



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

پیامدهای افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی بر زندگی اجتماعی شهروندان بر اساس مدل SWOT

دکتر حمید رضا عامری سیاهویی^۱/شایان لحمی^۲/نگین فراهانی^۳

۱. دانشیار دانشگاه پیام نور

۲. کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس

۳. کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس

چکیده:

رشد سریع و گسترش افقی شهرها در دهه‌های اخیر، تقریباً تمامی کشورهای جهان، اعم از توسعه یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. این پدیده نه تنها سیاست‌های شهرسازی را بطور وسیعی تحت‌الشعاع قرار داده، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی جوامع، نقش اساسی داشته است. تراکم را می‌توان به‌عنوان یک سیستم اندازه‌گیری تعریف کرد. سیستم اندازه‌گیری مزبور، ما را قادر می‌سازد تا با یک شکل ریاضی و ساده، تعداد افراد در سطح معینی از زمین را به‌عنوان تراکم جمعیتی یا مقدار زیربنای واقع در سطح معینی از زمین را به‌عنوان تراکم ساختمانی محاسبه و تعریف نماییم. شهروند عضو رسمی یک شهر، ایالت یا کشور است. این دیدگاه، حقوق و مسئولیت‌هایی را که در قانون پیش‌بینی و تدوین شده است به شهروند یادآور می‌شود. حقوق شهروندی آمیخته شده از وظایف و مسئولیت‌های شهروندان در قبال یکدیگر و همچنین در برابر دولت، که چگونگی این روابط در قوانین اساسی و مدنی کشور معین شده است. این پژوهش با بررسی پیمایشی-تحلیلی تخلفات ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی، در مدل سوات (Swot)، به این نتیجه رسیده است که افزایش تراکم در سطح و ارتفاع، دارای ۱۶ نقطه ضعف و تهدید و ۶ نقطه قوت و فرصت می‌باشد که نتایج تحلیل حاکی از آن است علیرغم پدید آمدن فرصت‌هایی جهت کسب درآمد برای شهرداری‌ها، تا فعالیت‌های زیرساختی و پایه به صورت صحیح و درست عملیاتی نشوند نقاط ضعف و تهدیدهای فراوانی از جمله تبعات و پیامدهای ناگوار اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیط زیستی را به‌همراه خواهد داشت و این امر مستلزم جلوگیری شهرداری‌ها از تخلفات ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی تا برقراری شرایط لازم می‌باشد.

کلید واژه: تراکم، تخلفات ساختمانی، شهرداری، زندگی اجتماعی، مدل Swot

مقدمه:

۱. دانشیار دانشگاه پیام نور

۲. کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس

۳. کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه پیام نور مرکز بندرعباس



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

اهمیت محاسبه تراکم به عنوان یک ابزار برنامه ریزی و طراحی شهری ناشی از این حقیقت است که شاخص مزبور تا درجه معینی منعکس کننده بسیاری از مشخصات مهم طرح‌ها می‌باشد. تراکم نشان دهنده ازدحام جمعیت و ساختمان بر روی سطح زمین و بیانگر میزان فضای باز قابل استفاده می‌باشد. تراکم را می‌توان به عنوان یک سیستم اندازه‌گیری تعریف کرد. سیستم اندازه‌گیری مزبور، ما را قادر می‌سازد تا با یک شکل ریاضی و ساده، تعداد افراد در سطح معینی از زمین را به عنوان تراکم جمعیتی یا مقدار زیربنای واقع در سطح معینی از زمین را به عنوان تراکم ساختمانی محاسبه و تعریف نماییم. تراکم جمعیتی به معنای جمعیت در واحد سطح و معمولاً به صورت نفر در هکتار بیان می‌شود. این نوع تراکم را می‌توان در هر قلمرویی اندازه‌گیری کرد مانند تراکم جمعیتی کشوری، تراکم جمعیتی شهری، و یا یک محله. در ادبیات شهرسازی متداول کشور، نسبت بین سطح زیربنای ساختمان به مساحت قطعه زمین راه، تراکم ساختمانی می‌گویند. (محمد مهدی عزیزی) انسان موجودی اجتماعی است. طبیعت به او آموخته است که زندگی اجتماعی حیات و بقاء او را استمرار می‌بخشد. زندگی اجتماعی منوط به پایداری به میثاق‌ها و احترام به محدودیت‌هایی است که در قوانین متجلی می‌گردد. شهرنشینی و مدنیت که نوع تکامل یافته‌ی زندگی اجتماعی است، مساله‌ای تعلیمی و آموزشی است که دارای دو طرف است. از یک سو مدیران و مسئولان شهری عهده‌دار تعلیم دایم زندگی شهری هستند و از سوی دیگر شهرنشینان مکلفند برای ادامه حیات مطلوب در شهر، فرهنگ شهرنشینی را بیاموزند. در دانشنامه سیاسی شهروند فردی است در رابطه با یک دولت، که از سویی برخوردار از حقوق سیاسی و مدنی است و از سوی دیگر در برابر دولت تکلیف‌هایی به عهده دارد. این رابطه‌ی دوسویه را شهروندی گویند که چگونگی آن را قانون اساسی و قوانین مدنی کشور معین می‌کند. (کامیار) روش تجزیه و تحلیل SWOT، مدل مختصر و مفیدی است که به شکل نظام یافته هر یک از عوامل قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها را شناسایی کرده و استراتژی‌های متناسب با موقعیت کنونی (قوت‌ها و ضعف‌ها) شناسایی شدند عوامل کلیدی از غیر کلیدی تمییز داده شده و عوامل محیطی (فرصت‌ها و تهدیدها) و عوامل درونی (قوت‌ها و ضعف‌ها) شناسایی شدند عوامل کلیدی از غیر کلیدی تمییز داده شده و زمان پیشنهاد و انتخاب استراتژی فرا می‌رسد. (حجاریان) این پژوهش با تحقیق میدانی و کتابخانه‌ای و بر اساس مدل SWOT به دنبال بررسی و اثبات این قضیه می‌باشد که آیا افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی، اثر سوء بر نحوه زندگی شهروندان و افراد جامعه دارد؟ آیا سود و درآمد حاصل از تراکم فروشی برای شهرداری‌ها صرفاً صرف مخارج و هزینه‌های داخلی می‌گردد یا در پروژه‌های عمرانی نیز استفاده خواهد شد.

شهر و شهرنشینی :

شهر یکی از پدیده‌های بشری در محیط زیست به منظور اسکان، تامین معیشت، داشتن روابط اجتماعی و اقتصادی و مانند آنهاست ولی اولین آن نمی‌باشد. انسان خود محیط سکونتش را فراهم کرده و خود به ایجاد و نحوه زندگی در آن اقدام نموده است. احساس لزوم تثبیت در یک نقطه و احتیاج به زندگی در کنار یکدیگر و لازم و ملزومات آن‌ها، انسان را برآن داشته است که هماهنگ با محیط طبیعی و داده‌های ساختمانی محیط اطراف خود، به ایجاد مسکن دست بزند. ده‌نشینی و شهرنشینی، یکی از اقسام نحوه زندگی بشر بر سطح زمین و به عنوان استقرار ثابت بشر در محیط زیست است. زندگی ثابت و ایجاد ده همراه با کشاورزی آغاز می‌شود، که از شرایط اولیه آن وجود آب کافی، خاک مساعد و موقعیت مناسب بوده است. ایجاد و پراکندگی روستاها و استقرارشان در نقاط مختلف، افزایش مبادلات و تولیدات کشاورزی، منجر به پیدایش نوع دیگری از زندگی با عنوان شهرنشینی شد.

شهرها بایستی بر مبنای نقش و وظیفه و امکان و استعدادی که در سطح منطقه خود دارند، انجام وظیفه کنند و به نحوی توسعه یابند که اثرات منفی خود را بر روال زندگی روستاها به حداقل برسانند. در برنامه‌های شهرسازی و تدوین برنامه‌های مختلف برای شهر، نبایستی شهر به صورت تافته‌ی جدابافته از منطقه در نظر گرفت و ارتباطات مرئی و نامرئی آن را با روستا فراموش کنیم.

تعاریف مختلف شهر:

برای تعریف نمودن شهر نظرات متفاوتی وجود دارد که در این زمینه می‌توان به تعاریف زیر پرداخت:

تعریف عددی:

ساده‌ترین وجه تمایز میان شهر و ده در تعداد جمعیت آن است. بر همین اساس شهر مرکزی از اجماع نفوس است که در نقطه‌ای گرد آمده و تراکم و انبوه جمعیت آن از حد معینی پایین تر نباشد. حداقل جمعیت شهرها در بیشتر ممالک ۲۵۰۰ نفر است که در ایران این رقم به ۵۰۰۰ نفر محدود می‌شود.

تعریف تاریخی:

برخی از علما معتقدند، مراکز که از قدیم نام شهر به آن‌ها اطلاق شده است، به عنوان شهر شناخته می‌شوند و در واقع به افتخار قدمتی که دارند، همیشه شهر باقی می‌مانند.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

تعریف حقوقی:

در دوره‌های گذشته، شهرها دارای امتیازاتی بوده‌اند که در روستا وجود نداشته است. مانند بسیاری از شهرهای قرون وسطایی که حق داشتند برای خود بازار داشته باشند، یا به خدمات نظامی بپردازند. در حالیکه روستاها از این امتیازات برخوردار نبوده‌اند. روند مهاجرت به نقاط شهری در ایران در دو مقطع زمانی قبل و بعد از اجرای سرشماری‌های عمومی نفوس قابل بررسی است. براساس منابع موجود جمعیت ایران در سال ۱۳۶۰ حدود ۷/۶ میلیون نفر گزارش شده است که از این مقدار حدود ۱/۹ میلیون نفر در نقاط شهری، ۳/۸ میلیون نفر در نقاط روستایی و ۱/۹ میلیون نفر بصورت چادرنشین و متحرک زندگی می‌کردند. به عبارتی حدود ۲۵ درصد جمعیت در شهرها زندگی کرده‌اند. این مقدار بعد از گذشت ۴۰ سال، سه درصد افزایش یافت و نهایتاً در سال ۱۳۷۵ نسبت شهرنشینی به ۶۱/۳ درصد رسید. روند سریع افزایش جمعیت شهرنشینی به خصوص در کلان شهرها موجبات مشکلات عدیده‌ایی از جمله تامین مسکن، زاغه نشینی و گسترش خارج از محدوده پیش‌بینی شده برای شهر و ... را فراهم نموده است.

تراکم در لغت به معنای انبوه شدن و روی هم جمع شدن است. در اصطلاح دانش شهرسازی این واژه دو مفهوم دارد:

۱. تراکم جمعیتی

۲. تراکم ساختمانی

تراکم جمعیتی: عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح و مقیاس آن در مطالعات شهری کشور، به صورت نفر در هکتار بیان می‌شود. بیشترین کاربرد این نوع تراکم در شهرسازی، در تعیین تراکم‌های مسکونی است و به دو شکل خالص و ناخالص محاسبه می‌شود. الف) تراکم ناخالص مسکونی: عبارت است از محاسبه نسبت مقدار جمعیت ساکن به کل مساحت یک محدوده شهری یا تمام شهر که اراضی مسکونی و سایر کاربردهای شهری را شامل می‌شود.

ب) تراکم خالص مسکونی: عبارت است از محاسبه نسبت تعداد جمعیت ساکن به مساحت زمین‌های مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر

تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی، که به صورت درصد بیان می‌شود. متخصصان برای تعیین تراکم به عوامل متعددی توجه می‌کنند. این عوامل عبارتند از: شرایط آب‌وهوایی محل، ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنان، درآمد خانوار، نرخ رشد جمعیت، بهداشت جسمی و روانی، مصرف انرژی، احتمال سوانح طبیعی، میزان عرضه زمین، قیمت زمین، نوع و میزان مصالح ساختمانی در محل، سیاست‌ها و برنامه‌های کلان مسکن.

مسئله تراکم و فروش آن یکی از معضلات شهرسازی امروز است که اقتصاد شهری را شدیداً دستخوش تحول کرده است. از زمانی که موضوع خودکفایی شهرداری‌ها بدون فراهم بودن بستر مناسب آن مطرح گردید و کمک‌های دولتی رو به کاستی نهاد و توقعات از شهرداری‌ها افزایش یافت و این مراجع در رنگ‌آمیزی جداول معیار از یکدیگر سبقت گرفتند و تلاش برای ایجاد مراکز ورزشی فرهنگی و تفریحی فزونی گرفت، مساله فروش تراکم، تغییر کاربری و اخذ جریمه‌های تخلفات ساختمانی، به‌عنوان منابع مالی سهل‌الوصول مورد توجه قرار گرفت. به عبارت دیگر زمینه‌ای فراهم شد که رویکرد شهرداری‌ها به ضوابط و مقررات شهرداری، رویکردی اقتصادی گردد. بدین ترتیب زهری مهلک به جان شهرها تزریق می‌شد و چون این امر بتدریج صورت می‌گرفت اثر خود را در کوتاه مدت نمایان نمی‌ساخت اما وقتی سخن از بهم خوردن توازن و تعادل شهری مطرح گردید و صاحب‌نظران امور شهری اعلام نمودند، حقوق شهری در معرض تهدید جدی است، واقعیات موجود، پرده از توجیحات جاهلانه برداشت و تبعات ناخوشایند فروش تراکم غیرمجاز آشکار شد.

برخی حقوقدانان فروش تراکم را اقدامی دور از تمدن اعلام کردند و آنرا مورد نکوهش قرار داده‌اند. فروش تراکم به معنای امکان اشغال فضا به میزانی بیشتر از آنچه ضوابط شهرسازی اجازه می‌دهد که رفتاری غیر عادلانه و نابخردانه است زیرا شهرداری باید چیزی را مورد معامله قرار دهد که متعلق به اوست و مجوز آن را از قانون‌گذار دریافت کرده باشد. تراکم جزء منابع درآمدی شهرداری محسوب نشده است. بلکه ضابطه‌ای همچون سایر ضوابط است که صرفاً مکلف به اجرا و اعمال آن است، بنابراین بایستی چون امینی متعهد و نگهبانی مقتدر حافظ این ضابطه و سایر ضوابط باشد.

گسترش شهر در طول، عرض و ارتفاع محدودیت دارد و اینکه چه میزان از فضا قابل اشغال است توسط شهرداری تعیین نمی‌گردد. مسئله فروش تراکم علاوه بر اینکه خلاف ضوابط شهرسازی است موجب لطمه به حقوق مجاورینی می‌شود که سال‌ها از حقوق ارتفاقی^۱ بهره‌مند

۴. در اصطلاح حقوقی، حق ارتفاق عبارت است از حق کسی در ملک دیگری، برای کمال استفاده از ملک خود



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بوده‌اند و در نتیجه این عمل توازن شهر را برهم می‌زنند. در کنار ساختمان‌های کوتاه برج‌های بلند و سر به فلک کشیده ایجاد می‌شود در این حال اشرافیت ساختمان‌های جدید به گونه‌ای است که حتی در مسکن که محل آرامش است احساس ناامنی ایجاد می‌گردد. آنچه که در این زمینه حائز اهمیت است این موضوع است که مرجع صالح برای اعطای مجوز تراکم مازاد، شهرداری نمی‌باشد و نباید منکر این قضیه بود که در پهنه شهر وجود ساختمان‌های بلند مرتبه ضروری است اما اینکه محل استقرار این ساختمان‌ها در کدام منطقه از شهر باشد جای تامل دارد. اینکه در لابه‌لای ساختمان‌های کوتاه شهر و در جنب معابر کوچک و محلات شلوغ و متراکم، ساختمان‌های مرتفع احداث شود مورد قبول نیست و اساساً مطابق با اصول شهرسازی نمی‌باشد.

از طرفی براساس ماده ۳ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴، شهرداری‌ها شخصیت حقوقی مستقلی دارند و به موجب قانون فهرست نهادها و موسسات عمومی غیردولتی، جزء موسسات عمومی غیردولتی محسوب می‌شوند. این موسسات، تحت نظارت نمایندگان مستقیم مردم، به رفع مشکلات محلی می‌پردازند و قوانین مالی و اداری مستقلی دارند و برخوردار از بودجه عمومی کشور ناچیز است. عمدتاً منابع درآمدی آنان محلی و منطقه‌ای است.

تراکم زیاد جمعیتی به دلیل ارتباط آن با رفتارهای ضد اجتماعی نظیر بزهکاری، انحراف، بهداشت نامناسب و ... مورد نکوش بوده است. در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، ترس عمده از محلات دارای تراکم زیاد، ناشی از ازدحام جمعیت و خطر شیوع سریع بیماری‌ها می‌باشد. اما تراکم زیاد الزاماً به معنای ازدحام نیست، زیرا تفاوت بسیار زیادی بین زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه با تعداد نفر کم در یک اتاق و زندگی در توسعه‌های خود روی کوتاه مرتبه با تعداد نفرات زیاد در یک اتاق می‌باشد.

عوامل اقتصادی موثر بر تراکم شهری

نظریه‌های توسعه شهری، همگی بر اهمیت و اولویت عوامل اقتصادی در ظهور، توسعه و گاه افول شهرها دلالت می‌کنند. عوامل و متغیرهای اقتصادی، تاثیر عمده در شکل‌گیری و فرم شهر، تعیین ویژگی‌های کالبدی، اندازه و وسعت شهر دارند. بدین ترتیب تراکم شهرها نیز بطور عمده تحت تاثیر عوامل اقتصادی تعیین می‌شوند. عوامل و متغیرهای اقتصادی را که بر تراکم اثر می‌گذارند، از دیدگاه‌های مختلف می‌توان دسته بندی کرد. در سطح اقتصاد کلان، درآمد و تولید شهر و تمرکز فعالیت‌ها دو عامل تاثیرگذار بر تراکم شهری هستند و در سطح اقتصاد خرد، ساختار جمعیتی خانوار، قیمت زمین و مسکن، درآمد خانوار و مالکیت از جمله عوامل تاثیرگذار بر تراکم شهری می‌باشند.

منابع درآمدی شهرداری:

۱. عوارض

این کلمه به صیغه جمع به معنی نوعی باج است که فرق عمده آن با مالیات در این است که به‌عنوان جبران هزینه‌هایی است که یک موسسه عمومی در مقابل انجام کار یا خدمتی می‌کند، دریافت می‌شود. این عوارض را می‌توان به دو گروه تقسیم نمود.

الف. عوارض عمومی مانند عوارض نوسازی

ب. عوارض اختصاصی مانند عوارض دریافتی از وکلا و دفاتر اسناد رسمی

این منبع از منابع درآمدی شهرداری را می‌توان جزء منابع سالم درآمد شهرداری‌ها محسوب نمود تجربه اکثر کشورهای جهان نشان می‌دهد که پذیرفته‌ترین شیوه درآمد مستمر و پایدار برای شهرداری‌ها، عوارض محلی است که براساس قانون از ملک، اموال، کالا، خدمات و درآمد افراد حقیقی یا حقوقی به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در مدتی محدود یا نامحدود و در سطح محلی، منطقه‌ای یا ملی اخذ می‌شود و با نظارت مردم و دولت صرف هزینه‌هایی می‌شود که موجب نظم و تأمین نیازمندی‌ها و رفاه اجتماعی در شهرها می‌گردد.

۲. تجمیع عوارض

اگرچه تحمیل هزینه‌های شهر بر شهروندان تحت عنوان عوارض بظاهر بار گرانی است که تمایل به گریز از آن بسیار است اما این روش شهر را از گرفتار شدن به آفتی چون فروش فضا، هوا و قانون فروشی محفوظ می‌دارد. این نوع عوارض شامل دریافت عوارض از تولید کنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی می‌باشد.

۳. عوارض و جرایم

جرایم خصوصاً جرایم تخلفات ساختمانی میزان قابل توجهی از درآمد شهرداری‌ها را تشکیل می‌دهد. ماهیت حقوقی جرایم با عوارض تفاوت دارد. جریمه در اصطلاح کیفری وجه نقد یا مالی است که به‌عنوان مجازات از مجرم گرفته می‌شود به‌نظر می‌رسد در خصوص جریمه‌هایی که توسط شهرداری اخذ می‌شود باید گفت مالی است که به دلیل عدم رعایت ضوابط و مقررات خاص از متخلف یا ذینفع



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

دریافت و به حساب شهرداری واریز می‌شود. امروزه تمایل و رقابت در کسب درآمد بیشتر، موجب شده است که تمایل به اخذ جریمه‌های تخلفات بیشتر شود. این اقدام سبب افزایش تخلفات ساختمانی، سست شدن بنیان انبیه، بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، از بین رفتن کاربری‌های شهری، عدم تحقق برنامه‌های شهری، شکست طرح‌های مصوب شهری، افزایش بی‌رویه جمعیت و بروز اختلال در حمل و نقل خواهد شد.

پیامدهای تراکم شهری:

تراکم شهری در اشکال مختلف آن می‌تواند دارای بازتاب‌های زیست محیطی باشد:

۱. بازتاب اکولوژیک
 ۲. بازتاب‌هایی که منجر به ظهور اشکال مختلف آلودگی در محیط‌های شهری می‌گردند.
- بازتاب اکولوژیک: تغییرات ژرف و گسترده در ساختمان طبیعت می‌تواند پیامدهای اکولوژیک همانند: تغییرات اقلیم شهری، ساخت هیدرولوژیک، منابع خاک، رویش طبیعی و حتی دستکاری در ساخت زمین و توپوگرافی را به همراه داشته باشد.
- آلودگی‌های موجود در محیط شهری همانند آلودگی آب، هوا، صدا و مانند آن بی‌ارتباط با تراکم نمی‌باشند. بدیهی است همراه با افزایش تراکم شهری حجم فاضلاب و زباله‌های شهری نیز باعث آلودگی محیط زیست می‌شود.

تراکم و گسترش سطوح ساخته

به همراه رشد جمعیت و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی در فضاهای شهری، نیاز به فضاهای ساخته جدیدتر اعم از مسکونی و غیرمسکونی رو به افزایش می‌گذارد. از آنجا که حلقه اتصال این فضاها از طریق شبکه راهها می‌باشد، ناگزیر گسترش شبکه راهها را در پی دارد. افزایش فاصله میان محل زندگی و کار و در برخی موارد محل تهیه مایحتاج روزانه، از موارد بسیار مهم در گذراندن اوقات شهروندان در ترافیک-های سنگین و راه‌بندان‌ها و همچنین آلودگی هوا می‌باشد.

فضای سبز شهری

در ادبیات معماری فضای سبز، کارکردهای مختلفی به این بخش از کاربردهای شهری نسبت داده شده است. کارکردهای اجتماعی-روانی، کارکردهای اکولوژیک، کارکردهای حفاظتی، کارکردهای مربوط به شبکه راهها و تفکیک فضاهای شهری از این جمله‌اند. لیکن قبل از هرچیز باید پذیرفت که، کاربری‌های سبز شهری نیز باید متناسب با کارکرد و وظیفه مورد نظر مکانیابی، طراحی و ساخته شوند.

در وضعیت موجود و براساس نگرش کلی بر وضعیت موجود شهرهای کشور، مهمترین کارکردهای فضای سبز شهری را می‌توان به صورت زیر طبقه بندی نمود.

۱. فضاهای سبز شهری مانند جنگل‌های شهری، پارک‌های وسیع و شبه طبیعی، گردشگاه‌های شهری برخوردار از امکانات ورزشی که عمدتاً دارای نقش اجتماعی روانی می‌باشند.
۲. پارک‌های کودک و مجموعه‌های ورزشی خاص جوانان و نوجوانان، پارک‌های محله‌ای جهت استراحت و گذران اوقات فراغت سالمندان
۳. فضاهای سبز شهری که جهت برقراری موازنه اکولوژیک در محیط شهری عمل می‌کنند
۴. فضاهای سبز شبکه راهها

در شهرهای پرتراکم، فضاهای سبز شهری که دارای کارکرد اجتماعی-روانی می‌باشند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. نحوه مکان‌یابی آنها باید به گونه‌ای باشد که در کمترین فاصله زمانی ممکن و حتی الامکان به صورت پیاده قابل دسترسی باشد. این فضاها باید تا حدی جای خالی فضاهای سبز در آپارتمان‌ها را جبران کنند و فشارهای وارده را خنثی سازند.

یکی از موارد بحث برانگیز در ایران تعیین سرانه فضای سبز است که در برنامه‌های توسعه شهری کمتر مورد توجه قرار گرفته است، محاسبه سرانه فضای سبز تنها در مورد کاربری‌های سبزی می‌تواند مصداق یابد که دارای کارکرد اجتماعی-روانی می‌باشند. این محاسبه عوامل زیر را در برمی‌گیرد.

۱. متوسط مساحت مورد نیاز برای رشد سالم یک درخت
۲. ویژگی‌های اقلیمی محل
۳. کیفیت محیط زیست
۴. تراکم نفر/ اتاق در واحد مسکونی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

از بین رفتن فضاهای سبز و تبدیل آن به فضاهای مسکونی مشکلات فراوانی از نقطه نظر اجتماعی و روانی بر شهروندان خواهد گذاشت. لذا باید توجه گسترده‌ای به گسترش و مکان‌یابی این فضاها در سطح شهر شود.

تراکم و خدمات شهری

در تبیین رابطه تراکم و خدمات شهری نظیر خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، تفریحی و ... می‌توان به قاعده آستانه-دامنه برایان بری اشاره نمود. مطابق این قاعده جهت تشکیل و بقای هر نوع خاص از خدمات شهری، نیاز به حداقل میزانی از جمعیت می‌باشد که با توجه به تراکم جمعیتی ناحیه مورد نظر محدوده‌ای را فراهم می‌آورد که به آن آستانه گفته می‌شود. به عبارت دیگر آستانه عبارت است از حد پایین یا حداقل فاصله بین خدمات شهری و آخرین استفاده کننده آن خدمات. مطابق با این قاعده هر نوع خاص از خدمات شهری برحسب ماهیت خود ارزش سفر معینی دارد، به عبارت دیگر در فاصله‌ای دورتر از خدمات شهری، جهت استفاده از آن سرویس برای استفاده کنندگان، یا به لحاظ هزینه و یا راحتی مقرون به صرفه نمی‌باشد و استفاده کننده تمایل به مرکز دیگر پیدا می‌کند.

تراکم و سرانه‌های شهری

بطور کلی تراکم و سرانه با یکدیگر رابطه معکوس دارند. به عبارت دیگر افزایش یکی از آن‌ها باعث کاهش دیگری می‌شود و برعکس. در این مقاله به اختصار رابطه تراکم با چند نوع از سرانه‌های شهری توضیح داده خواهد شد.

رابطه تراکم با زیرساخت‌های شهری

زیرساخت‌های شهری نظیر شبکه معابر، سیستم آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گاز رسانی، جمع‌آوری و دفع فاضلاب پیوند محکمی با تراکم شهری دارد به گونه‌ای که ظرفیت پذیرش هر کدام از موارد مذکور عامل بسیار مهمی در تعیین پذیرش تراکم جدید در سطح شهر می‌باشد. تراکم بیش از اندازه می‌تواند پیامدهای مخربی بر زیرساخت‌های شهری و در نتیجه زندگی شهروندی داشته باشد.

رابطه تراکم با فرم و منظر شهری

ضابطه توده و حجم ساختمانی از دیگر معیارهای کنترل کننده تراکم است که نقش بسزا در فرم و منظر شهری ایفا می‌کند. اساساً ضابطه توده و حجم به کنترل حجم ساختمان و توزیع سطح زیربنا در سطح زمین می‌پردازد. شاخص تراکم به همراه دیگر شاخص‌های مرتبط با آن نظیر ضریب سطح زیربنا، ضریب سطح اشغال، ارتفاع و تعداد طبقات به مثابه مجموعه‌ای، نقش بسیار مهم و تعیین کننده در کیفیت فرم و منظر شهری ایفا می‌کنند. براساس مطالعات تجربی به عمل آمده در طراحی شهری، فرم شهری به طور عام و کیفیات اجرای آن به-طور خاص در گرو چهار عامل مقیاس، تراکم، ارتفاع و توده احجام ساختمانی می‌باشد. متداول ترین ابزار کنترل، تراکم و ضریب سطح زیربنا می‌باشد که توسط شهرداری‌ها به کار گرفته می‌شود. اما اعتبار استفاده از ضریب سطح زیربنا به عنوان ابزاری جهت کنترل کیفیت بصری نیز مورد تردید قرار گرفته است، زیرا به طور متعارف آن‌ها نتوانسته‌اند ابزار موفقی جهت کنترل تاثیر ارتفاع و حجم ساختمان‌ها بر روی خط آسمان شهرها باشند.

عوامل اجتماعی و فرهنگی تراکم شهری

مهاجرت‌های گسترده روستاییان به شهرها موجب پیدایش تراکم‌های فشرده‌ای در مناطق حاشیه‌ای شهرها شده است. در مناطقی که به احداث سرپناه‌های غیر رسمی تخصیص داده شده است، تراکم خالص مسکونی بالا بوده و تفاوت زیادی با تراکم جمعیتی ناخالص در فضای تحت کاربری‌های شهری ندارد. این بخش‌های مسکونی در گوشه و کنار شهرها، گاه به عنوان بافت‌های مسئله‌دار مطرح می‌شوند. گسترش-های شهری به صورت‌های زیر مورد توجه قرار می‌گیرد.

هرچه ساختار ساکنان، روستایی‌تر باشد می‌تواند تراکم مسکونی بالاتری داشته باشد.

هرچه افراد از همسازگی بیشتری برخوردار باشند دارای همزیستی بیشتری بوده و مانند گروه‌های طائفه‌ای ساکن روستاها با تراکم بالایی زندگی می‌کنند.

هرچه ساکنان از گروه‌های قومی متفاوت با مشاغل مختلف باشند، از سازگاری و همسازگی کمتری برخوردارند و علاقه آن‌ها به دارا بودن مسکن مستقل فردی بیشتر است. در چنین مناطقی تراکم جمعیتی ناخالص شهری بالاتر است.

مهمترین عارضه شهرهای بزرگ و متوسط و حتی شهرهای کوچک و قدیمی، رها کردن بخش زیادی از مناطق شهری به دلیل نبود برخی از تسهیلات و خدمات و یا اعتبار اجتماعی مثبت و منفی است که سکونت در مناطق مختلف شهر را مطرح می‌کند. در حالیکه بخش وسیعی از شهرها که دارای خدمات اصلی مثل برق، آب لوله‌کشی، تلفن و ... هستند خالی از سکنه می‌شوند و یا توسط مهاجران ناخوانده اشغال می‌گردد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

تراکم‌های هر منطقه از شهر می‌بایست با عنایت به شاخص‌های زیر تعیین شوند در غیر اینصورت باعث مهاجرت افراد ساکن در آن منطقه میشود.

شاخص‌های اقتصادی (درآمد خانوار، درآمد سرانه، قیمت زمین، مسکن و ...)

شاخص‌های قومیت و خویشاوندی، شامل تعلقات طایفه‌ای، قومی، زبان و لهجه‌ای و ...

شاخص‌های اجتماعی نوع خانواده، نوع شغل و ...

اقدام شهرداری‌ها با موافقت در راستای افزایش تعداد طبقات و تراکم آپارتمان‌های مسکونی، باعث برهم زدن مطالعات مذکور و بافت شهری شده و در نتیجه با پدیده مهاجرت از مکانی به مکان دیگر یا از شهری به شهر دیگر مواجه خواهیم شد.

روش تجزیه و تحلیل Swot

یکی از مناسب‌ترین فنون، برنامه ریزی و تجزیه و تحلیل استراتژیک، ماتریس Swot است که امروزه به‌عنوان ابزاری نوین برای تحلیل عملکردها، مورد استفاده طراحان و ارزیابی استراتژی قرار می‌گیرد. بنابراین در این تحقیق از این روش استفاده شده است که در واقع یک چهارچوب مفهومی برای تحلیل سیستمی محسوب می‌شود که امکان بررسی عوامل و مقایسه تنگناها، تهدیدها، جنبه‌های آسیب رسان، فرصت‌ها، تقاضاها و موقعیت‌های محیط بیرونی را همراه با نقاط قوت و ضعف استراتژی به وجود می‌آورد. البته ترکیب و تلفیق این عوامل با یکدیگر در واقع مبنای تدوین چهار نوع استراتژی به شرح زیر می‌باشد.

• تلفیق نقاط قوت و فرصت SO

• تلفیق نقاط قوت و تهدید ST

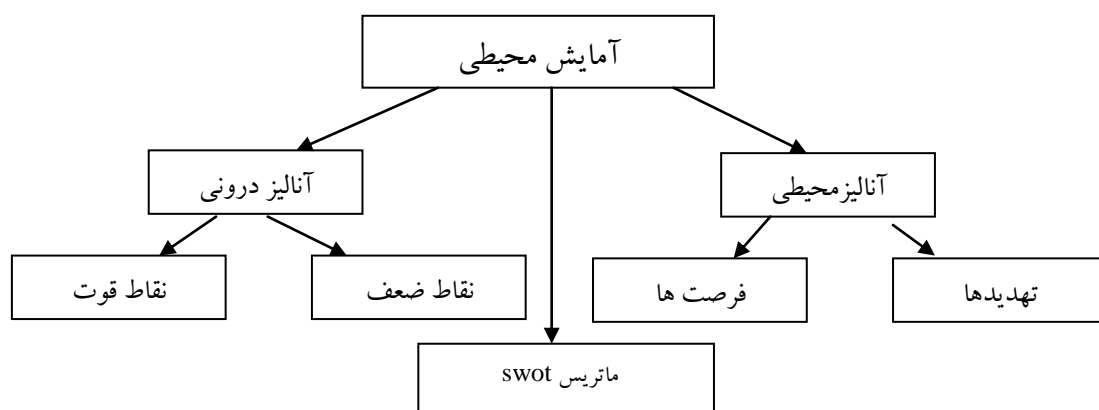
• تلفیق نقاط ضعف و فرصت WO

• تلفیق نقاط ضعف و تهدید WT

Swot حرف اول چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت (Strength) ضعف (weak) فرصت (Opportunity) و تهدید (Treat) است (زبیری، ۱۳۸۳). برای ساختن یک ماتریس از تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط ضعف و نقاط قوت باید ۸ مرحله را طی کرد:

۱. فهرستی از فرصت‌های عمده موجود در محیط خارجی سازمان
۲. فهرستی از تهدیدات عمده موجود در محیط خارجی سازمان
۳. فهرستی از نقاط قوت و عمده داخلی سازمان
۴. فهرستی از نقاط ضعف و عمده داخلی سازمان
۵. نقاط قوت داخلی و فرصت‌های خارجی با هم مقایسه شده و نتیجه را در خانه مربوط در گروه استراتژی‌های SO نوشته می‌شود.
۶. نقاط ضعف داخلی با فرصت‌های موجود در خارج، مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی‌های WO نوشته می‌شود.
۷. نقاط داخلی با تهدیدات خارجی مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی‌های ST نوشته می‌شود.
۸. نقاط ضعف داخلی با تهدیدات خارجی مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی‌های WT نوشته می‌شود.

چهارچوب تحلیل SWOT





ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



ج ۱. نقاط قوت و ضعف ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی

نقاط ضعف		نقاط قوت	
به وجود آمدن مشکلات ناشی از افزایش ترافیک رفت و آمد و حمل و نقل	W1	کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی به تناسب قیمت زمین	S1
به وجود آمدن مشکلات ناشی از سایه اندازی ساختمان‌ها	W2	افزایش درآمد شهرداری‌ها ناشی از اخذ جریمه‌های افزایش تراکم	S2
به وجود آمدن مشکلات برای زیر ساخت های شهری	W3	نیاز به زمین کمتر با توجه به گسترش در ارتفاع	S3
به وجود آمدن مشکلات ناشی از آلودگی هوا و صوت	W4		
کم شدن سرانه‌های شهری و خدماتی	W5		
به وجود آمدن مشکلات اجتماعی و فرهنگی	W6		
به هم ریختن فرم و سیمای شهر	W7		
کاهش خدمات شهری در صورت افزایش تراکم	W8		

ج ۲. فرصت‌ها و تهدیدها ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی

تهدیدها		فرصت‌ها	
گسترش عمودی بافت مسکونی شهر شهر	T1	بالا رفتن تمایل در سازندگان و ساکنان منازل مسکونی جهت بهبود کیفیت مسکن	O1
افزایش هزینه‌های مربوط به توسعه تاسیسات و زیر ساخت‌های شهری	T2	امکان افزایش اشتغال در بخش‌های مختلف مسکونی	O2
افزایش ترافیک و ایجاد مشکلات در سیستم حمل و نقل	T3	امکان توسعه و گسترش شبکه حمل و نقل و عرض معابر	O3
به وجود آمدن مشکلات و معضلات اجتماعی	T4		
به وجود آمدن پیامدهای نامناسب اقلیمی	T5		
کاهش سرانه فضاهای خدماتی شهری با توجه به پیش بینی فضاها در طرح های جامع و تفصیلی شهری	T6		
ناسازگاری و ناهمگونی افزایش تراکم با طرح‌های تفصیلی و جامع شهری	T7		
پیدایش اختلافات طبقاتی و توزیع ناعادلانه درآمد ناشی از ساخت و ساز	T8		

در گام بعدی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی پیامدهای ناشی از افزایش تراکم بررسی خواهد شد.

ج ۳. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

کد موضوع	امتیاز از ۱	وزن	امتیاز موزون
فرصت‌ها			



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۰.۷۲	۴	۰.۱۸	O1
۰.۳۹	۳	۰.۱۳	O2
۰.۳۹	۳	۰.۱۳	O3
			تهدیدها
۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T1
۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T2
۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T3
۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T4
۰.۱	۲	۰.۰۵	T5
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	T6
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	T7
۰.۱	۲	۰.۰۵	T8
۲.۱۶	جمع		

ادامه ج ۳. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

کد موضوع	امتیاز از ۱	وزن	امتیاز موزون
نقاط قوت			
S1	۰.۰۹	۳	۰.۲۷
S2	۰.۱۱	۴	۰.۴۴
S3	۰.۰۹	۳	۰.۲۷
نقاط ضعف			
W1	۰.۱	۱	۰.۱
W2	۰.۰۷	۱	۰.۰۷
W3	۰.۰۷	۲	۰.۱۴
W4	۰.۱	۲	۰.۲
W5	۰.۱	۱	۰.۱
W6	۰.۰۷	۱	۰.۰۷
W7	۰.۱	۲	۰.۲
W8	۰.۱	۱	۰.۱
جمع	۱.۹۶		

با تحلیل و بررسی جداول شماره ۳ و ۴ و بدست آمدن نمره موزون کل از جداول مذکور به این نتیجه می‌رسیم که چون نمره موزون نقاط ضعف و قوت ۱.۹۶ بوده و این عدد از حداقل نمره ۲.۵ کمتر می‌باشد پس نقاط ضعف سیستم بیشتر مورد تاکید می‌باشد تا نقاط قوت آن. همچنین با توجه به نمره موزون کل تهدیدها و فرصت‌ها که عدد ۲.۱۶ می‌باشد نشان می‌دهد برنامه افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی کمتر می‌تواند از فرصت‌ها استفاده کند و تهدیدها را از بین ببرد.

ارائه استراتژی در مدل Swot

ماتریس سوات امکان تدوین چهار انتخاب یا راهبرد متفاوت را فراهم آورده است. البته در عمل برخی از راهبردها یا با یکدیگر هم پوشانی داشته و یا به طور هم‌زمان و هماهنگ با یکدیگر به اجرا در می‌آیند. بر حسب وضعیت سیستم چهار دسته راهبرد را که از نظر درجه کنش گیری متفاوت هستند می‌توان تدوین کرد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۱- راهبرد دفاعی (WT) [حداقل - حداقل] (Mini-Mini Strategy)

هدف کلی این راهبرد، که می‌توان آن را راهبرد بقاء نیز نامید، کاهش ضعف‌های سیستم به منظور کاستن و خنثی سازی تهدیدات است.

- WT1 : توسعه و گسترش شبکه‌های زیرساختی
- WT2 : توسعه و گسترش معابر و گذرگاه‌های شهری
- WT3 : افزایش سرانه فضاهای خدماتی با پیش‌بینی فضای لازم در جهت توسعه و گسترش اینگونه فضاها
- WT4 : ترویج و گسترش فناوری‌های نوین و معرفی مواد و مصالح جدید در جهت پیشبرد معماری سبز و پایدار و توجه خاص به اقلیم و در نهایت رفع مشکلات ناشی از تاثیرات اقلیمی بر افزایش تراکم در ارتفاع

۲- راهبرد بازنگری یا انطباقی (WO) [حداکثر - حداقل] (Mini - Maxi Strategy)

راهبرد انطباقی تلاش دارد تا با کاستن از ضعف‌ها، بتواند حداکثر استفاده را از فرصت‌های موجود ببرد. یک سازمان ممکن است در محیط خارجی خود متوجه وجود فرصت‌هایی شود، ولی به واسطه‌ی ضعف‌های سازمانی خود قادر به بهره‌برداری از آن نباشد. در چنین شرایطی اتخاذ راهبرد انطباقی می‌تواند امکان استفاده از فرصت را فراهم آورد.

- WO1 : توسعه معابر و عرض گذرگاه‌ها جهت حل مشکل ترافیک
- WO2 : تشکیل کارگروه فنی در شهرداری‌ها و نظام مهندسی ساختمان جهت تایید و تصویب نوع مصالح و نمای ساختمان‌های در حال احداث به منظور ارتقاء کیفی سیمای شهری
- WO3 : پیش‌بینی فضاهای جدید در طرح‌های جامع و تفصیلی جهت تخصیص فضاهای خدماتی و افزایش سرانه

۳- راهبرد اقتضایی (ST) [حداکثر - حداقل] (Maxi - Mini Strategy)

این راهبرد بر پایه‌ی بهره گرفتن از قوت‌های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می‌گردد و هدف آن به حداکثر رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات است. با این وجود از آنجا که تجارب گذشته نشان داده است که کاربرد نابجای قدرت می‌تواند نتایج نامطلوبی به بار آورد هیچ سازمانی نباید به طور نسنجیده از قدرت خود جهت رفع تهدیدات استفاده کند.

- ST1 : گسترش معابر و عرض گذرگاه‌ها به وسیله درآمدهای ناشی از اخذ تخلفات ساختمانی
- ST2 : افزایش تعداد احداث منازل مسکونی و در نتیجه موازنه شدن زمینه عرضه و تقاضا که به سبب آن کاهش قیمت مسکن را در پی خواهد داشت.
- ST3 : فراهم شدن زمینه تهیه مسکن و توزیع عادلانه ثروت برای اقشار مختلف با کاهش قیمت زمین و مسکن

۴- راهبرد رقابتی/تهاجمی (SO) [حداکثر - حداکثر] (Maxi - Maxi Strategy)

تمام سیستم‌ها خواهان وضعیتی هستند که قادر باشند توأمان قوت و فرصت‌های خود را به حداکثر برسانند. بر خلاف راهبرد دفاعی که یک راه حل واکنشی (Reactive) می‌باشد، راهبرد تهاجمی یک راه حل کنش‌گر (Proactive) است. راهبردی است جهت حداکثر استفاده از فرصت‌های محیطی با بکارگیری نقاط قوت سازمان

- SO1 : حل مشکلات اقلیمی و ترافیکی و تشویق مالکان به بهبود و نوسازی منازل مسکونی خود
- SO2 : حل مشکلات معابر و گذرگاه‌های شهری و تخصیص افزایش طبقات بیشتر و در نتیجه کسب درآمد بیشتر برای شهرداری‌ها

نتیجه گیری:

افزایش تراکم سطح اشغال و طبقات و تخلف‌های تراکم ساختمانی در سطح شهر، اگرچه مطلوب افراد خاص و سودجو و بساز بفروشان و منبع درآمدی ناپایدار برای شهرداری‌ها می‌باشد، لذا در صورت عدم توجه به سرانه‌ها، معضلات ترافیکی و مشکلات اقلیمی، برای شهروندان و زندگی اجتماعی دارای بازتاب‌های مخرب و تهدیدآمیز اکولوژیکی، ترافیک شهری، حقوق شهروندی، فضای سبز شهری، کیفیت محیط زیست، خدمات شهری، فرم و منظر شهری، زیرساخت‌های شهری، کاهش سرانه فضاهای خدماتی و همچنین عوامل اجتماعی و فرهنگی برای یک زندگی شهری می‌باشد و می‌توان از آن به‌عنوان یک تهدید بزرگ شهری که شهرها و زندگی اجتماعی را به چالش می‌کشد یاد کرد. لذا پیشنهاد می‌گردد شهرداری‌ها و مراجع ذی‌ربط در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری، پیش‌بینی گسترش و توسعه فضاهای



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



خدماتی، معابر، گذرگاه‌ها و ... را در دستور کار خود قرار داده و با حل مشکلات ناشی از عدم رفع موارد مذکور مشوق سازندگان در امر ساخت و ساز شوند و این امر موجبات دستیابی به یک منبع درآمد پایدار برای شهرداری‌ها را فراهم می‌نماید.

منابع و مأخذ:

- شیعه، اسماعیل، ۱۳۸۷، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران
- مطالعات طرح تفصیلی شهرستان سقز، مهندسین مشاور نقش پیراوش، ۱۳۸۳
- عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۶، تراکم در شهرسازی - اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
- کامیار، غلامرضا، ۱۳۸۹، حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، تهران