

اصول شهرسازی حاکم بر کنترل ساختمان (بخش پنجم)

کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان

میزان فضای آزاد نسبت به کل سطح زمین

در بخش ضوابط و مقررات احداث ساختمان، تمامی طرح‌های توسعه شهری، حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف و حداقل فضای آزاد قطعه زمین بعد از احداث بنا در آن مشخص می‌گردد. تعیین حداقل فضای آزاد در هر قطعه زمین و نظارت بر اجرای آن توسط سازندگان بنا از چند جهت دارای اهمیت است:

(۱) کنترل تراکم جمعیت در مناطق مختلف شهر؛

(۲) تأمین نور و هوا و آرامش مطلوب برای سکنه؛

(۳) تقلیل خطرات آتش‌سوزی و تأمین محیط سالم برای زندگی مردم.

در شرایطی که به دلایلی نظیر مشکل کمبود زمین و همچنین تأمین امکانات شهری، رشد عمومی شهرها اجتناب‌ناپذیر شده است کنترل سطح فضای آزاد از اهمیت حیاتی برخوردار است.

در نیمه اول سده بیستم میلادی با توجه به ضوابط یاد شده، در برخی از کشورها نظارت دقیق ساخت‌وسازهای شهری با سختگیری‌های شدیدی همراه بود و دقیقاً اندازه حیاط‌های جلوی ساختمان، کنار ساختمان و عقب ساختمان و همچنین ارتفاع دقیق ساختمان تعیین می‌گردید و به هیچ‌کس امکان تخلف داده نمی‌شد ولی به تدریج ضوابط مذکور بر اثر اعتراض و نارضایتی مردم و عدم امکان اعمال سلیقه توسط مالکان و معماران و مهندسان ساختمان تعدیل گردید و در حال حاضر فقط هدف‌های کلی در تأمین رفاه و آسایش مردم و راحتی ساختمان‌ها موردنظر قرار می‌گیرد.

روشی که هم اکنون برای کنترل اندازه و وسعت مورد عمل قرار می‌گیرد بیشتر در محاسبه درصد زیربنا نسبت به مجموعه قطعه زمین تکیه دارد و مالک می‌تواند با رعایت ضوابط مذکور و همچنین با ضابطه حداقل فضای باز، ساختمان خود را طرح‌ریزی کند به شرط آنکه مزاحمتی برای همسایگان فراهم نشود.



حداکثر تعداد طبقات

اکنون که پیشرفت‌های فنی و ساختمانی امکان توسعه عمودی شهرها و افزایش تعداد طبقات را فراهم کرده است به گونه‌ای که می‌توان چند هزار نفر جمعیت را در داخل یک برج جای داد، تعیین ارتفاع ساختمان‌ها به حداکثر تعداد طبقات نقش قابل توجهی در نظارت بر تراکم و توسعه منطقی شهرها دارد. در تعیین حداکثر تعداد واحدها در بخش‌های متفاوت شهر و ارتفاع ساختمان‌ها رعایت موارد زیر اهمیت دارد:

- در تعیین ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان‌ها، سیما و فرم شهر و همچنین استفاده از دید و منظر عمومی شهر در نظر گرفته می‌شود.

- مسأله تعداد طبقات ساختمان و زندگی در آن‌ها از نظر اجتماعی و در رابطه با سنت‌های محلی و خصوصیات دیگر اجتماعی و فرهنگی مورد مطالعه قرار می‌گیرد. همان گونه که بی‌توجهی به ارزش اقتصادی زمین و گرایش عمومی به ساختمان‌های مرتفع می‌تواند موجب بروز تخلقات ساختمانی به صورت افزایش غیرقانونی تعداد طبقات و یا افزایش سطح زیربنا شود، همچنین بی‌توجهی به عدم تمایل شهروندان به زندگی در ساختمان‌های مرتفع نیز می‌تواند به گسترش افقی شهر در زمین‌ها و مسیرهای ناخواسته بیانجامد.

- به طبقات ساختمان‌ها در رابطه با مشرف بودن ساختمان و نواحی مجاور، به مسأله پوشیدگی زندگی و آرامش و آسایش خانواده‌ها توجه می‌شود.

در طرح‌های توسعه شهری گاه کنترل موردنظر از طریق تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان مشخص می‌گردد. بدیهی است هنگامی که ضابطه ارتفاع برحسب متر از تعیین شود، باید مشخص شود که ارتفاع از چه نقطه‌ای نسبت به کف خیابان محاسبه گردد. این ضوابط باید چنان وضوحی داشته باشد که صاحب زمین نتواند برای ایجاد تعداد طبقات بیشتر، ارتفاع خیلی کمی برای هر یک از طبقات ساختمان منظور نماید.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۱۶ مهر ۱۳۹۷ «ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی» را تصویب کرد که در بخش‌هایی از آن آمده است:

(۱) از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند در شهرهای کشور، صرفاً محدود به شهرهای با جمعیت بالای ۲۰۰ هزار نفر و در عرصه‌های مجاز ساختمان‌های بلند مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در انطباق با ضوابط و مقررات مندرج در پیوست این مصوبه خواهد بود.

(۲) در شهرهای با جمعیت ۲۰۰ هزار نفر و بیشتر که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، بدو می‌بایست گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند، توسط شهرداری با تأیید شورای اسلامی شهر تهیه و پس از [طی مراحل قانونی] جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

در قسمت دیگری از مصوبه آمده است: طرح پیشنهادی نباید موجب تغییر در جمعیت‌پذیری شهر مورد مطالعه گردد و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی شهر قابل بررسی است.