

تحلیلی بر شاخص های کالبدی بلند مرتبه سازی در منطقه ۹ کلانشهر مشهد

میثم نقی زاده^۱، محمدسجاد حسنی^۲، سیدعلی حسین پور^۳، ناصر مشهدی زاده^۴^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشگاه بینالود، مشهد، ایران، Meysam.naghizadeh86@gmail.com^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشگاه بینالود، مشهد، ایران، m.sajad.hasani@gmail.com^۳ عضو هیأت علمی، دانشگاه بینالود، مشهد، ایران، Hoseinpour2020@chmail.ir^۴ دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت شهری، دانشگاه بینالود، مشهد، ایران، mashhadizadeh-na@mashhad.ir

چکیده

زمین به خصوص رشد غیر منطقی قیمت آن در سراسر کشور از یکسو و افزایش تقاضای اسکان در کلانشهرها از سوی دیگر، سیاست گذاران را بر آن داشت که ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی را در مورخه ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ تصویب نموده و تأکید بر خط مشی کلی تشویق بلند مرتبه سازی، تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی را دستور کار خود قرار دهند [۳].

بیان مسأله

ساخت ساختمان های بلندمرتبه در شهرها با کاربری های مختلط مسکونی، تجاری، اداری، تفریحی و غیره در طبقات مختلف آن توجیه می شود. منظور از کاربری مختلط، ساختمانی است که حداقل مساحت کاربری تجاری یا اداری آن ۲۰ درصد کل زیر بنا باشد [۳]. از مهم ترین مواردی که به هنگام افزایش تراکم ساختمانی نقطه قوت محسوب می شود حداکثر استفاده از سطح زمین می باشد که این امر در صرفه جویی زمین مؤثر است، ولی به شرط آنکه همه تسهیلات لازم برای این افزایش تراکم ساختمانی شده باشد [۴]. شهر مشهد نیز به عنوان دومین کلانشهر ایران از این قاعده مستثنا نبوده و به دلیل سیاست های تشویقی واگذاری زمین شهری و عدم برنامه مناسب برای کنترل گسترش شهر، رشد افقی چشم گیری بین سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ داشته است (۷۸۰۰ هکتار در سال ۱۳۳۵ و ۳۰۰۰۰ هکتار در سال ۱۳۹۰)، [۵]. بنابراین برای جلوگیری از رشد افقی، سیاست های کنونی شهری به سمت ایده شهر فشرده با افزایش تراکم و احداث ساختمان های بلندمرتبه و توجه به کاربری مختلط و ترکیبی روی آورد که تا آنجا که ممکن است از سطح اشغال ساختمان ها بکاهد.

بدنه اصلی مقالات

پیشینه تحقیق و مبانی نظری

بلند مرتبه سازی به معنای آن پدیده ای است که از اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ چهره خود را ثبت رسانده و نخستین گام ها در تولید با آسمان خراش ها از حدود سال ۱۸۸۰ تا ۱۹۰۰ در شیکاگو برداشته شود [۶]. در این شهر ساختمان هایی با فرم جعبه و لوح و بلوک مانند [۷] به ارتفاع ۱۲-۱۴-۱۶-۲۳ طبقه ساخته شدند

امروزه مسائلی از قبیل افزایش جمعیت، نیاز به اسکان در شهرها، کمبود زمین، بازسازی و نوسازی و جلوگیری از رشد بی رویه شهرها باعث شده که ساخت بناهای بلند به شدت مورد توجه قرار گیرد. مسلم است که در صورت عدم مکانیابی صحیح برای ساختمان های بلند می تواند عامل بسیاری از مشکلات جمعیتی و کالبدی در آینده گردد. از آن جایی که آگاهی از وضعیت موجود می تواند برنامه ها را در اصلاح مسیر و تقویت نکات مثبت یاری رساند، در این مقاله پس از بررسی مبانی نظری سعی شده است تا با شناخت وضع موجود در بافت شهری منطقه ۹ مشهد وضعیت ساختمان های بلند را براساس معیارهای کالبدی مورد توجه قرار داده و همچنین از فرایند تحلیل سلسله مراتبی AHP به عنوان ابزار تعیین وزن معیارها و کارکردی به تجزیه و تحلیل اطلاعات موجود پرداخته و نواحی دارای پتانسیل بلند مرتبه سازی اولویت بندی شوند. نتایج این مطالعات ضمن بازشناسی مدل ها و روش های مذکور جهت انتخاب مکان های بهینه برای بلند مرتبه سازی، چارچوب اقدامات اجرایی مؤثر را نیز جهت شبیه سازی کاربرد مدل در بافت مشابه را در محدوده مورد نظر به وجود آورده است.

واژه های کلیدی

بلند مرتبه سازی، تراکم شهری، شاخص کالبدی، مدل های چند معیاره، کلانشهر مشهد

مقدمه

پیش از یک قرن از ظهور ساختمان های بلند مرتبه می گذرد و این گونه ساختمان ها در ابتدا به عنوان نشانه ای از پیشرفت تکنولوژیک جوامع و به عنوان نمادهای قدرت شهرهای پیشرفته و پاسخی به رشد شدید جمعیت و کمبود زمین جهت احداث واحد های مسکونی کافی بودند. رفته رفته بحران های انرژی و آلودگی های محیطی در شهرهای ماشینی، باعث دیدگاه در تصمیم گیری و سیاست های شهری شد [۱]. سیاست های شهرنشینی در ایران با انگیزه صرفه جویی در مصرف زمین گران قیمت مراکز شهرهای بزرگ به بلند مرتبه سازی روی می آورد و به راهکاری جهت پاسخگویی به نیاز روزافزون جمعیت جوان کشور به مسکن تبدیل شد [۲]. کمبود