارزیابی قرار گرفته است:

جدول شماره ۱. توزیع فراوانی متوسط سطح تفکیک زمین در قطعات مسکونی

متوسط سطح تفکیک زمین	فراوانی	درصد
۲۵۰ تا ۳۰۰ متر مربع	۳۰	۱۸/۸
۳۰۰ تا ۳۵۰ متر مربع	۷۵	۴۶/۸
بیش از ۳۵۰ متر مربع	۵۵	۳۴/۴
جمع	۱۶۰	۱۰۰

مأخذ: یافته های تحقیق

همان گونه که جدول و نمودار شماره ۱ نشان می‌دهد ۱۸/۸ درصد متوسط سطح تفکیک زمین در قطعات مسکونی ۲۵۰ تا ۳۰۰ متر، ۴۶/۸ درصد ۳۰۰ تا ۳۵۰ متر مربع و ۳۴/۴ درصد بیشتر از ۳۵۰ متر مربع بوده است.

تناسب میزان تراکم ساختمانی با تراکم پیش بینی شده طرح جامع یا تفصیلی

جدول شماره ۲. توزیع فراوانی تناسب تراکم ساختمانی با تراکم پیش بینی شده طرح جامع

تناسب تراکم ساختمانی با تراکم طرح جامع	فراوانی	درصد
کاملاً رعایت شده است.	۱۲	۷/۴
تقریباً رعایت شده است.	۱۰۲	۶۳/۸
اصلاً رعایت نشده است.	۴۶	۲۸/۸
جمع	۱۶۰	۱۰۰

مأخذ: یافته های تحقیق

بر طبق جدول و نمودار شماره ۲، در ۷/۴ درصد موارد تناسب تراکم ساختمانی با تراکم پیش‌بینی شده طرح جامع یا تفصیلی کاملاً رعایت شده است. در ۶۳/۸ درصد ساختمانها تقریباً رعایت شده و در ۲۸/۸ درصد موارد اصلاً رعایت نشده است.

سرانه فضای باز واحدهای مسکونی

جدول شماره ۳. توزیع فراوانی سرانه فضای باز واحدهای مسکونی

سرانه فضای باز واحدهای مسکونی	فراوانی	درصد
کمتر از ۱۰ متر مربع	۹۳	۵۸/۱
۱۰ تا ۲۰ متر مربع	۶۲	۳۸/۸
بیشتر از ۲۰ متر مربع	۵	۳/۱
جمع	۱۶۰	۱۰۰

مأخذ: یافته های تحقیق

همان گونه که جدول و نمودار شماره ۳ نشان می‌دهد سرانه فضای باز واحدهای مسکونی در ۵۸/۱ درصد واحدها کمتر از ۱۰ متر مربع، در ۳۸/۸ درصد واحدها ۱۰ تا ۲۰ متر مربع و در ۳/۱ درصد واحدها بیشتر از ۲۰ متر مربع بوده است.

شرایط تراکم واحدهای مسکونی

جدول شماره ۴. توزیع فراوانی شرایط تراکم واحدهای مسکونی

شرایط نامناسب		شرایط مناسب		شرایط تراکم واحدهای مسکونی
درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	
۵۷/۵	۹۲	۴۲/۵	۶۸	تامین آسایش لازم برای سکونت
۶۲/۵	۱۰۰	۳۷/۵	۶۰	کفایت تامین تسهیلات شهری
۸۳/۱	۱۳۳	۱۶/۹	۲۷	تناسب با سیستم دفع فاضلاب

مأخذ: یافته های تحقیق

جدول شماره ۴ نشان می‌دهد از دیدگاه ۴۲/۵ درصد پاسخگویان تراکم واحدهای مسکونی آسایش لازم برای سکونت در داخل خانه را فراهم می‌کند. ۳۷/۵ درصد معتقدند حد آستانه لازم برای تامین تسهیلات شهری وجود دارد. ۱۶/۹ درصد نیز معتقدند افزایش تراکم متناسب با سیستم دفع فاضلاب در واحدهای مسکونی می‌باشد. این درصد های پایین نشان‌دهنده شرایط وخیم تراکم واحدهای مسکونی است.

تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری خدماتی

تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری خدماتی با استفاده از ۶ سؤال مورد ارزیابی قرار گرفته است:

تناسب کاربری‌های موجود از نظر کاربری خدماتی

جدول شماره ۵. توزیع فراوانی تناسب کاربری موجود از نظر کاربری خدماتی

تناسب کامل		تناسب نسبی		عدم تناسب	
فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد

۲۷/۵	۴۴	۶۸/۱	۱۰۹	۴/۴	۷	تناسب کاربری‌های موجود از نظر سطح و سرانه با سرانه پیش‌بینی شده
۲۷/۵	۴۴	۷۰	۱۱۲	۲/۵	۴	فراهم شدن کاربری‌های پیش‌بینی شده در اشل محلی

از دیدگاه ۴/۴ درصد پاسخگویان کاربری‌های موجود از نظر سطح و سرانه با سرانه پیش‌بینی شده تناسب کامل دارد. ۶۸/۱ درصد این تناسب را نسبی تلقی کردند و ۲۷/۵ درصد معتقد بودند اصلاً تناسبی بین کاربری‌های موجود از نظر سطح و سرانه با سرانه پیش‌بینی شده وجود ندارد.

علاوه بر این ۲/۵ درصد از پاسخگویان معتقد بودند کاربری‌های پیش‌بینی شده در اشل محلی کاملاً فراهم شده است. ۷۰ درصد معتقد بودند نسبتاً فراهم شده است. از دیدگاه ۲۷/۵ درصد کاربری‌های پیش‌بینی شده در اشل محلی اصلاً در عمل فراهم نشده است.

شرایط کاربری خدماتی واحدهای مسکونی

جدول شماره ۶. توزیع فراوانی شرایط کاربری خدماتی واحدهای مسکونی

خیر		بلی		شرایط کاربری خدماتی واحدهای مسکونی
درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	
۱۶/۲	۲۶	۸۳/۸	۱۳۴	اشتراک تاسیسات آبرسانی، تهویه، گاز و...
۴۵/۶	۷۳	۵۴/۴	۸۷	وجود پارک تفریحی در نزدیکی واحدها
۳۸/۷	۶۲	۶۱/۳	۹۸	وجود فضاهای فرهنگی و مذهبی در نزدیکی واحدها
۷۷/۵	۱۲۴	۲۲/۵	۳۶	رعایت آسایش عملکردی در طراحی فضاهای خدماتی

در ۸۳/۸ درصد واحدها تاسیسات آبرسانی، تهویه، گاز و ... به صورت مشترک بوده است. در ۵۴/۴ درصد واحدها پارک تفریحی، در ۶۱/۳ درصد واحدها فضاهای فرهنگی و مذهبی در نزدیکی واحدها قرار داشته است. ۲۲/۵ درصد از پاسخگویان معتقدند در طراحی فضاهای خدماتی (درمانگاه، فضای سبز، مدرسه، کتابخانه و ...) اصول آسایش و تداخل عملکردی فضاها رعایت شده است.

تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری معابر

تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری معابر با استفاده از ۶ سؤال مورد ارزیابی قرار گرفته است:

جدول شماره ۷. توزیع فراوانی شرایط کاربری معابر

خیر		بلی		شرایط کاربری معابر
درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	
۷۷/۵	۱۲۴	۲۲/۵	۳۶	جداسازی مسیرهای پیاده و سواره داخل مجموعه
۵۰	۸۰	۵۰	۸۰	ایمنی و تداخل کمتر مسیرهای پیاده و سواره
۴۵/۶	۷۳	۵۴/۴	۸۷	مناسب بودن وضعیت ترافیکی محله
۶۱/۹	۹۹	۳۸/۱	۶۱	کاهش تدریجی درجه دسترسی به واحد مسکونی

۷۸/۱	۱۲۵	۲۱/۹	۳۵	طراحی مشخص در زمینه حرکت‌های پیاده و سواره در مجموعه
۷۳/۱	۱۱۷	۲۶/۹	۴۳	جانمایی درست مهد کودک و زمین بازی از نظر فاصله و کیفیت دسترسی

در ۲۲/۵ درصد واحدها مسیرهای پیاده و سواره داخل مجموعه جداسازی انجام شده است. در ۵۰ درصد موارد مسیرهای پیاده و سواره ایمنی دارند از دیدگاه ۵۴/۴ درصد پاسخگویان وضعیت ترافیکی محله مناسب است. ۳۸/۱ درصد پاسخگویان معتقدند کاهش تدریجی درجه دسترسی از پخش کننده محلی ۸ تا ۱۲ متری به فضای دسترسی به چند واحد مسکونی اتفاق افتاده است. در ۲۱/۹ درصد واحدها طراحی مشخص در زمینه حرکت‌های پیاده و سواره در مجموعه به چشم می‌خورد. ۲۶/۹ درصد از پاسخگویان معتقدند مهد کودک و زمین بازی اطفال از نظر فاصله و کیفیت دسترسی (فاصله ۲۰۰ تا ۲۵۰ متری با معبر پیاده رو کاملاً مجزا از سواره رو درست جانمایی شده است).

فرضیه اول: معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری فضاهای عمومی شهری در شهرزاهدان تاثیر می‌گذارد. برای آزمون این فرضیه ابتدا نرمال بودن توزیع بررسی شد. برای تطابق توزیع از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شده است:

جدول شماره ۸- آزمون کولموگروف-اسمیرنوف برای تطابق با توزیع نرمال در کاربری مسکونی

متغیر	Z	Sig	نتیجه گیری
متوسط سطح تفکیک زمین	۳/۰۷۲	۰/۰۰۰	غیر نرمال
تناسب میزان تراکم ساختمانی با تراکم پیش بینی شده طرح جامع یا تفصیلی	۴/۵۴۲	۰/۰۰۰	غیر نرمال
سرانه فضای باز واحدهای مسکونی	۴/۶۹۳	۰/۰۰۰	غیر نرمال
تامین آسایش لازم برای سکونت	۴/۷۹۸	۰/۰۰۰	غیر نرمال
کفایت تامین تسهیلات شهری	۵/۱۲۳	۰/۰۰۰	غیر نرمال
تناسب با سیستم دفع فاضلاب	۶/۳۸۳	۰/۰۰۰	غیر نرمال
تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان سازی بر کاربری مسکونی	۶/۱۰۱	۰/۰۰۰	غیر نرمال

نتیجه این آزمون در جدول شماره ۵-۱ نشان می‌دهد توزیع جامعه نمونه از نوع غیر نرمال است و آزمون کولموگروف-اسمیرنوف برای تطابق توزیع نمونه با توزیع نظری معنادار است بنابراین از آزمون X^2 برای آزمون این فرضیه استفاده شده است.

فرضیه دوم: معیارهای پیوستگی ساختمان با توجه به افزایش جمعیت شهری در کاربری خدماتی شهر تاثیرگذار است.

برای آزمون این فرضیه ابتدا نرمال بودن توزیع بررسی شد. برای تطابق توزیع از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شده است:

جدول شماره ۹- آزمون کولموگروف-اسمیرنوف برای تطابق با توزیع نرمال در کاربری خدماتی

متغیر	Z	Sig	نتیجه گیری
تناسب کاربری‌های موجود از نظر سطح و سرانه با سرانه پیش-	۵/۰۳۱	۰/۰۰۰	غیر نرمال

بینی شده			
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۵/۳۱۸	فراهم شدن کاربری های پیش بینی شده در اشل محلی
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۴۱۶	اشتراک تاسیسات آبرسانی، تهویه، گاز و...
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۴/۵۹۴	وجود پارک تفریحی در نزدیکی واحدها
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۵/۰۴۲	وجود فضاهای فرهنگی و مذهبی در نزدیکی واحدها
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۰۶۴	رعایت آسایش عملکردی در طراحی فضاهای خدماتی
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۸۳۶	تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری خدماتی

توزیع جامعه نمونه از نوع غیر نرمال است و آزمون کولموگروف- اسمیرنوف برای تطابق توزیع نمونه با توزیع نظری معنادار است بنابراین از آزمون X^2 برای آزمون این فرضیه استفاده شده است.

فرضیه سوم: وجود ساختمان های معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری معابر و شبکه ترافیک شهری زاهدان تاثیرگذار است.

برای آزمون این فرضیه ابتدا نرمال بودن توزیع بررسی شد. برای تطابق توزیع از آزمون کولموگروف- اسمیرنوف استفاده شده است:

جدول شماره ۱۰- آزمون کولموگروف- اسمیرنوف برای تطابق با توزیع نرمال در کاربری معابر

نتیجه گیری	Sig	Z	متغیر
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۰۶۴	جداسازی مسیرهای پیاده و سواره داخل مجموعه
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۴/۳۰۸	ایمنی و تداخل کمتر مسیرهای پیاده و سواره
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۴/۵۹۴	مناسب بودن وضعیت ترافیکی محله
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۵/۰۸۲	کاهش تدریجی درجه دسترسی به واحد مسکونی
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۱۰۱	طراحی مشخص در زمینه حرکت های پیاده و سواره در مجموعه
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۵/۷۹۹	جانمایی درست مهد کودک و زمین بازی از نظر فاصله و کیفیت دسترسی
غیر نرمال	۰/۰۰۰	۶/۸۰۵	تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری معابر

توزیع جامعه نمونه از نوع غیر نرمال است و آزمون کولموگروف- اسمیرنوف برای تطابق توزیع نمونه با توزیع نظری معنادار است بنابراین از آزمون X^2 برای آزمون این فرضیه استفاده شده است.

نتیجه گیری

مسئله تراکم و معیارهای پیوستگی ساختمان سازی با پیچیدگی خاص خود که مدت ها است فکرو زمان شهروندان، برنامه ریزان، سیاست گزاران، تصمیم گیران اقتصادی، اجتماعی و دست اندرکاران مدیریت شهری را به خود مشغول نموده پیامدها و آثار گوناگون مثبت و منفی به دنبال داشته است. در این رهگذر آنچه که از اهمیت ویژه ای برخوردار است در واقع ایمان به این اصل است که موضوع تراکم و معیارهای پیوستگی مرتبه سازی باید در چارچوب رعایت ملاحظات زیست محیطی به همراه ویژگیهای کالبدی و معنای مشخص و متناسب با آن در برخی مناطق به منظور ساماندهی و نوسازی شهر و صرفه جوئی در تغییر کاربری اراضی، توزیع عادلانه ثروت و غیره مورد توجه قرارگیرد. در این تحقیق تاثیر معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر بر کاربری مسکونی، خدماتی و معابر مورد بررسی قرار گرفته است.

فرضیه اول: معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری فضاهای عمومی شهری در شهراهدان تاثیر می گذارد. نتایج تحقیق نشان می دهد معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر در زاهدان موجب کاهش سرانه فضای باز واحدهای مسکونی، کاهش تامین آسایش لازم برای سکونت، کاهش کفایت تامین تسهیلات شهری شده است و با سیستم دفع فاضلاب تناسب ندارد که مشکلاتی را برای ساکنان این واحدها به وجود آورده است که تا حد زیادی ناشی از عدم تناسب میزان تراکم ساختمانی با تراکم پیش بینی شده طرح جامع یا تفصیلی و سطح پایین تفکیک زمین باشد. در واقع بر اساس نتایج این تحقیق معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربری فضاهای عمومی شهری در زاهدان تاثیر معناداری دارد که نشان دهنده تایید فرضیه است. این نتیجه با نتایج تحقیقات پیشین سازگاری دارد. بروتن (۱۹۹۷) معتقد است معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهر موجب کاهش فضای مسکونی و کمبود مسکن قابل تهیه می شود. نتایج تحقیق فرهودی و محمدی (۱۳۸۰) حاکی از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در خصوص مکانیابی و احداث برج در سطح شهر می باشد.

فرضیه دوم: معیارهای پیوستگی ساختمان با توجه به افزایش جمعیت شهری در کاربری خدماتی شهر تاثیرگذار است. یافته های تحقیق نشان می دهد شرایط واحدها از نظر کاربری خدماتی تا حدودی مناسب بوده است. کاربری های موجود از نظر سطح و سرانه با سرانه پیش بینی شده تناسب نسبی دارد و کاربری های پیش بینی شده در اشل محلی در عمل تا حدودی فراهم شده است. در اکثر واحدها تاسیسات آبرسانی، تهویه، گاز و ... به صورت مشترک بوده است. در بیش از نیمی از واحدها پارک تفریحی و فضاهای فرهنگی و مذهبی در نزدیکی واحدها قرار داشته است. البته اکثر پاسخگویان معتقد بودند در طراحی فضاهای خدماتی (درمانگاه، فضای سبز، مدرسه، کتابخانه و ...) اصول آسایش و تداخل عملکردی فضاها رعایت نشده است. آزمون X_2 نشان دهنده تایید این فرضیه است که با تحقیقات قبلی همخوانی دارد.

منابع

- اسلامی، علی و رضا ایروانی (۱۳۸۲)، تراکم ساختمانی و توسعه درون زا (نمونه موردی اصفهان)، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۴۵.
- پاک، سدریک (۱۳۸۳)، شهرهای پایدار در کشورهای در حال توسعه، ترجمه ناصر محرم نژاد و نشاط حداد تهرانی، انتشارات مرکز مطالعات تحقیقات شهرسازی و معماری، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- پیشینه ساختمان های معیارهای پیوستگی در ایران (۱۳۷۴)، فصلنامه آبادی، سال پنجم، شماره ۱۸.
- حافظ نیا، محمدرضا (۱۳۸۸)، مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت، چاپ شانزدهم، تهران.
- دلال پور محمدی، محمد رضا (۱۳۷۵)، برخی ملاحظات برنامه ریزی و طراحی در بافت فیزیکی مجتمع های مسکونی، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه مسکن در ایران، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، چاپ اول، تهران.
- رهبر، داود (۱۳۸۱)، ضرورت ارزیابی اثرات زیست محیطی تراکم و معیارهای پیوستگی ساختمان در تهران، نشریه الکترونیکی.
- زریونی، محمد رضا، ۱۳۷۴، راهنمای سنجش تأثیرات ترافیکی، وزارت مسکن و شهرسازی.
- زریونی، محمد رضا، ۱۳۷۴، میزان سفرسازی بناها، وزارت مسکن و شهرسازی.
- زباری، کرامت اله، ۱۳۷۹، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، دانشگاه تهران.
- سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۴، دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان در برابر آتش سوزی، نشریه ۱۱۲.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۸۵-۱۳۸۴.
- سکاران، اوما، ۱۳۸۰، روش های تحقیق در مدیریت، ترجمه محمد صائبی و محمود شیرازی، انتشارات مرکز آموزش مدیریت دولتی.
- سلطانی، آزاد، ف. ۱۳۷۷، ضوابط و مقررات معیارهای پیوستگی ساختمان در ایران، نخستین همایش ساختمان های معیارهای پیوستگی در ایران، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، جلد اول.
- شاکری، اقبال و امید صمدی واقفی، ۱۳۸۰، معیارهای پیوستگی ساختمان پاسخی برای کاهش مناطق تراکم و فرسوده شهری، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۳.

۱۵. شوای، فرانسواز، ۱۳۸۴، شهرسازی، تخیلات و واقعیات، ترجمه سید محسن حبیبی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم، تهران.
۱۶. صدوقیان زاده، مینوش، ۱۳۷۴، معیارهای پیوستگی ساختمان و فضای شهری، رساله کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
۱۷. صرافی، مظفر، ۱۳۷۹، شهر پایدار چیست؟، فصلنامه مدیریت شهری، سازمان شهرداری ها، شماره ۴.
۱۸. طرح تفصیلی شهر زاهدان، ۱۳۸۵، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۹. عزیز، محمد مهدی، ۱۳۷۸، ارزیابی اثرات کالبدی - فضایی برج سازی در تهران، نشریه هرهای زیبا، انتشارات دانشگاه تهران، شماره ۴ و ۵.
۲۰. عزیز، محمد مهدی و صارم ملک محمد نژاد، ۱۳۸۶، بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع های مسکونی (متعارف و معیارهای پیوستگی ساختمان) مطالعه موردی: مجتمع های مسکونی نور (سئول) و اسکان تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲.
۲۱. عینی فر، علیرضا، ۱۳۸۴، محدوده مجتمع های مسکونی و تداوم کالبدی شهر، مطالعه موردی تهران، فصلنامه انبوه سازان مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۱۵.
۲۲. فرهودی، رحمت اله و علیرضا محمدی، ۱۳۸۰، تأثیر ساختمانهای معیارهای پیوستگی ساختمان بر کاربریهای شهری مطالعه موردی: مناطق ۲.۱ و ۳ شهر تهران، پژوهشهای جغرافیائی، شماره ۴۱.
۲۳. کلانتری، خلیل، ۱۳۸۵، پردازش و تحلیل داده ها در تحقیقات اجتماعی-اقتصادی، انتشارات شریف.
۲۴. گلابچی، محمود، ۱۳۸۰، معیارهایی برای طراحی و ساخت بناهای معیارهای پیوستگی، نشریه هنرهای زیبا، انتشارات دانشگاه تهران، شماره ۹.
۲۵. لینیچ، کوین، ۱۳۷۶، تئوری شکل خوب، ترجمه سید حسین بحرینی، انتشارات دانشگاه تهران. تهران.
۲۶. مدنی، هوشنگ، ۱۳۷۵، معیارهای پیوستگی ساختمان و مسکن، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲۷. مدنی پور، علی (۱۳۷۹)، طراحی فضاهای شهری، ترجمه فرهاد مرتضایی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری تهران.
۲۸. منعم، محمدرضا و فرناز ضرابیان، ۱۳۸۶، بررسی اثرات کالبدی - فضایی معیارهای پیوستگی مرتبه سازی در شهر (نمونه مطالعاتی شهرممدان)، ماهنامه شهرداریها، شماره ۸۲.
۲۹. مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۸۳، ساختمان های معیارهای پیوستگی تهران - ضوابط و مکان یابی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، تهران.
۳۰. مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۸۵، ارزیابی طرح جامع و تهیه طرح تفصیلی جدید برای شهر زاهدان، سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران.
۳۱. مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۸۵، طرح تفصیلی زاهدان، گزارش برنامه ریزی فضایی طرح، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران.
۳۲. مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت، ۱۳۸۵، طرح تفصیلی زاهدان، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران.
۳۳. مهندسان مشاور یادمان بنا، ۱۳۸۷، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده زاهدان، مطالعات راهبردی، مطالعات کالبدی، شهرداری زاهدان

Explaining the Criteria for building to building connectivity and Urban connectivity in Urban Public Spaces (A Case Study of Zahedan City)

Mahsa Khoje Dargi¹, Majid Kalanori²

1. Master student of architecture, Islamic Azad University, Zahedan Branch, Zahedan, Iran

2. Master of Art Research

Abstract

One of the phenomena encountered today by towns and especially large cities is the phenomenon of building connectivity criteria. The rapid growth of the population in cities and consequently the large need for housing on the one hand, and the prevention of the horizontal expansion of cities on the other hand, have required constructing buildings using the connectivity criteria as a solution to the land problem. Therefore, considering the challenges mentioned, this research seeks to provide a better understanding of the policy of building connectivity in the urban spaces of the country by investigating the roots, goals and dimensions of this process in developed countries, and to provide an appropriate analytical framework for the current actions in our country and analyze the positive and negative effects of the building connectivity criteria across the world and our country. Finally, we have investigated and criticized the impact of building connectivity criteria on the urban use of Zahedan as one of the most densely populated urban areas in the east of the country in three categories (residential use, passageways and services), and provided appropriate solutions for organizing and reducing the consequences of this phenomenon. A descriptive-analytical research method has been used in this study and the required data have been collected using the library and field methods. To analyze the descriptive findings, we have used Chi-square and Kolmogorov-Smirnov test. The results of the research show that the building connectivity criteria in Zahedan have reduced the per capita level of the open space of residential units, reduced the welfare needed for residence and the per capita of green space, led to better access to facilities and urban public spaces, and increased the traffic level. Therefore, it is recommended to prepare the rules of the building connectivity criteria, identify the economic and social status of the residents, have greater supervision of the legal authorities on controlling the constructions and increasing the confidence coefficient of buildings and consider the interaction between land use planning and urban transportation in the process of urban projects documents.

Keywords: building connectivity criteria, land use, residential use, urban public spaces, passageway use.
