

اصول شهرداری حاکم بر کنترل ساختمان (بخش سوم)

کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان

سطح ثابت و مشخصی از زمین با کاربری مسکونی، می‌تواند پذیرای میزانی متفاوت از جمعیت باشد. بدیهی است که اندازه قطعات زمین مسکونی، مساحت زیربنا، سطح فضای باز، تعداد واحدهای مسکونی در هر ساختمان و تعداد طبقات، بر میزان جمعیت‌پذیری مناطق مسکونی مؤثر است. این مسأله یکی از بحث‌های مهم و اساسی در برنامه‌ریزی شهری و تهیه طرح‌های توسعه شهری است.

تراکم ساختمانی عبارت است از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (درمجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود. محدود کردن تراکم ساختمانی مجاز قابل احداث در یک منطقه یا در یک قطعه شهری به منظور کنترل جمعیت ساکن و شاغل در محدوده، خدمات‌رسانی مناسب به این جمعیت و کارایی زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی و سبز شهری و تضمین کیفیت کالبدی و منظر شهری است.

یکی از اهداف اصلی برنامه‌ریزی شهری، رسیدن به وضعیتی است که انواع امکانات و فضاهای شهری به اندازه کافی و به نحو مطلوب در دسترس شهروندان قرار گیرد و آن‌ها با کمترین مشکل به انواع امکانات شهری دسترسی داشته باشند. این کار با توزیع سلسله مراتبی انواع کاربری‌های شهری در سطوح محلات، نواحی و مناطق صورت می‌گیرد. در مکان‌یابی انواع فضاهای شهری و محاسبه میزان سطوح انواع فضاها در محلات مختلف، تنها به انواع خدمات (آموزشی، بهداشتی، تجاری و...) در فواصل مکانی مشخص توجه و بسنده نمی‌شود. زیرا هدف اصلی، ایجاد تعادل منطقی بین جمعیت و امکانات است. در صورتی که بر چگونگی توزیع و اسکان جمعیت در نواحی مختلف شهری نظارت نشود، با متراکم شدن جمعیت در بخشی از شهر، تعادل موردنظر بین جمعیت و امکانات به هم می‌خورد.

برخی از مناطق شهری بنا به دلایلی نظیر مطلوبیت چشم‌انداز، کیفیت آب‌وهوا، دسترسی به زیرساخت‌ها و کاربری‌های عام‌المنفعه، همجواری با مراکز اقتصادی و... از جاذبه بیشتری برای سکونت برخوردارند. در صورتی که بر میزان جمعیت‌پذیری اینگونه مناطق نظارت نشود، بزودی تبدیل به محلاتی شلوغ و پرتراکم می‌شوند.

رعایت نکات ایمنی و بهداشتی از قبیل جلوگیری از انتشار امراض و یا تسهیل تخلیه و انتقال مردم در موقع حدوث سوانح و بلایای طبیعی و غیرطبیعی از دیگر دلایل قابل توجه در لزوم کنترل تراکم ساختمانی است. همچنین کسانی که جنبه‌های انسانی شهرنشینی را مورد مطالعه قرار می‌دهند اعلام می‌کنند که سروصدا و دیگر عوارض تراکم زیاد، موجب اختلالات روانی و رفتار غیرمعتارف می‌گردد.

افزون بر این، مسائلی نظیر نامناسب بودن جنس خاک برای احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، نامناسب بودن شبکه‌های ارتباطی و عدم امکان توسعه آن، جلوگیری از اشراف ساختمان‌ها بر یکدیگر، مسائل بهداشتی و... از دلایل لزوم کنترل تراکم ساختمانی در مناطق مختلف شهری است.

برای تعیین تراکم مسکونی در مناطق گوناگون شهر، مسائل زیر مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرند:

- بررسی تراکم‌های موجود مناطق مسکونی و دستیابی به علل اجتماعی و فیزیکی آنها؛

- مطالعه سیستم شبکه‌بندی موجود مناطق مسکونی و انطباق آن با تراکم‌های مسکونی موجود در مناطق مختلف شهری و تعیین ظرفیت قدرت و کشش شبکه‌های ارتباطی در رابطه با تراکم پیشنهادی؛
- مطالعه امکانات توسعه معابر موجود و یا احداث شبکه‌بندی جدید در مناطق عمران شده، در رابطه با عمر ساختمان‌های موجود و کیفیت ساختمان‌ها و هزینه اجرایی آن‌ها با در نظر گرفتن بودجه سازمان‌های اجرایی؛
- بررسی امکان تغییر بافت محلات و نواحی موجود، در رابطه با تغییر تراکم و بهره‌گیری بهتر و بیشتر از مناطق مسکونی موجود، با در نظر گرفتن اوضاع اقتصادی و اجتماعی هر محله؛
- بررسی قیمت زمین در ارتباط با بهره‌گیری بیشتر از افزایش تراکم در مناطقی از شهر که به دلایل گوناگون در وضع موجود، قیمت زیادی دارند؛
- بررسی وضع طبیعی زمین از نظر توپوگرافی و شیب‌های مؤثر، در رابطه با تعیین سیستم شبکه‌بندی معابر؛
- بررسی مقاومت زمین در مناطق مختلف شهری در ارتباط با تعیین تعداد طبقات؛
- بررسی اوضاع اجتماعی و فرهنگی شهر در ارتباط با آپارتمان‌نشینی و زندگی اجتماعی در مجموعه‌های مسکونی و تقسیم‌بندی شهر به صورت محلات و یا مناطق در رابطه با عوامل فوق؛
- مطالعه نوع مالکیت در ارتباط با تعیین سیستم و نوع سرمایه‌گذاری در بخش مسکن؛
- مطالعه و بررسی سیستم تجهیزات و تسهیلات شهری از نظر کیفیت، کمیت و ظرفیت موجود سیستم برق، تلفن، آب، گاز، فاضلاب و امکانات عملی گسترش آن‌ها در ارتباط با تغییر و ازدیاد تراکم در مناطق مختلف مسکونی؛
- مطالعه و بررسی و تعیین سهم سرانه برای سکونت در ارتباط با قدرت اقتصادی و مالی شهروندان و امکانات و وسعت زمین‌های مسکونی در کل و ابعاد قطعات مسکونی در وضع موجود؛
- مطالعه اوضاع اقلیمی شهر در ارتباط با تعیین تراکم و مرفولوژی شهری.



به‌طور کلی انواع تراکم‌های مسکونی که در شهرهای مختلف کشور اعمال می‌گردد به صورت زیر است:

- (۱) تراکم بسیار کم، برای سکونت ۴۵ الی ۶۰ نفر در هکتار؛
- (۲) تراکم کم، برای سکونت ۶۰ الی ۱۵۰ نفر در هکتار؛
- (۳) تراکم متوسط، برای سکونت ۱۵۰ الی ۳۰۰ نفر در هکتار؛
- (۴) تراکم زیاد، برای سکونت ۳۰۰ الی ۵۰۰ نفر در هکتار؛
- (۵) تراکم بسیار زیاد، برای سکونت بیش از ۵۰۰ نفر در هکتار.

وضعیت تراکم مسکونی بخش‌های مختلف شهر در نقشه‌های طراحی توسعه شهری مشخص می‌شود و در بخش ضوابط و مقررات طرح نیز مشخصاً هر کدام از تراکم‌ها تعیین می‌گردد و با استفاده از همان ضوابط و مقررات، تراکم ساختمان‌ها در هر بخش کنترل می‌شود.

