

اصول شهرسازی حاکم بر کنترل ساختمان (بخش چهارم)

کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان

کنترل تراکم مسکونی با نظارت بر موارد زیر صورت می‌گیرد:

حداقل مساحت قطعات تفکیکی

اگرچه تفکیک زمین مستقیماً یک فعالیت ساختمانی و فیزیکی نیست، ولی بدون تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان است و در صورتی که تفکیک زمین در شهرها به نحو صحیحی انجام نشود و کنترل صحیحی بر آن اعمال نگردد، کنترل‌های ساختمانی نیز بی‌نتیجه خواهد بود و یا حداقل نتایج چشمگیری دربر نخواهد داشت.

در بخش ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری، حداقل قطعات تفکیکی در تراکم‌های مختلف شهری مشخص می‌شود و از طریق این ضوابط است که از تفکیک زمین به قطعات بسیار کوچک که افزون بر بالا رفتن میزان جمعیت‌پذیری، مشکلات ناشی از ازدحام بی‌رویه را نیز در پی دارد، جلوگیری می‌شود.

هرچند حداقل‌های تعیین شده برای قطعات تفکیکی دقیقاً لازم‌الاجرا هستند. اما در بعضی موارد خاص چنانچه اندازه قطعات تفکیکی، دارای تفاوت چشمگیری با ضوابط تعیین شده نباشد و تفکیک پایین‌تر از حدنصاب موجب بروز مشکلات فنی خاصی نشود، شهرداری موضوع را در کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مطرح نموده و در آن باره تصمیم‌گیری می‌کنند.

در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی، قیمت زمین در منطقه و همچنین وضعیت اقتصادی ساکنان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. حداقل قطعات تفکیکی باید به گونه‌ای تعیین شود که ساکنان آن منطقه قادر به خریداری آن باشند. نوع معیشت نیز از عوامل مهم در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی است. بدیهی است در شهرهای کوچک که هنوز نقش غالب شهر، فعالیت‌های کشاورزی است و بخشی از فضاها سکونت به نگهداری از ماشین‌های کشاورزی و یا انبار کردن محصولات اختصاص می‌یابد، نمی‌توان از الگوهای تعیین شده حداقل قطعات تفکیکی در شهرهای بزرگ‌تر و یا مناطقی که چنین فعالیت‌هایی ندارند، استفاده کرد. افزون بر این میزان زمین‌های ساخته نشده، الگوهای ساخت مسکن و... نیز از مسائل مهم در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی و نظارت بر آن‌ها است.



عدم اشراف بر منزل همسایه

اشراف به معنی تسلط دید از یک واحد مسکونی به واحد دیگر است. لزوم رعایت حریم مشرفیت بدین معنی است که مالکان باید در ساخت خانه به گونه‌ای عمل کنند که حریم منازل دیگر نقض نشود و بدین منظور است که در طرح‌های شهرسازی، برای هر ساختمانی حریم مشرفیت منظور شده است. برای نمونه، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران «ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و تک‌واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی به لحاظ تأمین نور و گرمای آفتاب و عدم اشراف» (مصوبه ۱۴ اردیبهشت ۱۳۷۱) را به نهادهای ذی‌ربط ابلاغ کرده است. در تبصره مواد ۲ و ۴ مصوبه یاد شده نیز به صراحت به رعایت حقوق همسایگی از جهت تأمین نور آفتاب و مشرف نبودن تأکید شده است.

تأمین پارکینگ

ضابطه پارکینگ با توجه به کاربری، تراکم و تعداد واحدهای ساختمان برای تأمین فضای پارکینگ موردنیاز برای جمعیت ساکن، شاغل یا رجوع‌کننده به ساختمان و برای تأمین رفاه بهره‌برداران از ساختمان، جلوگیری از پارک بیش از حد حاشیه‌ای در اطراف بنا، کنترل ترافیک و با توجه به نتایج مطالعات برای تخمین تعداد واحد خودرو یا تعداد افراد رجوع‌کننده به هر نوع از بنا و سرانه مالکیت خودرو در شهر یا مناطق شهری ارائه می‌شود.

تأمین پارکینگ برای سازندگان بنا از این نظر که بخشی از فضای قابل ساخت یا مفید ساختمان باید به آن اختصاص یابد، محدودیت تلقی می‌شود. ترکیب ضابطه عقب‌نشینی و رعایت حداقل تعداد واحد ضروری پارکینگ در ساختمان، تراکم سکونت را در مورد استفاده‌های سکونتی و تراکم شاغلین را در مورد استفاده‌های تجاری و اداری کاهش می‌دهد.