

## بررسی تأثیر ویژگی‌های تفکیک اراضی شهری در بافت‌های متفاوت بر سیما و منظر شهری ابوالفضل بادآهنگ<sup>۱</sup>

کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری شیراز، شیراز، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۰۷/۱۰

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۰۴/۲۶

### چکیده

سطح قابل توجهی از تغییر و تحولات فکری و فرهنگی جامعه از طریق زوال زیبایی در سیما و منظر شهری و محیط پیرامون برانگیخته شده است. نماهای ساختمانی که سیمای دو بعدی شهر را می‌سازند، از دو دیدگاه متخصصان و منظر عمومی بسیار مورد توجه قرار می‌گیرد. بنابراین سیما و منظر بی‌اصالت در یک شهر، آن را به محیطی عام و بی‌هویت تبدیل می‌کند. بدین صورت بحث زیبایی‌شناسی در طراحی منظر شهری بسیار مورد توجه است چنانکه به‌عنوان یک دیدگاه جهانی در طراحی شهری نمود زمین تا سیمای دو بعدی نهایی، منظر شهری را دچار مشکل کرده است. در سال‌های اخیر شاهد تفکیک بلوک‌ها به قطعات کوچک هستیم که این امر در نهایت باعث به وجود آوردن سیما و منظر شهری نامناسب و بدون هارمونی، کمپوزسیون، تقارن و ..... و همچنین عدم سنجیت با تاریخ هویت شهر شده است. عدم ایجاد قوانین مدون برای طراحی بافت‌های شهری، معضلی است که گریبان‌گیر شهرهای ایران شده است، که با ساخت نماهای گوناگون و ناهمگن با مصالح وارداتی در کنار بافت‌های تاریخی آشفتگی و هرج‌ومرج را در سیما و منظر شهری به اوج می‌رساند. بنابراین در پژوهش حاضر به بررسی تأثیر نوع تفکیک زمین بر سیما و منظر شهری در بافت‌های دارای تیمومورفولوژی متفاوت، به منظور ارتقاء کیفی مصادیق، از طریق تدوین معیارهای زیبایی‌شناختی و برنامه‌ریزی‌های شهری در سیما و منظر شهری، پرداخت شده است. نتایج نشان داده، که برای ایجاد محیط‌های دارای سیما و منظر شهری با هویت، استفاده از اصول و معیارهای طراحی زیبایی‌شناسانه و تدوین قوانین و مقررات تفکیک مناسب به خوبی به ارتقای کیفیت محیط به لحاظ زیبایی‌شناختی، روانی و مهم‌تر از همه بهبود وضعیت سیما و منظر شهری کمک می‌کند.

**واژگان کلیدی:** تیمومورفولوژی، تفکیک زمین، بافت‌های شهری، سیما و منظر شهری

## مقدمه

فرآیند شکل‌دهی به سیما و منظر شهری همواره تحت تأثیر نگرش‌های متفاوتی می‌باشد و با روابط متقابل این عناصر، انواع سیما و منظرهای شهری با تفاوت‌های مختلفی، خلق خواهد شد. بنابراین سیما و منظر غیر مرتبط با تاریخ و بوم یک شهر، آن را به محیطی عام و بی‌هویت تبدیل می‌کند. سیمای هر ساختمان بر شکل‌دهی به مجموعه شهری که در آن حضور دارد مؤثر است. اگر به منظر بخشی از شهر، بدون در نظر گرفتن عوامل مؤثر در شکل‌گیری آن توجه شود، همگونی سیمای شهر در مجموع از بین می‌رود و شهری بی‌هویت را می‌آفریند. شهر بی‌هویت، بی‌تاریخ، بدون خاطره جمعی، دارای یکسانی و یکنواختی و اساساً بی‌شکل است؛ چراکه فاقد برنامه‌ریزی و طراحی است. منظر کلان‌شهرها در نتیجه عدم پیروی از برنامه‌ریزی مناسب و از پیش اندیشیده شده، اشکال پیچیده‌ای از موجودیت‌های فضایی را در خود ظاهر ساخته است، که باید اذعان داشت که شناخت این اشکال پیچیده کمتر مورد بررسی و تحقیق قرار گرفته است. (سعیدنیا، ۱۳۸۴: ۸) در این میان به دلایلی همچون کمبود دانش در زمینه علل عدم تحقق سیاست‌های توسعه شهری، ناکارآمدی این سیاست‌ها در عرصه تجربیات واقعی و چالش‌های پیش روی مدیریت شهری در تحلیل بازار اقتصاد زمین که خود بر تراکم‌پذیری کاربری‌ها تأثیرگذار است - باعث می‌شود که تکثر شکلی بافت شهری افزون‌تر گردد (Jelinek, 1992).

بافت‌های جدیدی همچون بافت‌های مجتمع‌های آپارتمانی، خانه‌های ویلایی، در کنار بافت‌های قدیمی شکل می‌گیرند، که عدم وجود قوانین و مقررات مناسب از مرحله تفکیک آن‌ها را دچار مشکل کرده تا در نهایت به سیما و منظر شهری نامناسب و همچنین عدم سنخیت با تاریخ و هویت شهر می‌رسد. همان‌طور که می‌دانیم در تعریف مقررات تفکیک چنین بیان می‌شود که: مقررات تفکیک روش‌هایی هستند که به وسیله آن زمین‌ها قطعه‌بندی و خیابان‌ها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می‌شوند. با قسمت‌بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین، پیاده و به واقعیت تبدیل می‌شود. بسیاری از عناصر شهری که در طرح کلی شهر پیش‌بینی شده‌اند، هنگامی پدید می‌آیند که زمین شهری به قطعات موردنظر تفکیک شود. (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۶۸) اما این طور که به نظر می‌رسد انواع تفکیک بر روی نوع بافت شهری، در عصر جدید تأثیرگذار می‌باشد. این بافت‌ها در حالت عادی به اشکال گوناگونی می‌توانند تقسیم‌بندی شوند، که به‌طور کلی اکثر شهرهای ایران را می‌تواند در بر بگیرد که آن را می‌توان در سه بافت کلی تقسیم‌بندی و معرفی نمود: بافت تاریخی (درونی)، بافت میانی و بافت جدید و نوساز. در این بافت‌ها با توجه به نوع و شیوه‌های مختلف تفکیک زمین و نیز تیپومورفولوژی شهر و سطحی که ساختمان در آن (با توجه به نوع کاربری) ساخته شده است، سیما و منظر خاص و متنوعی پدید می‌آید. در این میان ما شاهد آشفتنگی شدیدتر و ناهنجارتری، به دلایل مختلف در این سه بافت می‌باشیم.

هر بافت دارای سازمان‌دهی و فضای مخصوص به خود است، به این دلیل می‌توان انتظار داشت که همان‌طور که هر بافت تفکیک مخصوص خود را دارا می‌باشد هرزمانی که تفکیک جدیدی شکل می‌گیرد بافت جدیدی نیز به وجود می‌آید که به نظر می‌رسد بر سیما و منظر شهر تأثیرگذار خواهد بود. این بافت‌های شهری نیز خود محصول انواع و اقسام متفاوت تفکیک شهری هستند. با توجه به تأثیرگذاری گونه‌های متفاوت تفکیک بر شکل‌گیری بافت‌های شهری، سیما و منظر متفاوتی نیز ایجاد خواهد شد. بنابراین می‌توان بافت‌ها را بر اساس مؤلفه‌های شکل، ارتفاع و

ارتباط با بافت مجاور به گونه‌های کلانتری تقسیم‌بندی نمود و با استفاده از شاخص‌های دیگر، این گونه‌های کلان را به منظور برنامه‌ریزی دقیق‌تر به زیرگونه‌هایی تقسیم کرد. بنابراین، با توجه به انواع تفکیک زمین، بافت‌های متفاوت با گونه‌های متفاوتی به وجود خواهد آمد که به نظر می‌رسد بر سیما و منظر شهری و بدنه شهر تأثیرگذار می‌باشد که در این مقاله به دنبال این مسئله خواهیم بود.

### ۱. طرح مسئله

طرح‌های نسنجیده و بدون برنامه برای شهرهای معاصر، باعث نابسامانی چهره شهرها شده که بازتاب آن یکنواختی چهره محلات و شهرک‌های یک شهر و حتی شهرهای مختلف می‌باشد. ساختمان‌های متحدالشکل ردیفی چهره غالب شهرهای معاصر است که گاه طراحی متفاوت نما و یا استفاده از مصالح و رنگ‌های متنوع، برای کاهش این یکنواختی، آشفته‌گی بیشتر منظر شهری را به همراه داشته است.

بیشتر پژوهش‌های انجام گرفته در خصوص منظر شهری، به تأثیر رنگ و جنس مصالح به کار رفته در نمای بناها محدود شده و جای خالی مطالعه در زمینه تأثیر ضوابط و مقررات شهری و تفکیک زمین‌های شهری بر منظر شهری احساس می‌شود.

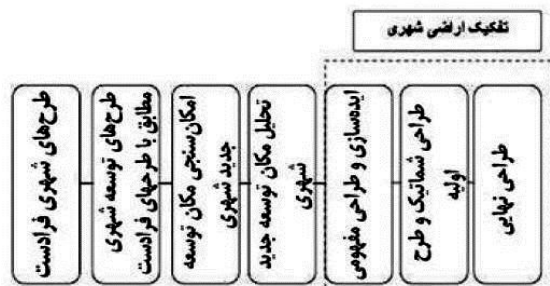
### ۲. مبانی نظری

در این قسمت به بررسی تعاریف مرتبط با تفکیک، انواع تفکیک، سیمای شهری و بافت شهری پرداخته خواهد شد.

#### ۱-۲. تفکیک زمین

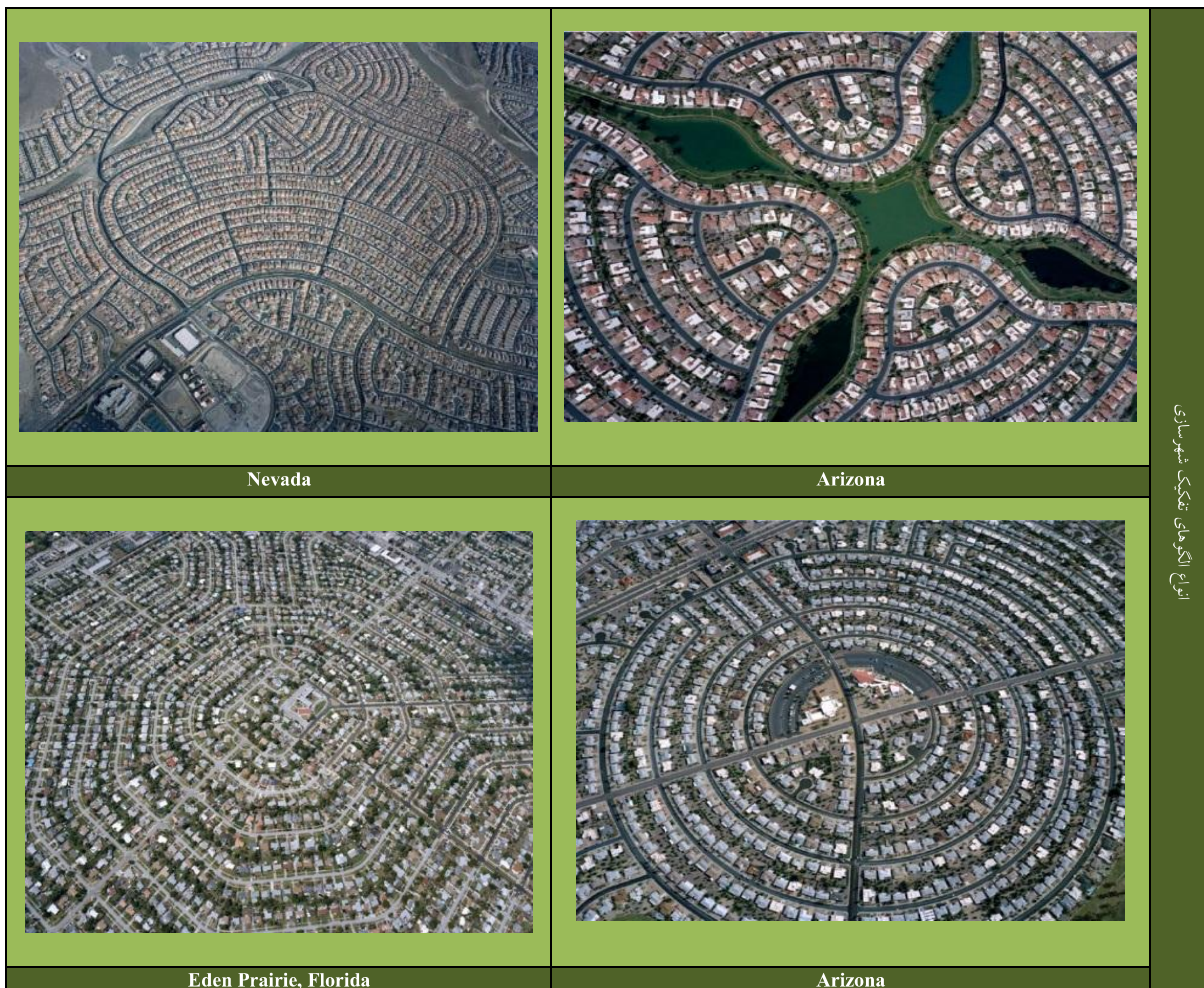
قطعه‌بندی زمین: تقسیم قانونی یک قطعه زمین یا یک پلاک ثبتی به چندین قطعه کوچک‌تر (طبق ضوابط و مقررات مصوب) به منظور حل مسائل تملک و یا اختصاص به کاربری‌های مجاز می‌باشد (مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۳: ۵).

روش‌های تفکیک زمین در محل‌های گوناگون داخل و خارج شهر، در بافت ساخته‌شده و در اراضی در نظر گرفته شده برای توسعه شهر، با همدیگر متفاوت است. عوامل متعددی در تفکیک زمین شهری مؤثرند که از آن جمله توپوگرافی زمین، شکل هندسی اراضی، نوع کاربری، گذر بندی معابر نقشی تعیین‌کننده در چگونگی تفکیک زمین دارد، از این نظر، نقشه‌های تفکیکی در واقع نقشه‌های شهرسازی محسوب می‌شوند، زیرا فرم قرارگیری ساختمان‌ها و سیستم شبکه ارتباطی را تعیین و مشخص می‌کنند (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۵۱).



تصویر ۱. مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تفکیک اراضی شهری. منبع: (فرامرزی و دیگران، ۱۳۹۱: ۷)

معمولاً در طرح‌های شهری، مشخصه‌های اصلی یک قطعه زمین، شکل، مساحت، درازا و پهنا و پیشانی (جهت ساختمان)، با توجه به عوامل اصلی مؤثر بر مشخصه‌ها از جمله روشنایی (استفاده از نور)، باد (نحوه استفاده یا مقابله با آن)، اقلیم (آسایش حرارتی در چهارگونه دما و رطوبت، نور و باد)، از لحاظ عوامل طبیعی اختیار می‌شود، با این هدف که مشخصه‌های قطعه به گونه‌ای تعیین شود که استفاده بیشینه (حداکثر) آسایشی از طبیعت صورت گیرد و آثار زیان‌بار آن کمینه (حداقل) گردد (ارجمندینیا، ۱۳۶۹: ۴).



انواع الگوهای تفکیک شهرسازی

تصویر ۲ انواع الگوهای تفکیک شهرسازی (منبع: گوگل ارت، ۱۳۹۲)

ساده‌ترین نوع تفکیک اراضی که در شهرسازی ایران به تفکیک ثبتي شهرت یافته، تقسیم اراضی به صورت ردیفی منظم و بلوک‌بندی اراضی در قطعات یکسان است. در این نوع از تفکیک بلوک‌های مستطیلی به طور متوسط ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر و به عرض ۵۰ متر در نظر گرفته می‌شود که هر کدام به دو ردیف از قطعات شمالی و جنوبی تقسیم می‌گردند. هر قطعه نیز با توجه به خیابان مجاور خود شمالی یا جنوبی خوانده می‌شود. به عبارتی دیگر، در میان هر قطعه زمین یک معبر احداث می‌شود و اراضی دو طرف معبر به قطعات کمابیش مساوی تقسیم می‌گردند. قطعات شمالی معبر را شمالی و قطعات جنوبی معبر را جنوبی می‌نامند (سعیدینیا، ۱۳۸۳: ۵۲).

## ۲-۲. بافت شهری

شاید به نوعی مهم‌ترین عامل مورد بررسی در عوامل تشکیل‌دهنده سیما و منظر شهری، بافت شهری باشد. بافت‌ها از ساختمان‌های کم‌وبیش یک شکل که طبق نظم خاصی سازمان‌دهی شده‌اند، به وجود می‌آیند. در بافت نقش عنصر منفرد کم‌رنگ است، ولی تصویر کلی آن به گونه‌ای که در طول زمان و در اثر تجربه کشف می‌شود، در ذهن باقی می‌ماند. محله‌های تاریخی و همچنین روستاهای ادغام شده در شهر، به طور ویژه دارای مشخصه بافت هستند. بافت عمدتاً از درون تجربه می‌شود و سیمای آن حاصل جمع ادراکات متوالی و متنوعی است که هنگام گردش درون بافت به دست می‌آید. در درون بافت‌ها جزئیات ساختمانی نظیر شکل ورودی‌ها، پنجره خانه‌ها و سر در مغازه‌ها ارزش خاصی دارند (افشارنادری، ۱۳۷۸).

منظور از بافت شهری، سنتزی است از تمام اجزای کالبدی. بافت شهری یک کل ارگانیک است که در سطوح وضوح متمایز قابل مشاهده است. درکلیت این سطح، بافت رامی توان سازمان و به طور خلاصه خیابان‌ها و بلوک‌ها توصیف کرد (Kropf, 1996: 14). می‌توان بافت شهری را حالات مختلف هم‌جواری و فضاها پر و خالی در ترکیبات مختلف و همچنین نحوه قطعه‌بندی اراضی دانست (حیب، ۱۳۸۴: ۴).

بافت شهر کمیتی پویا است که از دانه‌بندی و در هم تنیدگی دو عامل توده و فضا در طول زمان خود را نمایان می‌سازد. بافت شهر ممکن است دانه‌ریز باشد یا دانه درشت که در بافت دانه‌ریز کاربری‌ها به هم نزدیک‌اند و فعالیت‌های مختلف شهر در مجاورت یکدیگر صورت می‌گیرند و در بافت دانه درشت کاربری‌ها و فعالیت‌ها از یکدیگر دور می‌باشند. بافت فرسوده شهری، تصویری را از بافت قدیمی شهر که به دلایلی احیا و بازسازی نشده در ذهن ایجاد می‌کند (جبارنیا و همکاران، ۱۳۷۱). اجزاء و عناصر بافت شهر عبارت‌اند از: ساختمان‌ها، قطعه‌بندی اراضی، راه‌های فرعی درون بافت و فضاها باز. جهت ارزیابی انواع بافت شهر و عوامل فرسودگی آن به ویژگی ترکیبی ساخت‌وسازها و روحیه شهر مردم و زندگی‌شان در شهر توجه شده است. تأکید بر این است که برای برنامه‌ریزی مناسب بافت شهری، شناخت عوامل ایجاد آسیب در کالبد و فضای شهر به‌عنوان یکی از مراحل مهم برنامه‌ریزی بسیار ضروری است (حمیدی، ۱۳۷۳).

جدول ۲ انواع بافت‌های شهری، منبع: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳

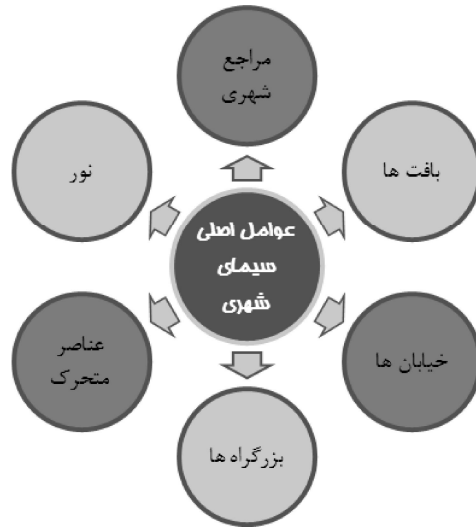
بافت شهری	انواع بافت شهری
تاریخی	
دارای ارزش اقتصادی زمین	
پیرامونی	
قدیمی و فرسوده	
کاربری ناموزون	
تحت تأثیر نقصان زیرساخت‌ها	

منبع: نگارنده

## ۲-۳. سیمای شهری

معماری منظر هنر و دانش جدیدی است که به سبب ماهیت میان رشته‌ای خود، از هم‌نشینی رشته‌های مختلف علم و هنر پدید آمده است (منصوری، ۱۳۸۳: ۶۹). از آنجا که منظر شهری، سطح تماس انسان و پدیده شهر است، بخش

چشمگیری از دانش و حس‌های محیطی شهروندان تحت تأثیر آن شکل می‌گیرد. هر گونه آشننگی و تصمیم‌های ناآگاهانه و شتابزده از سوی کارشناسان و حرفه‌مندان درباره منظر شهری به وارد شدن خدشه جدی به کلیت شهر می‌انجامد و سبب می‌شود تا تصویر ذهنی شهروندان شکل نگرفته و خوانایی شهر از بین برود (رزاقی اصل، ۱۳۸۶: ۳۴).



تصویر ۳ عوامل اصلی سیمای شهری



تصویر ۴ تصاویر عوامل اصلی سیمای شهری (منبع: گوگل ارت، ۱۳۹۲)

### ۳. ارتباط تفکیک زمین و منظر شهری

اگر چه تفکیک زمین مستقیماً یک فعالیت ساختمانی و فیزیکی نیست، ولی بدون تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است و در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به نحو صحیحی انجام نشود و کنترل صحیحی نسبت به آن اعمال نگردد، کنترل‌های ساختمانی نیز بی‌نتیجه خواهد بود و یا حداقل نتایج چشم‌گیری در بر نخواهد داشت (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۸۱).

منظر شهرها از کنار هم قرار گرفتن تک بناها در کنار یکدیگر و در کنار سایر اجزا و عناصر شهری شکل می‌گیرد و در صورتی که بدون هماهنگی و بدون در نظر گرفتن مسائل زیباشناختی، تفکیک اراضی صورت بگیرد، منظر شهری ناهماهنگ خواهد بود و این چیزی است که به‌وفور در شهرهای امروز دیده می‌شود.

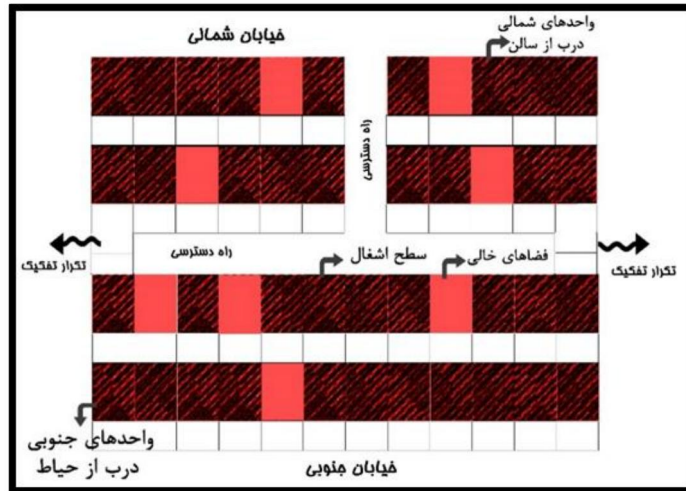
محل	سیمای شهری	الگوی تفکیک
Las Vegas, Nevada, United States		
Dubai, United Arab Emirates		

تأثیر نوع تفکیک بر روی سیمای شهری

تصویر ۵ نمونه‌ای از تفکیک‌های متفاوت اجرا شده و تأثیر آن‌ها بر سیمای شهری (منبع: گوگل ارت، ۱۳۹۲)

نحوه تفکیک زمین، ضوابط شهری مانند الگوی اشغال زمین، هم‌جواری، ارتفاع، تراکم و ... فرایند تولید نقشه و گرفتن جواز ساخت و نهایتاً بازار ساختمان، همه در نمای ساختمان و سیمای شهر منعکس می‌شوند. معمولاً هندسه تقسیم زمین در طرح‌های شهری، متشکل از دو قطعه به هم چسبیده از شمال و جنوب و تکرار آن در طول، در امتداد شرق و غرب و یا بالعکس است که این قطعات بین دو معبر شمال و جنوب یا شرق و غرب قرار می‌گیرند (تصویر ۱). به این ترتیب قطعات شمالی معبر با واسطه حیاط، فقط با یک نما با شهر، فصل مشترک پیدا می‌کنند و قطعات جنوبی بدون واسطه و به طور مستقیم، دو نمای دیگر هم در فضایی مجرد و غیر مرتبط با شهر در بخش

میانی به هم‌پشت می‌کنند. در نتیجه فقط یک نما در هر قطعه، وجه اصلی تماس ساختمان با شهر و دید عمومی می‌شود و طبیعتاً از نظر معماری و معماری شهری وجه ای مهم و مستقل پیدا می‌کند (کلاتری و دیگران، ۱۳۸۷:۱۶).



تصویر ۶. تفکیک موجود و نحوه اشغال زمین با تراکم یکسان (منبع: نگارنده، ۱۳۹۲)

نزدیک ساخته شدن بلوک‌های ساختمانی به یکدیگر که غالباً به دلیل صرفه‌جویی در مصرف زمین صورت می‌گیرد، با توجه به تعداد واحدهای ساختمانی کوچک و تعداد در و پنجره‌ها مشکلات جمعی دیگری را از نظر سیمای شهری مطرح می‌کند (شیعه، ۱۳۷۸: ۹۳).

بحران هویت مربوط به یکسانی و تشابه در شهرهای امروزی، از مباحث ریشه‌ای است. مبانی اولیه و اصول حاکم بر طراحی‌های جدید شهری، توجه به تأسیسات زیر بنایی و شکل‌گیری سریع مجموعه‌ها به صورت نقشه‌های تفکیکی، ضوابط ساخت (آن‌هم در حد تراکم و سطح اشغال) بدون هم‌خوانی با محیط پیرامون، سبب یکنواختی آن شده است. همچنین عدم توجه به مسائل بوم‌شناختی، اقلیمی و نیز خصوصیات اجتماعی، فرهنگی و تاریخی قشری که قرار است سکنی داده شوند، باعث شده، خیابان‌ها در فرم شطرنجی، طرح بافت را به چیدمان منظم چند بلوک با ارتفاع یکسان خلاصه کنند. نهایتاً مجموعه در بهترین شرایط نقش خوابگاهی بزرگ را ایفا می‌کند که هیچ‌گونه تعلق در ساکنان به وجود نمی‌آورد (معلمی، ۱۳۸۶: ۹۳). قطعات یکسان آن‌چنان‌که در شهرهای امروز رایج گشته، گونه واحدی از معماری را تحمیل می‌کند که تکرار آن در معابر گوناگون کسالت‌آور است. حالت صلب و غیرقابل انعطاف تصویر به دست آمده از تکرار واحدهای مشابه، امکان کم کردن یا افزودن عنصری جدید به مجموعه موجود را سلب می‌کند (منصوری، ۱۳۷۸).



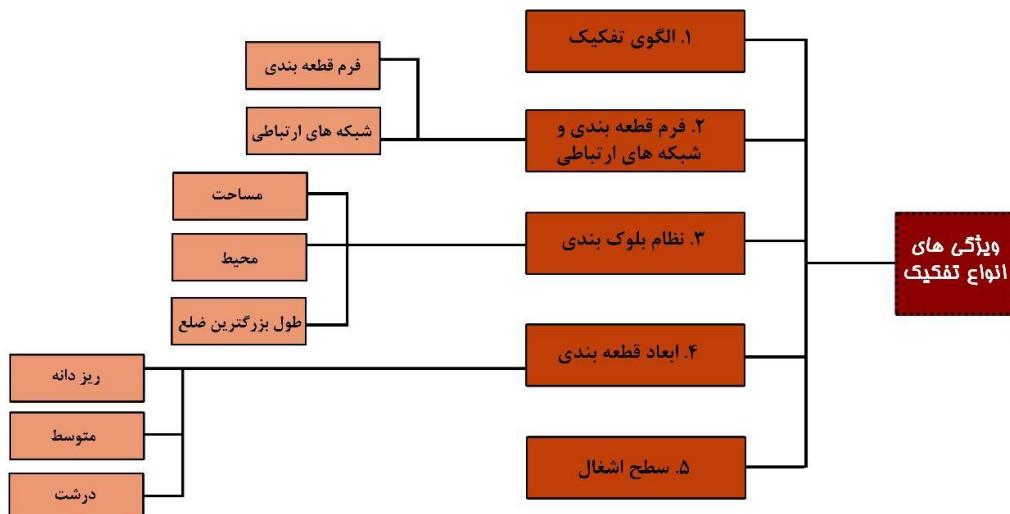


تصویر ۷ نمونه‌ای از تفکیک‌های امروزی در تهران (منبع: گوگل ارت، ۱۳۹۲)

متأسفانه این تکرار در شهرهای ما عموماً تقلیدی کم‌مایه‌تر از الگوهای غربی است و این فضا و ساختمان‌ها روزبه‌روز بیشتر خود را به بدنه رنگ‌باخته از هویت شهرها تحمیل می‌کند. آیا هنوز هم‌خانه بوشهری از خانه شیرازی و مسکن یزدی از کاشانه اصفهانی متمایز است؟ آیا هنوز هم تفاوت‌های محله‌ای و بافتی در عین یکسانی و وحدت همه‌گیر شهرهای گذشته‌مان به چشم می‌آید؟ (معلمی، ۱۳۸۶: ۹۳) در اکثر ساخت‌وسازهای ایران، مسئله کیفیت فضایی و ایجاد کیفیت بصری، حکم نوعی پارامتر فراموش‌شده را دارد (ایرانمنش، ۱۳۸۰: ۸۲).

#### ۴. ویژگی‌های تفکیک زمین مؤثر در منظر شهری:

ویژگی‌های ذیل که ناشی از نوع تفکیک می‌باشد بر سیمای شهری مؤثر می‌باشد که به اختصار برای هر یک توضیحاتی آمده است:



نمودار ۱ ویژگی‌های انواع تفکیک (منبع: معلمی، ۱۳۸۶)

#### ۴-۱. الگوی تفکیک زمین‌ها (نوع قطعه‌بندی)

برداشت ویژگی‌های انواع تفکیک یکی از مهم‌ترین مراحل شناخت می‌باشد. این ویژگی‌ها قادرند یک تصویر کلی از مناطق مورد مطالعه را ارائه داده و در مراحل طراحی و تدوین ضوابط، و ارائه راهبردها به ما کمک کنند تا در تحکیم ویژگی‌های مثبت بافت کوشیده و در راه تقویت آن‌ها حرکت کنیم و از طرف دیگر نقاط ضعف بافت را پیدا کرده و در رفع آن و پیشنهاد برای بهبود وضع موجود و مطلوبیت هر چه بهتر سیمای شهری راه‌کارهایی را به وجود آوریم.

#### ۴-۲. فرم قطعه‌بندی زمین و شبکه‌های ارتباطی

به دلیل ورود اتومبیل به شهرها و خیابان‌کشی‌های عمود بر هم، تنوع در فرم قطعات به‌سختی ممکن است. البته در این رابطه می‌توان به مسئله مالکیت و اسناد ثبتی و نحوه قطعه‌بندی کلیشه‌ای زمین اشاره کرد؛ یعنی قطعات ردیفی به هم چسبیده و مکرر از شرق و غرب و ترکیب به هم چسبیده دوتایی قطعات از شمال و جنوب با مترآزهای معین با خیابان‌های ممتد شرقی-غربی که از بین هر دو قطعه از شمال و جنوب عبور می‌کند. این الگو در نفس خود کلیشه‌هایی را تحمیل می‌کند. اگر این الگو به نحو دیگری تعریف گردد، شرایط دیگری را به وجود می‌آورد؛ مثلاً وقتی که تعداد ردیف‌ها و نحوه استقرار آن‌ها به نحوی باشد که در فواصل، کوچه‌های بن‌بست شمالی - جنوبی از خیابان اصلی منشعب شود و مترآز قطعات باقابلیت پذیرش ارتفاع متفاوت با توجه به مترآز متغیر باشد (کلانتری و دیگران، ۱۳۸۷: ۱۷)

#### ۴-۳. نظام بلوک‌بندی

بررسی نظام بلوک‌بندی یکی از مهم‌ترین عناصر در میزان نفوذپذیری بافت می‌باشد. بلوک‌های متوسط و بزرگ موجب کاهش نفوذپذیری بصری و کاهش رفت‌وآمد می‌شود. در نتیجه بر کیفیت بصری تأثیر ویژه‌ای خواهد گذاشت. برای بررسی و تحلیل نظام بلوک‌بندی باید مساحت بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین بلوک‌ها، میانگین مساحت‌ها، بزرگ‌ترین و کوچک‌ترین محیط بلوک‌ها و طول ضلع آن‌ها و میانگین هر یک مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

#### ۴-۴. ابعاد قطعه‌بندی

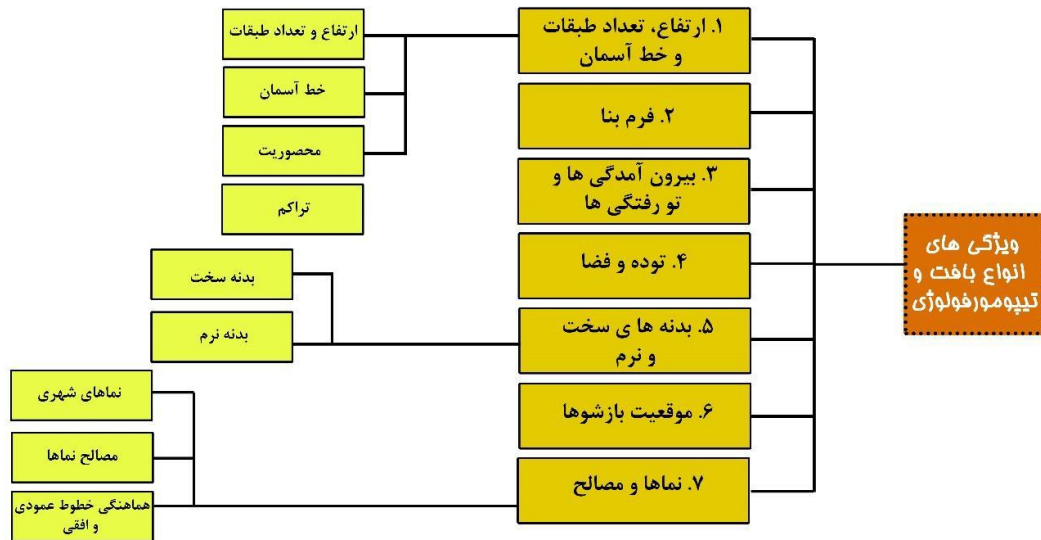
ابعاد قطعه زمین و طول و عرض آن، یکی از متغیرهای تأثیرگذار در منظر شهری است. با افزایش قیمت زمین در شهرها و نیاز به مسکن از سوی متقاضیان، کوچک و محدود ساخته‌شدن فضای مسکونی ضمن هماهنگی با توان اقتصادی متقاضیان، باعث فروش سریع‌تر واحدها می‌شود. بنابراین با کوچک شدن و افزایش تعداد طبقات تأثیر این عامل پررنگ‌تر می‌شود. تفکیک زمین در ابعاد کوچک در بسیاری از کشورهای اروپایی و آمریکایی نیز در سال‌های اخیر دنبال می‌شود. مطالعه طرح‌های تهیه‌شده در این کشورها، حاکی از اهمیت تأثیر نحوه قطعه‌بندی زمین بر منظر شهری است.

#### ۴-۵. سطح اشغال زمین

میزان اشغال سطح زمین توسط بنا در کنار تو یا بیرون آمدگی بنا در هر قطعه نسبت به قطعات مجاور در منظر شهری تأثیر به‌سزایی دارد. یکی از مهم‌ترین تأثیرات این عامل، در سایه‌اندازی‌ها است.

### ۵. ویژگی‌های بافت شهری مؤثر در منظر شهری:

ویژگی‌های ذیل که ناشی از نوع بافت می‌باشد بر سیمای شهری مؤثر می‌باشد که به اختصار برای هر یک توضیحاتی آمده است:



نمودار ۲ ویژگی‌های انواع بافت و تیپومورفولوژی

#### ۱-۵. ارتفاع، تعداد طبقات و خط آسمان

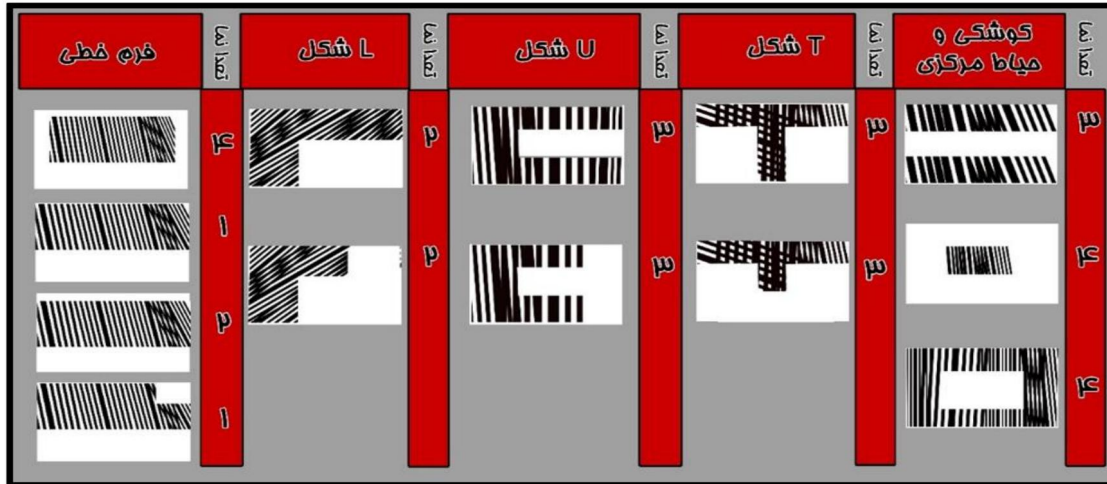
تعداد طبقات و ارتفاع در بافت، بر منظر بافت، محصوریت، خط آسمان و از آن طریق بر کیفیت فضاهای شهری و رفتارهایی که در بافت رخ می‌دهد، تأثیر بسیار دارد. همچنین تعداد طبقات ابنیه در یک گذر نشان‌دهنده مقیاس فضا در ارتباط با عابری است. هر چقدر ارتفاع ساختمان نسبت به عرض معابر بیشتر باشد، تناسب فضایی کمتر بوده و فرد احساس محصوریت بیشتری می‌نماید. احساس محصوریت تا حد معمول خود بر مطلوبیت سیمای شهری می‌افزاید، اما زمانی که از حد خود فراتر می‌رود به سوی عدم مطلوبیت سیمای شهری می‌رود.

استانداردهای ارتفاعی بایستی نسبت به شرایط مختلف محلی قابل انعطاف باشند و قابلیت تطبیق با آن بافت را داشته باشند. که البته این استانداردها به عوامل مختلفی همچون برنامه‌ریزی مسکن از نظر طبقات ساختمان، عوامل سیمای شهری، تراکم منطقه و... نیز بستگی دارد. ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان‌ها باید در رابطه با سیمای شهری و زیباسازی شهر و استفاده از دید و منظر عمومی شهر در نظر گرفته شوند و هماهنگی و تناسب ساختمان مسکونی با دیگر کاربری‌ها طوری باشد که سیمای کلی بافت یا منطقه را برهم نزنند.

#### ۲-۵. فرم قرارگیری بنا در زمین:

در طرح‌های معماری طراح صرفاً به برقراری ارتباط قائم و پله بین طبقات و تخصیص سطح به عملکردها می‌پردازد. بنابراین در پلان ابتکاری وجود ندارد. سپس برای همین حجم مکعب مستطیل مسطح و صلب اقدام به طراحی نما می‌کند و بدین ترتیب طرح‌های معماران، در تغییر منظر شهر نمی‌تواند چندان مؤثر باشد، ولی چنانچه فرم احجام

متنوع باشد و با ابعاد و فرم‌های مختلف کنار هم قرار گیرند، چهره شهرها از تکراری بودن خارج می‌شود. به‌طور کلی می‌توان انواع فرم قرارگیری بنا در زمین را به صورت تصویر ۸ آورد.



تصویر ۸. فرم‌های مختلف استقرار بنا در قطعه زمین (منبع: نگارنده، ۱۳۹۲)

### ۳-۵. پیش‌آمدگی‌ها و تورفتگی‌ها

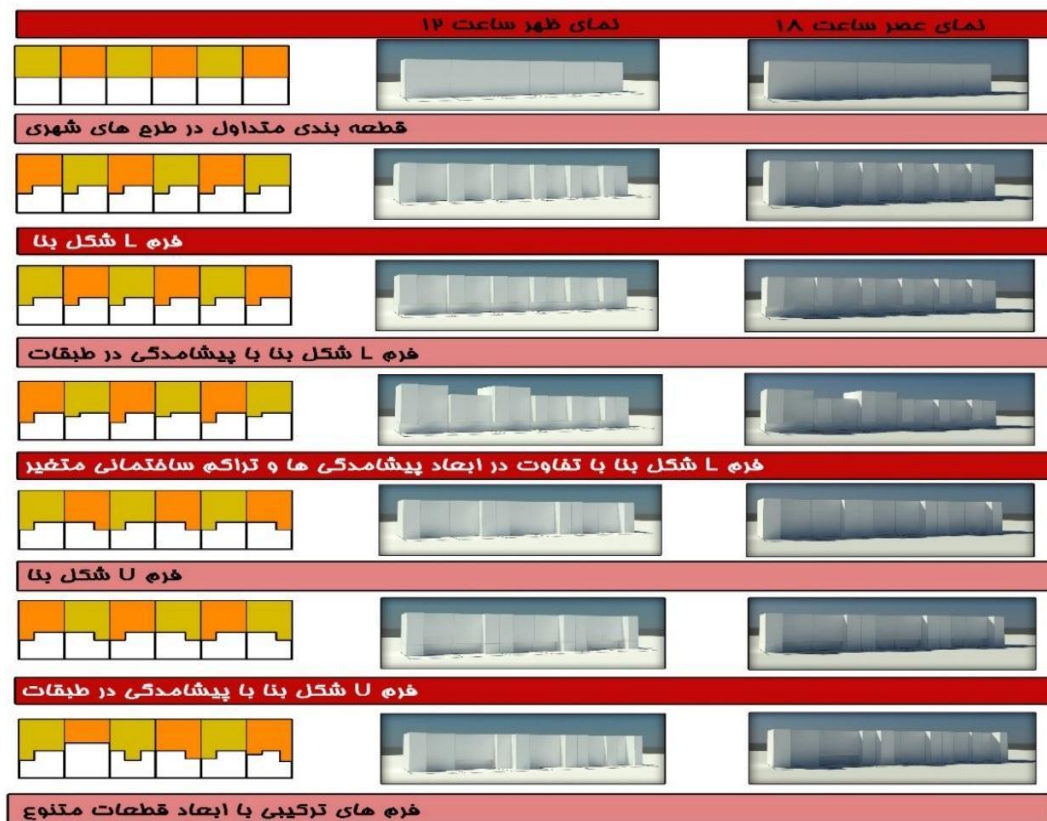
پیش‌آمدگی‌ها در نماهای شهری به صورت بالکن - تراس یا کنسول می‌باشد که تأثیر زیادی در منظر شهری دارند. تعیین ابعاد، موقعیت این عناصر در ضوابط و مقررات شهری، باید در هماهنگی با سایر بناها و با توجه به تأثیر آنها در منظر شهری صورت پذیرد. زمانی که ابعاد و فرم‌های مختلف کنار هم قرار گیرند، چهره شهرها از تکراری بودن خارج می‌شود و چه بسا به خاطر سایه احجام بر روی یکدیگر، که در اثر بیرون آمدگی‌ها و تورفتگی‌ها به وجود آمده است، تنوع منظر شهر را در ساعات و فصول مختلف به ارمغان آورد. نمای انواع فرم قرارگیری بنا در زمین، که در بخش قبل آمد را، می‌توان در دو ساعت مختلف از روز در تصویر ۹ مشاهده نمود.

### ۳-۴. توده و فضا

تراکم ساختمانی و چگونگی قرارگیری فضاهای پر و خالی به نسبت همدیگر، از جمله موارد تأثیرگذار بر محصوریت‌ها در برخی معابر و از آن طریق بر منظر محدوده مورد مطالعه می‌باشد. همچنین نحوه قرارگیری فضاهای پر نسبت به فضاهای خالی در قطعات ساختمانی به نحوی چگونگی روحیه کلی بناها و بافت و خصایصی مربوط به توده و فضا و بررسی عواملی نظیر درون‌گرا و برون‌گرا بودن را نشان می‌دهد.

### ۳-۵. بدنه‌ها

بدنه دیواره‌های محوره‌های ارتباطی و میانی آنها را شامل می‌شود. به‌طور کلی می‌توان بدنه‌ها را به دو دسته تقسیم‌بندی کرد: بدنه‌های نرم مانند پوشش‌های گیاهی و بدنه‌های سخت مانند مصالح ساختمانی. که هر یک به نوبه خود تأثیرات بسزایی بر منظر شهری و سیمای بافت خواهند گذاشت.



تصویر ۹ فرم قرارگیری بنا سایه‌های حاصل از تو و بیرون‌زدگی بناها (منبع: نگارنده، ۱۳۹۲)

#### ۵-۶. موقعیت بازشوها

در قطعات کوچک، موقعیت فضاهای خاصی از بنا مانند راه پله، حمام و سرویس بهداشتی، پارکینگ، به دلیل تفاوت ابعاد و ارتفاع قرارگیری پنجره این فضاها، در منظر شهری بسیار تأثیرگذار است. از این رو باید در تفکیک زمین، محل قرارگیری این فضاها را در نظر داشت. شاید این موضوع بسیار جزئی و ریز به نظر برسد، ولی در کنار هم گرفتن همین عوامل، موجب زشتی یا زیبایی منظر شهرها می‌شود.

#### ۵-۷. نماها، مصالح و کیفیت ابنیه

نماهای شهری به‌عنوان ماحصل نهایی کلیه مباحث زیباشناسی و منظر که تفکیک هم از آنها مستثنا نیست خود را در دید عوام به نمایش می‌گذارد، بدیهی است که به‌عنوان نتیجه نهایی از اهمیت به سزایی برخوردار خواهد بود که البته با ورود مصالح متفاوت و غیر بوم آورد و به کار بردن ناهماهنگ مصالح سیمای شهرهای امروزی را بر هم زده است. بنابراین، بررسی نوع نماها و مصالح و ایجاد یکپارچگی میان خطوط عمودی و افقی آنها و مصالح به کار رفته اهمیت بسزایی را در سیما و منظر شهری خواهد داشت.

از مهم‌ترین نتایج بررسی کیفیت ابنیه نیز، اطلاع از عمر حدودی بافت، چگونگی وضعیت ساخت برخی از بناها و به‌طورکلی چگونگی امکان یا عدم امکان دخالت در بافت به منظور دست‌یابی به سیمای شهری مطلوب‌تر می‌باشد.

## ۶. تأثیر ضوابط و مقررات تفکیک بر سیمای شهر

طرح‌های نسنجیده و بدون برنامه برای شهرهای معاصر باعث نابسامانی چهره شهرها شده که بازتاب آن یکنواختی چهره محلات و شهرک‌های یک شهر و حتی شهرهای مختلف می‌باشد. خانه‌های متحدالشکل ردیفی چهره غالب شهرهای معاصر است که گاه طراحی متفاوت نما و یا استفاده از مصالح و رنگ‌های متنوع (به دلیل عدم وجود قوانین مناسب)، برای کاهش این یکنواختی، آشفستگی بیشتر منظر شهری را به همراه داشته است.

## ۷. نتیجه‌گیری

عدم توجه برنامه ریزان و طراحان شهری به تأثیر تفکیک زمین، قطعه‌بندی و استقرار بنا بر سیما و منظر شهری، موجب آشفستگی چهره شهرها شده است. عدم آگاهی کافی بر تأثیر این عوامل بر سیما و منظر شهر پیامدهای جبران‌ناپذیر دیگری همچون تهیه ضوابط و مقررات بر اساس اصول نادرست و اجرای آن‌ها نیز، در بر خواهد داشت. هدف کلی پایان‌نامه حاضر، بررسی و تحلیل تأثیر نوع تفکیک زمین بر سیما و منظر شهری در بافت‌های دارای تیپومورفولوژی متفاوت بوده است.

عدم تدوین ضوابط کارآمد و متناسب با شرایط کشور، عاملی است که سال‌ها اثرات منفی خود را بر شهرها گذاشته و این روند همچنان ادامه دارد. بیشتر این ضوابط با تقلید و تکرار الگوهای وارداتی، اساس برنامه‌ها شده‌اند. عدم بومی‌سازی و اعمال قوانین یکسان برای کلیه اقلیم‌ها و بافت‌هایی با تیپومورفولوژی یکسان همراه با طرح‌های نسنجیده این ضوابط، که بیشتر برای پاسخگویی به نیازهای کمی صورت گرفته، و با چشم‌پوشی از تأثیر منفی آن‌ها بر چهره شهرها بوده است، اثرات منفی جبران‌ناپذیری بر چهره شهرها گذاشته است.

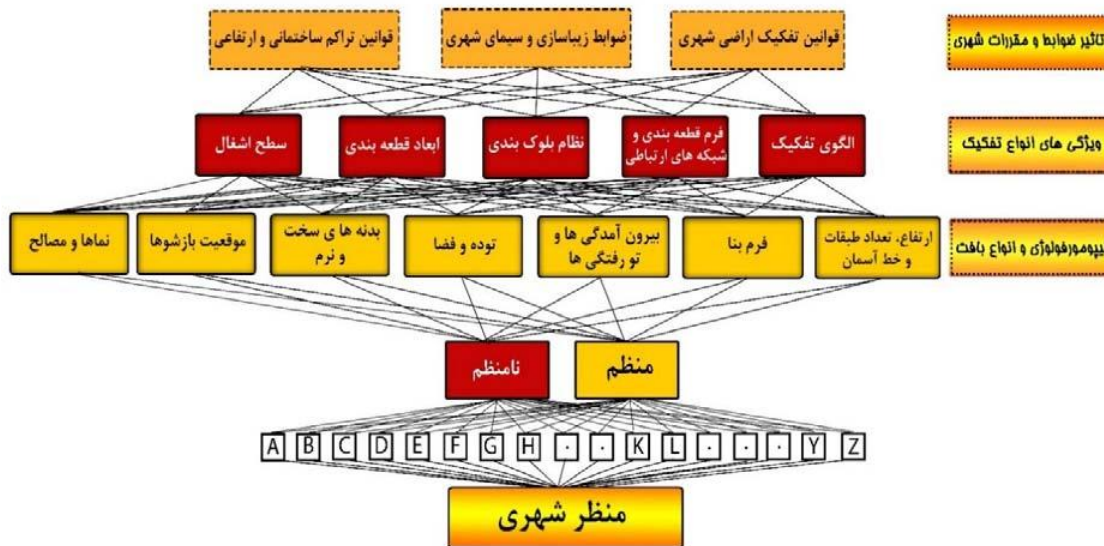
مقایسه بافت سنتی و جدید شهرها، به خوبی ناکارآمدی ضوابط و مقررات ساختمانی و شهری را نمایان می‌سازد. در این بافت‌ها، قطعات در ابعاد و فرم‌های متنوع، ولی هماهنگ با بناهای دیگر، درکنار یکدیگر، بافتی منسجم و زیبا را به وجود آورده است و آن چیزی است که عکس آن را در بافت‌های جدید شاهد هستیم. با وجود قطعات هم‌اندازه و یکسان، در نهایت بناهایی مستقل و ناهماهنگ با یکدیگر، بافت جدید را به بافتی گسسته و ناهماهنگ تبدیل کرده است.

بر اساس یافته‌های پایان‌نامه حاضر، در یک دسته‌بندی کلی، ضوابط مؤثر در منظر شهری را می‌توان به این ترتیب بر شمرد:

- ضوابط مربوط به شهر
  - ضوابط مربوط به قطعه زمین و تفکیک
  - ضوابط مربوط به بناها و ساختمان‌های شهری (بافت‌های شهری)
- برای بهبود منظر شهری، باید تأثیر ضوابط هر سطحی، بر ضوابط سطوح دیگر سنجیده شود و از تنوع و بررسی حالات مختلف غافل نبود، تنوع در:
- ابعاد قطعات
  - فرم قطعات و توده‌های ساختمانی

■ سطح اشغال  
 ■ تراکم ساختمانی و تعداد طبقات و ...

از یکنواختی کسالت‌آور شهرها می‌کاهد. نوآوری و خلاقیت به‌منزله جزء کامل‌کننده روند طراحی، ارزشی پایدار در همه هنرهاست. فقدان نوآوری، موجب هم‌شکلی و سکون می‌گردد. سه‌بعدی کردن طرح‌ها برای تصمیم‌گیری دقیق‌تر منظر شهری، ضروری است، چراکه منظر شهری از ترکیب مجموعه‌ای از فاکتورهای مرتبط با عناصر شکل‌دهنده شهری تشکیل می‌شود و تنها با اعداد و ارقام روی کاغذ نمی‌توان به نتیجه مطلوبی دست یافت.



نمودار ۳ عوامل مؤثر در منظر شهری (منبع: نگارنده، ۱۳۹۲)

## منابع

- ارجمندنیان، اصغر (۱۳۶۹). "الگوی تفکیک زمین و الگوی مصرف مسکن"، در مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد اول
- افشار نادری، کامران (۱۳۷۸). از کاربری تا مکان"، مجله معمار، شماره ۶، پاییز
- ایرانمنش، نسیم (۱۳۸۰). "کیفیت فضایی - بصری مسکن در ایران". ماهنامه شهرداری‌ها (۷۸-۸۲) سال سوم، شماره ۳۳، وزارت کشور- سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.
- براتی، ناصر (۱۳۸۸). "جایگاه منظر شهری در اسناد توسعه شهری ایران". ماهنامه منظر (۸۴-۸۱) سال اول، شماره ۳، تهران.
- جبارنیا و همکاران (۱۳۷۱). "طرح تفصیلی بافت قدیم شهر یزد". وزارت مسکن و شهرسازی.
- حمیدی، م. (۱۳۷۳). "نقش فرم، الگو و اندازه سکونتگاه‌ها در کاهش خطرات ناشی از وقوع زلزله"؛ جلد ۲
- رزاقی اصل، سینا، و سمیه فتحی (۱۳۸۶). "مروری بر نگاره‌ها و مفهوم‌های منظر شهری". مجله شهر و ساختمان (۳۳-۳۴)، تهران.
- زند، عمادالدین (۱۳۸۸). "آشفتگی روزافزون در سیمای شهری" فصلنامه معماری و ساختمان (۱۷۲) سال ششم، شماره ۱۹، تهران.
- زیاری، کرامت‌الله، عابدینی، اصغر (۱۳۸۸) مقاله "تفکیک افزاز و مقررات و قوانین آن در برنامه‌ریزی شهری ایران" فصل‌نامه مدر علوم انسانی دور ۱۳ شماره ۳ پاییز ۱۳۸۸
- صبری، رضا سیروس (۱۳۸۲). " منظر شهری". فصلنامه معماری ایران (ما) (۲۶-۲۴)، سال چهارم، شماره ۱۳-۱۲، تهران.

سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). " کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها". جلد ششم، ساخت‌وسازهای شهری. تهران: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳). " کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها". جلد دوم، کاربری زمین شهری. تهران: سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

شیعه، اسماعیل (۱۳۷۸). با شهر و منطقه در ایران، انتشارت دانشگاه علم و صنعت، چاپ دوم.

کریر، راب (۱۹۷۴). "فضای شهری". ترجمه خسرو هاشمی نژاد. ۱۳۸۳. اصفهان: خاک.

کسمایی، مرتضی (۱۳۶۹). " اقلیم و معماری خوزستان - خرمشهر". تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

کلانتری، ایرج، و محمد محمدزاده (۱۳۸۷). " ضوابط نما در شهران " (در تهران). دو ماهنامه معمار (۱۶-۱۸) سال هفتم، شماره ۵۱، اندیشه هنر و معماری، ساخت و ساز.

لطفی، سهند (۱۳۸۴). " مقدمه‌ای بر تحلیل ساختاری کالبدی کالبد شهر". فصلنامه هنرهای زیبا (۱۵-۲۴). سال پانزدهم، شماره ۲۲، دانشکده هنرهای زیبا (دانشگاه تهران).

معصوم، جلال، و جواد علی‌آبادی (۱۳۸۰). "مدیریت ساخت و ساز شهری". ماهنامه شهرداری‌ها (۵-۱۱) سال سوم، شماره ۳۳، وزارت کشور - سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.

معلمی، محسن (۱۳۸۶). "هویت شهری، هویت مسکونی، مفاهیم گم‌شده امروزی". ماهنامه راه و ساختمان (۹۵-۹۰) سال پنجم، شماره ۴۸، تهران.

منصوری، سید امیر (۱۳۸۳). " درآمدی بر شناخت معماری منظر". فصلنامه باغ نظر (۶۹-۷۸) سال دوم، شماره ۲، تهران.

منصوری، سید امیر (۱۳۷۸). " چشم‌اندازهای شهر ایرانی". دو ماهنامه شهر نگار، شماره ۹-۱۰، تهران.

مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۳). " طرح ویژه ساختاری و تفصیلی شهر بم، ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی و توصیه‌های

طراحی شهری". تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

Jelink G., (1992), "Aspects of Density in urban and Residential planning for Jabotabek", in Trialog, Vol.32, pp.8-14, Berlin.

Kropf, Karl (1996), "Urban Tissue and the character of Towns", urban Design International, Vol.1, No.3.