

ضوابط ساختمانی و سیمای شهر

مقاله شماره ۱۱۸

۱۳۸۰

ضوابط ساختمانی^۱ و سیمای شهر

آنچه در شهرسازی اعمال می‌شود، در سطح و خارج از دید، قابل شناخت همه‌جانبه شهروندان قرار می‌گیرد و در مقابل، ابنیه که فضای مثبت نامیده می‌شوند، فضای منفی نام دارد.

اینطور به نظر می‌رسد که سیمای شهر را ساختمان‌ها که عملاً از معماری نشأت می‌گیرند شکل می‌دهند، و نه شهرسازی. برهمن اساس است که در شهرهای بزرگ ایران (به‌خصوص تهران) سیمای غیرمطلوب شهری را نتیجه طرح‌های معماری نامناسب می‌دانند و جالب این که اغلب معماران نیز این را به گردن می‌گیرند.

در حالی که عملاً شهرسازی است، که مهر خود را بر این آشفتگی زده است. با کمی دقت و بازگشت به تاریخ متوجه می‌شویم که، از لحاظ مقطع تاریخی به طرز غیرقابل انکاری زمان انحطاط معماری (نسبتاً با ارزش گذشته، که تا اوایل پهلوی دوم هم، کم و بیش ادامه داشت) همزمان است با پا گرفتن شهرسازی معاصر کشور.

تا قبل از حضور این شهرسازی و ضوابط ساختمانی آن، سیمای شهری ما مشخصاتی داشت که آقای مهندس توسلی در کتاب اصول و راهنمایی طراحی شهری آن را به شکل زیر توصیف کرده‌اند:

اصل محصور کردن فضا

"از محصور کردن فضا به عنوان نخستین اصل حاکم بر طراحی مکان‌های شهری نام برده می‌شود. به طوری که اگر فضا به شکل مطلوبی محصور نشود، نمی‌توان به یک مکان شهری جذاب دست یافت. این اصل در شهرهای قدیمی در اکثر نقاط جهان عمومیت دارد. فقط نحوه محصور شدن از نظر ابعاد و اندازه، شکل، دسترسی، بدنه محصور کننده و مانند آن تفاوت می‌کند. عناصر محصورکننده فضا عموماً عناصر شهری، محله‌ای یا خانه‌ها هستند. در ایران در موارد بسیاری بدنه‌ای از طاقنماها و غرفه‌های مکرر به صورت متقارن یا متعادل فضا را محصور می‌کنند.

درباره مقیاس انسانی و به نظر پیرنیا "مردم‌واری" در این نوشته بحث شده است. فضای محصور مانند فضای داخل یک ظرف به وسیله سطوح مادی ایجاد شده است. ترکیب این سطوح و میزان محصور بودن فضا از جمله خصوصیات اساسی فضای محصور است. ترکیب سطوح محصورکننده فضاهای شهری در شهرهای کویری ایران خصوصیت برجسته‌ای دارد.

۱- ضوابط ساخت احداث ساختمان‌های بلندمرتبه و همچنین مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران توسط مهندسین مشاور زیستا برای شهرداری تهران تدوین شده و به تصویب شورایعالی شهرسازی نیز رسیده است.

محصور بودن فضایی همچنین مطلبی است که با پیوستگی بدنه محصورکننده فضا ارتباط دارد. یعنی نمای ساختمان‌ها باید در محصور کردن فضاها نقش مؤثری داشته باشند. وجود فواصل متعدد مابین بدنه ساختمان‌ها، اختلاف فاحش بین نماها و تغییرات ناگهانی در لبه قرنیز ساختمان‌ها باعث ضعیف شدن کیفیت فضای محصور می‌گردد.

منظور از تناسب رابطه میان ابعاد مختلف یک فضا یا یک شیئی است، رابطه‌ای مستقل از اندازه. برای مثال اضلاع یک مربع مستقل از اندازه واقعی آن مربع دارای نسبت ۱ به ۱ می‌باشد. در مورد فضا نسبت بین ارتفاع ساختمان‌ها و عرض فضا اعم از اینکه فضا کاملاً محصور و یا نیم‌محصور باشد، بحث تناسب را تشکیل می‌دهد. اگر تناسب درست و انسانی باشد از نظر روانی در ناظر احساس آرامش ایجاد می‌کند.

شکل

اما مقیاس به رابطه بین اندازه یک فضا یا یک شیئی با فضاها یا اشیاء اطراف آن مربوط می‌شود. می‌توان گفت که یک فضا یا یک بنا در مقیاس یا خارج از مقیاس با محیط اطرافش می‌باشد. بررسی‌هایی که در مورد شهرهای قدیمی غرب صورت گرفته نشان می‌دهد که اگر نسبت ارتفاع ساختمان به عرض فضایی خطی از ۱:۱ تجاوز کند ممکن است به ناظر نوعی احساس ترس از تنگی فضا دست دهد و اگر این نسبت از ۱/۵:۲ کمتر باشد ناظر احساس کند که فضا بیش از اندازه باز و گشاد است. به نظر طراحان غربی وقتی می‌توان گفت فضای خارجی به نحو مطلوبی محصور شده که نسبت ارتفاع ساختمان به عرض فضا $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ تا $\frac{1}{4}$ باشد. اگر این نسبت از $\frac{1}{4}$ کمتر باشد خصوصیت محصور بودن فضا از بین می‌رود."

اولین عنصری که فضای معبر را که بوسیله ساختمان‌ها به شکل مطلوبی محصور می‌گشت برهم ریخت، ضابطه احداث بنا در ۶۰ درصد شمال زمین بود، با این قانون، معبر از نظر بصری کاملاً غیرمتقارن شد، در یک سمت دارای ساختمان (و تا چند طبقه) و در سمت دیگر حیاط‌هایی که فضای کوچکی محصور نمی‌کرد. اثر نامطلوب بصری که این ضابطه در شهرها گذاشت و علت اصلی از هم گسیختگی سیمای شهری شد، متأسفانه هنوز بوسیله معماران و کارشناسان طراحی شهری به بررسی و نقد کشیده نشده است. که اگر چنین شود، معلوم خواهد شد، که این ضابطه چه اثر منفی بزرگی بر سیمای شهری نهاده است.

ضابطه شهرسازی بسیار مؤثر دیگر که در ایجاد سیمای نامناسب شهری، نقش عمده داشته است ممانعت از ایجاد گشودگی و نورگیری از بدنه‌های شرقی و غربی ابنیه است. شهرسازی که ضابطه مزبور را می‌نوشت تصور کرده است، که با رعایت احداث بنا در ۶۰ درصد شمال زمین و تراکم ثابت، این بدنه‌ها کاملاً

به هم متصل می‌شوند. بنابراین هیچوقت سیمای نامناسبی ایجاد نمی‌نمایند. در حالی که این امر به‌علل زیر اتفاق نیافتاده است:

۱- به‌علت عدم طول برابر قطعات مجاور در برخی از مناطق (۶۰ درصد طول اراضی همجوار با هم، طول برابر ندارند).

۲- احداث بنا در ۶۰ درصد (و بعد ۶۰ درصد به‌علاوه ۲ متر) حد مجاز است. ولی احداث بنا در کمتر از آن هم خلاف مقررات نیست.

۳- تراکم ثابت، برخلاف تصور تدوین‌کنندگان ضوابط ساختمانی طرح‌های جامع، به ارتفاع ثابت نخواهد انجامید و عواملی مثل شیب اراضی، اختلاف ارتفاع طبقات، احداث بنا روی زمین، زیرزمین و یا پیلوت، اختلاف ارتفاع ایجاد می‌نماید.

۴- در مورد تراکم هم لزوم پیروی از حد تراکم نیز اجباری نیست و به‌علاوه با تغییر سطح اشغال با تراکم ثابت هم، تعداد طبقات برابر نخواهد شد.

۵- عدم احداث بنا در برخی از اراضی (تا حدود ۲۰ درصد در برخی از شهرها) موجب لخت ماندن بدنه برخی از ابنیه می‌شود.

تمامی این عوامل منجر به این می‌گردد، که بخشی از بدنه‌های شرقی و غربی ابنیه (که با آجرگری و یا تخته سیمان نامسازی می‌شود) در معرض دید و آن هم دید عمده نما، باقی بماند (زیرا نمای روبرو فقط از مقابل بنا قابل رؤیت است و بدنه‌های شرقی- غربی در تمام طول معبر) و این امر یکی از عوامل بزرگ، زشت کردن سیمای شهری می‌باشد.

تصویر: بدنه‌های شرقی و غربی سیماساز اصلی شهری

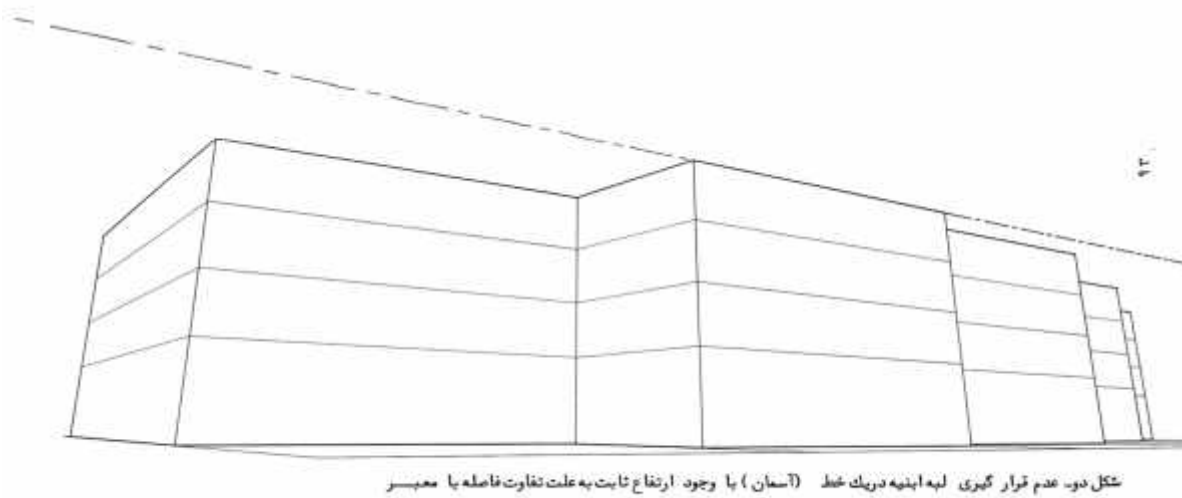
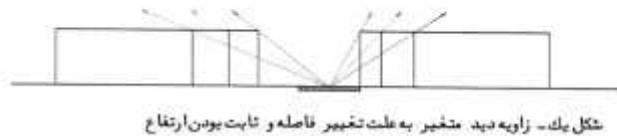
ضابطه احداث بنا در ۶۰ درصد شمال زمین، حتی به نظم سربازخانه‌ای مطلوب خود، هم دست نیافته است.

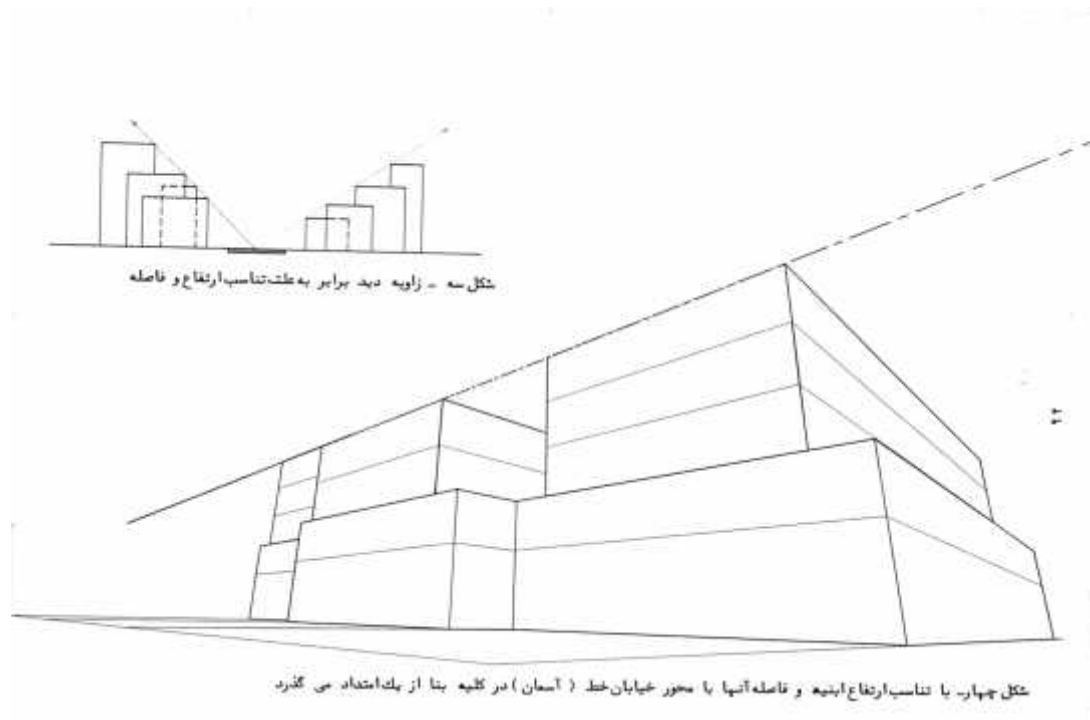
سومین عاملی که در انهدام سیمای شهری مناسب گذشته، نقش داشته سعی در یکسان‌سازی ابنیه بوده است. ضابطه ساختمانی به‌گونه‌ای طراحی می‌شد که در واقع تمامی ابنیه به یک شکل بنا رهنمای می‌شدند (احداث در ۶۰ درصد شمال زمین و با ارتفاع یا تراکم ثابت) و حتی اگر این مبحث عیناً شکل می‌گرفت، سیمای بسیار خشکی در شهر ایجاد می‌کرد، ولی به‌علل یاد شده حتی همین سیمای خشک (ناشی از نظم سربازخانه‌ای) هم اتفاق نیفتاد و شهر متشکل از احجامی شد، که فاقد هرگونه امکان تنوع در سازمان اصلی خود بودند و به دلایل ذکر شده حتی به‌نظم موردنظر ضابطه‌نویسان شهری هم دست نیافتند. بدین ترتیب است که اختلاف سطح‌های کمتر از یک متر (حتی ۲۰، ۳۰ سانتی) در ارتفاع لبه طبقات، کف

بالکن‌ها و غیره از نظر بصری بسیار آزاردهنده‌تر از اختلاف اساسی ناشی از عدم همسانی شده است. در حالی که می‌توان حتی با ارتفاع و پیش آمدگی‌های متفاوت با دست یازیدن به ضوابط منعطف‌تری مثل تبعیت از لفاف فضائی بنا (که از محور معابر با شیب معینی ترسیم می‌شوند و بنا نباید از آن بیرون بزند و لااقل در یک خط یا صفحه با آن مماس باشد) با ارتفاع متفاوت خط آسمان یکسانی داشت و به‌جای همسانی به تنوع همراه با همگونی، که از هنرهای اصیل شهرسازی گذشته بود، دست یافت.

اشکال زیر، نشان می‌دهد حتی با ارتفاع یکسان ابنیه، اگر پیش‌آمدگی‌ها (به‌عللی مثل اختلاف طول قطعه و غیره) یکسان نباشند، خط آسمان شکسته‌ای است حاصل می‌شود و برعکس با اختلاف ارتفاع و پیش‌آمدگی، با رعایت لفاف بنا خط آسمان یکسانی خواهیم داشت.

تصویر: رعایت لفاف فضائی خیابان که موجب شده است ابنیه با ارتفاع‌های متفاوت در کنار هم همگون باشند





در واقع ما در جستجوی فن شهرسازی از غریبان، هنر شهرسازی تاریخی خود را از دست داده ایم. هنری که نه با قوانین خشک و غیرقابل انعطاف، بلکه تنها با شروط بسیار ساده، که به شکل عرف و سنت در می آمد، به شهرهای ما امکان می داد که همراه هنر معماران، سیمای شهرها را به گونه ای بسازند، که هنوز پر از جاذبه و کشش است. هنری که امکان می داد حتی طاق ها و اتاق های روی آن بخشی از کوچه ای را بپوشانند، ورودی ها داوطلبانه عقب بنشینند و به گذرها تنوع بخشند.

در شهری مثل بندرعباس برای عبور هوا اتصال بین ابنیه را ناممکن سازند. در شهرهای کویری آن چنان ساختمان ها را به هم متصل نمایند که انگار یک بدنه یکپارچه سیمای معبر را ساخته است. در ماسوله حتی سقف ها نیز فضای عمومی محسوب شود و محل گذر افراد می باشد و در شهرهای کویری هرچند منزل، با یک در بزرگتر از فضای عمومی جدا می شوند. یعنی فضاهای نیمه خصوصی و نیمه عمومی، یکبار دیگر فضاهای خصوصی را امن تر می کند.

هنر شهرسازی ما کجا رفته است؟ آیا امیدی هست با نضج طرح های معماری شهری، شکست شهرسازی مدرن، رویکرد به تحول، حضور شوراهای شهر (به نمایندگی حضور دوباره مردم در امور شهری)، آن را دوباره باز یابیم.