

# نقش مبحث ۲۴ شهرسازی در بهبود کیفیت بافت‌های شهری



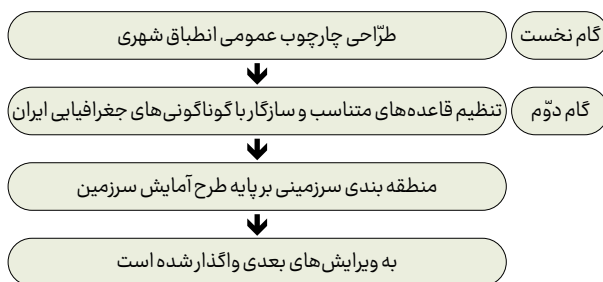
مجید فارغیان قومی  
دکترای شهرسازی، عضو گروه شهرسازی شورای مرکزی دوره‌های هشتم، نهم و دهم



مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان ایران، پس از تدوین در گروه شهرسازی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور و پس از پایش و بازنگری چندین باره در «دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان» وزارت راه و شهرسازی و گذر از افت و خیزهای فراوان در حجمی بسیار کوچکتر از متن نخستین آن در سال ۱۴۰۴ خورشیدی به تصویب رسید و ابلاغ شد.



### ۳- سخن دوم: گام‌های بنیادی فرایند (الگوریتم) انطباق شهری ساختمان



### ۴- قطعه بندی زمین‌های شهری، سنگ زیربنای شهرسازی

خشت اول چون نهد معمار کج  
تاثری آمدی رود دیوار کج  
چون گذارد خشت اول بر زمین، معمار کج  
گر رساند بر فلک، باشد همان دیوار، کج  
راست شو «صائب» نخواهی کج اگر آثار خویش  
سایه افتد بر زمین، کج، چون بود دیوار کج

در میان کنش‌ها و فرایندهای گوناگون و ریز و درشت شهرسازی، شاید هیچ کنش و اقدامی چون «تفکیک اراضی شهری» در تعیین سرنوشت خوش یا ناخوش بافت‌ها و سکونت‌گاه‌های شهری و روستایی اثرگذار نیست. در واقع، تفکیک اراضی شهری، سنگ زیربنای شهرسازی است و از زمان تملک و تصرف یک زمین بکر و خالی از هرگونه بنا تا شکل‌گیری کامل یک بافت شهری یا روستایی، هیچ اقدامی مهم‌تر و سرنوشت‌سازتر از تفکیک زمین نیست و می‌توان آن را «مادر شهرسازی و مهم‌ترین کنش در سازمان‌دهی فضایی سکونت‌گاه» دانست.

در پی تفکیک غیر شهرسازانه زمین، نارسایی‌ها و دشواری‌های گوناگون پیش می‌آید که برخی از مهم‌ترین آن‌ها چنین‌اند:

- ریزدانه‌گی و شکل‌گیری بافت‌های متراکم شهری  
- نارسایی و ناکارآمدی شبکه دسترسی و راه‌ها و گذرها  
- نامناسب بودن ابعاد قطعه‌های تفکیک شده و در پی آن دشواری‌های گام طراحی معماری

- نامناسب بودن شکل و فرم قطعه‌های تفکیک شده  
- نامناسب بودن مساحت، ابعاد و دسترسی قطعه‌های تفکیک شده

با کاربری مورد نظر

ان... جمیل و یحب الجمال و یحب ان یری اثر نعمته علی عبده و یکره البؤس والتباوس... ینظف ثوبه و یطلب ریحہ و یحصص داره یکنس افینته، حتی ان السراج قبل مغیب الشمس، یفنی الفقر، امالی طوسی، ص ۲۷۵، حکمت ۵۲۶ خداوند زیباست و زیبایی را دوست دارد پس دوست دارد که اثر نعمت‌هایش را بر بنده‌اش ببیند. خداوند فقرو فقیر را دوست ندارد. پس بنده خدا شایسته است که لباس تمیز بپوشد و خود را خوش بو کند، خانه‌اش را گچ کاری و سفیدکاری کند، جلوی در سرای خود را جارو کند و حتی روشن کردن چراغ پیش از خفتن خورشید، فقرا می‌زداید.

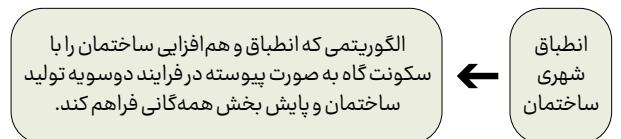
### ۱- مقدمه

مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان ایران، پس از تدوین در گروه شهرسازی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور و پس از پایش و بازنگری چندین باره در «دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان» وزارت راه و شهرسازی و گذر از افت و خیزهای فراوان در حجمی بسیار کوچکتر از متن نخستین آن در سال ۱۴۰۴ خورشیدی به تصویب رسید و ابلاغ شد.

در این راه اعضای گروه شهرسازی شورای مرکزی در دوره هشتم و نهم، تلاش‌های فراوانی کردند. در هنگام تصویب و ابلاغ این مبحث، چراغ عمر دوتن از این دوستان خاموش گشته بود: آقای مهندس سید فتح‌ا... فؤاد مرعشی و آقای مهندس احمد کرباسی. در این جا بر خود لازم می‌دانم که یاد آن دو عزیز سفر کرده را گرمی بدارم و به مصداق من لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق، از تلاش‌های دیگر دوستان گروه شهرسازی سپاسگزاری کنم. آقای مهندس امین مقومی، ریاست محترم شورای مرکزی، نیز با پی‌گیری پویا، این تلاش‌ها را به نتیجه رساندند. خداوند مأجورشان بدارد.

در دنباله می‌کوشم تا ضمن تأکید بر نکات کلیدی مبحث از دیدگاه نویسنده، اثرات و نتایج به کارگیری آن را در سامانه شهرسازی کشور بررسی کنیم:

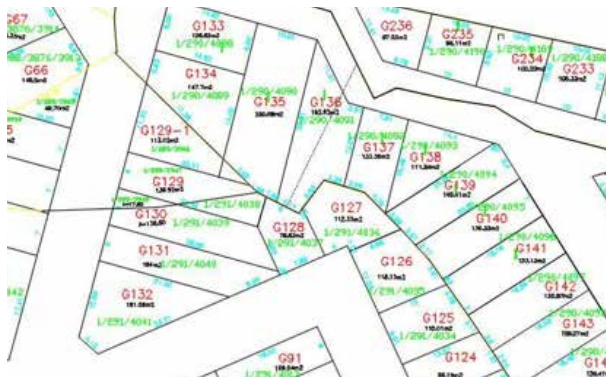
### ۲- سخن نخست: انطباق شهری ساختمان چیست؟



بر پایه این تعریف، انطباق شهری ساختمان دارای دو ویژگی ساختاری «الگوریتمی» و «فرایندی» است و گام‌های گوناگون مشخص و معین و پیوسته دارد. گام‌هایی که در یک فلوچارت، دارای تقدم و تأخر و پیش‌نیاز و پس‌نیاز هستند.



بر پایه این تعریف، انطباق شهری ساختمان دارای دو ویژگی ساختاری «الگوریتمی» و «فرایندی» است و گام‌های گوناگون مشخص و معین و پیوسته دارد.



شکل ۲- تصویر از دکتر محسن هنرور

برای نمونه، در طرح تفکیک نشان داده شده قطعه‌های بسیاری مانند ۱۳۰ و ۱۳۱ و ۱۲۹.۱ و ۱۳۴ و ۱۳۵ و ۱۳۷ و ۱۳۸ و ۱۲۷ و ۱۲۸ دارای هندسه بسیار نامناسب هستند که می‌توان با تنظیم مجدد و باز تفکیک زمین پیش از شکل‌گیری کالبد، از دشواری‌های آینده بافت پیش‌گیری کرد.

### ۶- پیش‌حریم‌ها در شهرسازی

یکی از بایسته‌های مهم در طراحی سکونت‌گاه‌های شهری و تفکیک زمین‌های شهری، رعایت حریم‌های شهری گوناگون است. حریمی که باید در شهرسازی رعایت شوند، پرشمار و گوناگون هستند. در بند ۲.۴.۲.۲۴، مهم‌ترین حریم‌های شهرسازی آمده است؛ این حریم‌ها باید در گام انطباق زمین، پایش و رعایت شوند:

- ساخت‌وساز روی گسل‌ها؛ به ویژه در مورد زمین‌های با مالکیت عمومی یا دولتی بسیار مهم است. (تصویر ۷ و ۶)

- ساخت و ساز در لب پرتگاه‌ها ← غلنتیگی بنا

- ساخت و ساز در محدوده تصفیه‌خانه‌های فاضلاب ← بوی آزاردهنده

- ساخت و ساز در حریم بناها و آثار تاریخی؛ رعایت ضوابط میراث فرهنگی الزامی است.

به غیر از حریم‌ها؛ پایش‌های زیر نیز در شکل‌گیری بافت‌های پسندیده، بسیار کارا هستند:

بند ۲.۴.۲.۲۴. جهت یابی قطعه‌های زمین بر پایه اندازه‌های اقلیمی هر بوم و منطقه از کشور.

- بسنده نبودن سرانه‌ها و کاربری‌های همگانی در طرح تفکیک زمین

... و

همه این نارسایی‌ها و دشواری‌ها در گام قطعه‌بندی زمین شهری و انطباق شهری با زمین قابل پیش‌گیری هستند.

### ۵- تفکیک اراضی شهری در مبحث ۲۴

در بند ۲.۲.۳-۳. در تفکیک زمین شهری، کنترل و پایش‌های زیر پیش‌بینی شده است:

پیش‌گیری از شکل‌گیری بافت‌های ریزدانه

پایش کمیته مساحت قطعه زمین (حد نصاب تفکیک زمین)



شکل ۱- بافت ریزدانه و انبوهی از دشواری‌ها

پیش‌گیری از زمین‌های بدقواره مانند زمین‌های اتوبوسی و قناس

کمیته بر زمین و تناسب ابعاد زمین

کارایی بهتر قطعه زمین در گام طراحی معماری

کاربری‌های گوناگون شهری به کمیته مساحت گوناگون و نسبت ابعاد گوناگون نیاز دارند

تناسب ابعاد قطعه زمین با کاربری مورد نظر

هندسه و شکل متعارف و سازگار با بوم منطقه

در میان کنش‌ها و فرایندهای گوناگون و ریز و درشت شهرسازی، شاید هیچ کنش و اقدامی چون «تفکیک اراضی شهری» در تعیین سرنوشت خوش یا ناخوش بافت‌ها و سکونت‌گاه‌های شهری و روستایی اثرگذار نیست.



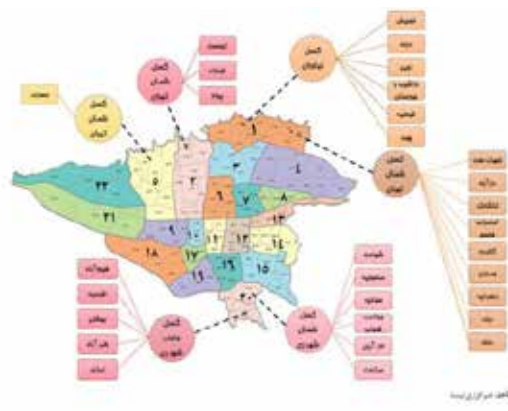
شکل ۳- ساخت و ساز زیر دکل های برق



شکل ۴-۵ ساخت و ساز در حریم رودخانه ها و مسیل ها



شکل ۸- ساخت و ساز روی زمین های لغزنده و تند شیب ها



شکل ۶-۷ بافت های فرسوده در حریم گسل های اصلی تهران در مناطق ۱، ۲، ۱، ۲، ۵ و ۲۰



- بهره‌گیری پیشینه از عناصر و چشم‌اندازهای طبیعی و فضاهای ارزش مند.



شکل ۱۱- مسجد و حسینیه شش ناو تفرش

۱۶۰۲۰۲۴. تنظیم مجدد ← باز تفکیک (بازآرایی) زمین ← برای بافت‌های ناکارآمد

۶۰۶۰۲۰۲۴. توجه به مقیاس انسانی و پیاده‌مداری در تفکیک زمین

### ۷- انطباق‌کاربری

در این گام، پایش دو بند زیر برای شکل‌گیری یک بافت پسندیده، بایسته هستند:



شکل ۱۲- استفاده از فضاهای مسکونی به عنوان مدرسه‌های غیردولتی

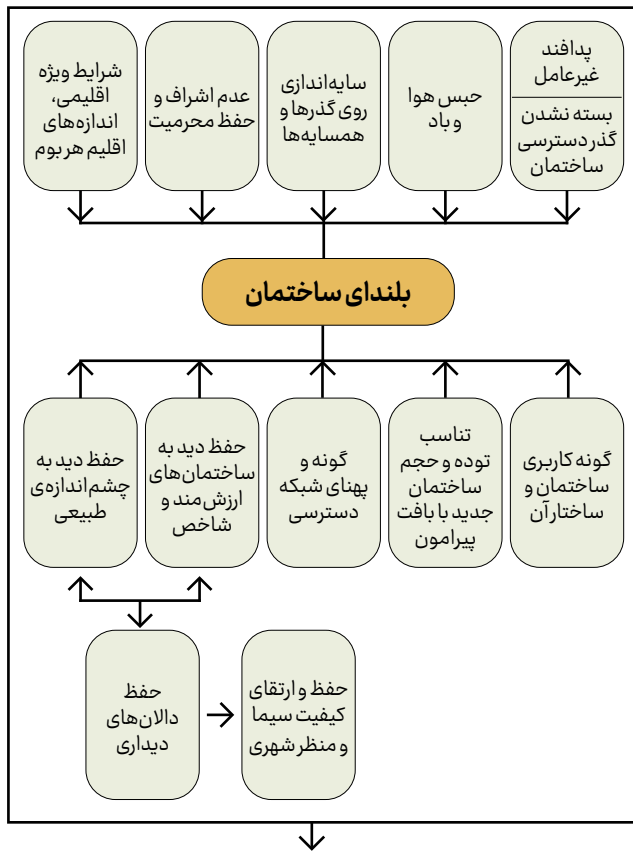
۱۰۴۰۳۰۲۴. رعایت تناسب بین ظرفیت‌های کالبدی ساختمان با کاربری مورد نظر.

یکی از نمونه‌های پرشمار نقض این قاعده، استفاده از فضاهای مسکونی به عنوان مدرسه‌های غیردولتی به ویژه در شهرهای بزرگ است. هم‌چنین بهره‌برداری از واحدهای آپارتمانی مسکونی به عنوان دفاتر اداری و تجاری در تهران و برخی کلان‌شهرها بسیار رایج است.

۱۱۰۳۰۳۰۲۴. رعایت کمینه فاصله ساختمان‌های با کاربری ناسازگار از یک دیگر.

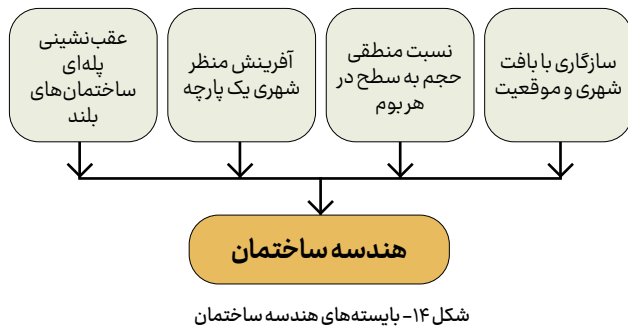


شکل ۱۰ و ۹- میراث تاریخی با خط آسمان آزاد و خط آسمان مخدوش شده



جلوگیری از سوداگری لگام گسیخته روی زمین  
شکل ۱۳- عوامل محدود کننده بلندای ساختمان

۴.۴.۲۴. بایسته های توده گذاری:  
۱.۴.۴.۲۴. بایسته های هندسه، ابعاد و حجم ساختمان  
الزام های این بخش در شکل ۲ خلاصه و نشان داده شده است.



شکل ۱۴- بایسته های هندسه ساختمان

## ۸- انطباق کالبدی

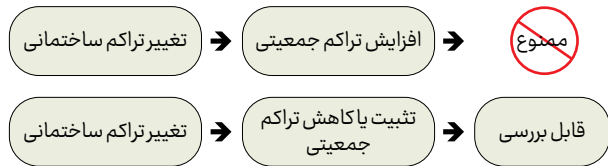
\* ۲.۴.۲۴.

تعریف اشرف [دیداری]: هرگونه امکان دیدن زندگی خصوصی در ساختمان های کناری و رو به رو.

تعریف محرمت: کیفیتی که آرامش و امنیت و آسودگی روانی و حفظ حریم شخصی افراد را از راه تعریف قلمرو پدید می آورد.

\* تعریف دو کلید واژه «اشرف» و «محرمت» و پرداختن به آن از نقاط قوت مبحث ۲۴ است. پرداختن به این مفاهیم و کیفیت های فضایی مرتبط با آن ها کاملاً در هماهنگی با سبک زندگی ایرانیان و شکل گیری یک محله ایرانی است. ۵.۱.۳.۴.۲۴. تغییر در تراکم ساختمانی، نباید منجر به افزایش جمعیت پذیری بیش از تراکم جمعیتی مصوب منطقه گردد.

بدیهی است که کاهش تراکم ساختمانی با حفظ حد نصاب واحدهای مسکونی، منجر به افزایش تراکم جمعیتی نخواهد شد و فقط در صورت افزایش تراکم ساختمانی یا کاهش حد نصاب واحد مسکونی، تراکم جمعیتی پیش می آید.



۶.۱.۳.۴.۲۴. پیش گیری از تخریب زودهنگام با هدف نگهداری ساختمان های موجود به عنوان سرمایه ملی (تصویر ۱۳)



شکل ۱۳- پیش گیری از تخریب زودهنگام

۷.۱.۳.۴.۲۴. انطباق ساختمان با منظر شهری پیرامون  
۴.۲.۳.۴.۲۴.

شرط لازم برای افزایش تراکم ساختمانی و ایجاد ساختمان های بلند



هماهنگی و سازگاری با بافت پیرامون

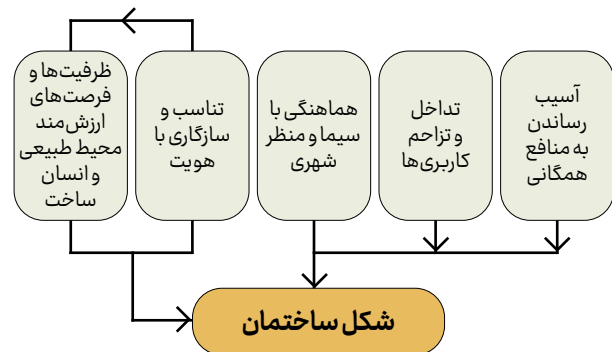
۳.۳.۴.۲۴. الزامات طبقه و ارتفاع:

مهم ترین الزامات این بخش (شماره ۳.۳.۴.۲۴ تا ۳.۴.۳.۴.۲۴) را می توان در شکل زیر خلاصه و ارائه کرد: (شکل ۱۳)



یکی از بایسته‌های مهم در طراحی سکونت‌گاه‌های شهری و تفکیک زمین‌های شهری، رعایت حریم‌های شهری گوناگون است.

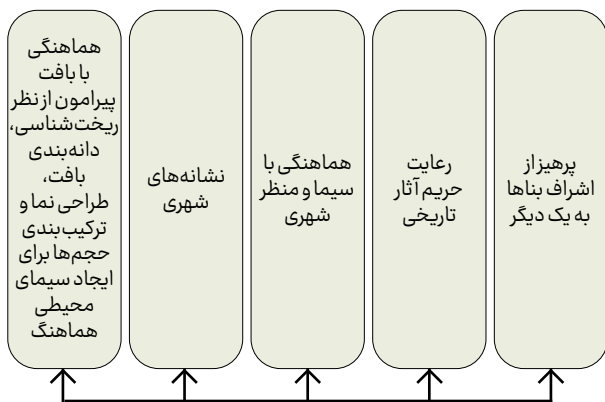
۲.۴.۴.۲۴. بایسته‌های شکل ساختمان



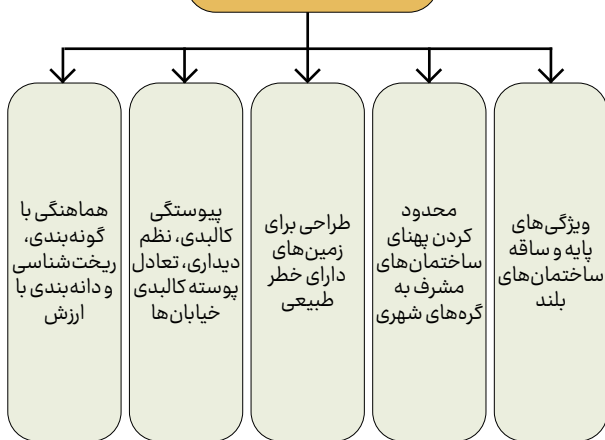
شکل ۱۵- عوامل شهرسازانه در طراحی شکل ساختمان

۲.۵.۴.۲۴. بایسته‌های جهت‌گیری توده:

۴.۵.۴.۲۴. بایسته‌های هم‌جواری:

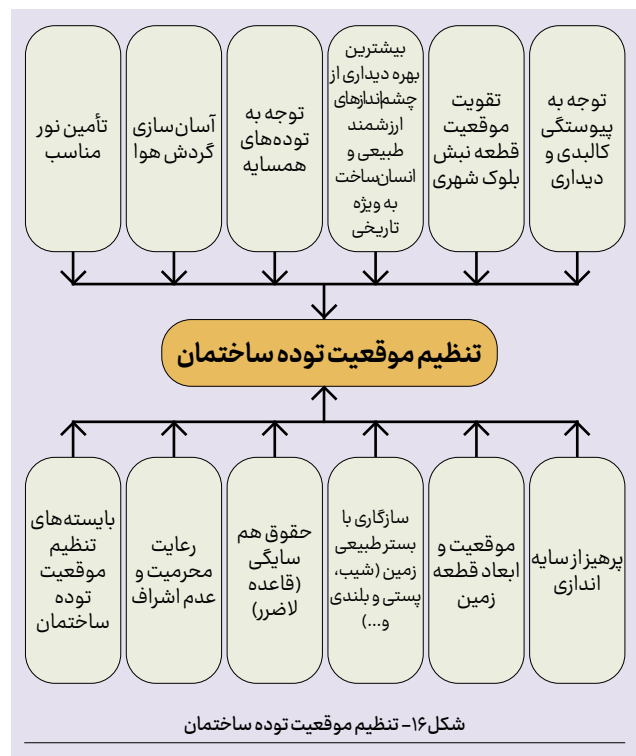


**بایسته‌های هم‌جواری**



شکل ۱۷- بایسته‌های هم‌جواری

۵.۴.۴.۲۴. بایسته‌های نحوه استقرار



شکل ۱۶- تنظیم موقعیت توده ساختمان



بدیهی است که کاهش تراکم ساختمانی با حفظ حد نصاب واحدهای مسکونی، منجر به افزایش تراکم جمعیتی نخواهد شد و فقط در صورت افزایش تراکم ساختمانی یا کاهش حد نصاب واحد مسکونی، تراکم جمعیتی پیش می‌آید.

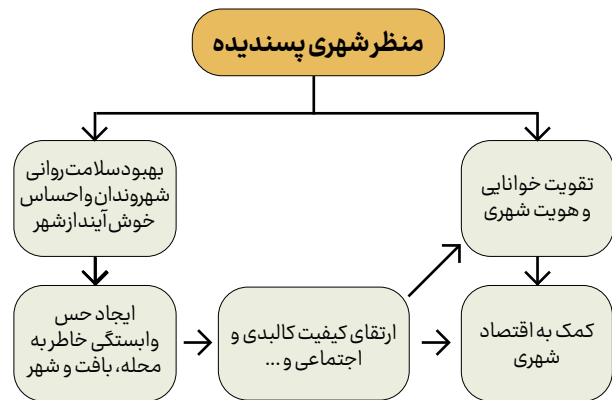


### ۹- جمع‌بندی

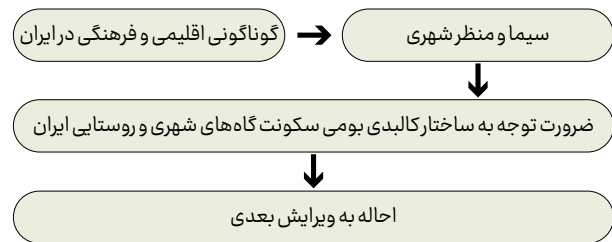
ویرایش کنونی مبحث ۲۴ شهرسازی، علی‌رغم کم حجم بودن، دارای ظرفیت‌های زیادی برای سامان‌دهی بافت‌های شهری و روستایی و زندگی شهری دارد که با پشتیبانی مسئولین و دست‌اندرکاران و همکاری همه کنش‌گران می‌توان به آن دست یافت. در این گفتار نویسنده از دیدگاه خود کوشیده است تا ضمن بیان ساده‌تر نکته‌ها و آموزه‌های کلیدی مبحث اثرگذارترین آموزه‌ها را بیان و بر آن‌ها تأکید کند. در عین حال همان‌طور که چندبار در متن مبحث نیز یادآوری شده است، ویرایش نخستین مبحث شهرسازی، نیازمند تکمیل و تدقیق است. انشاء... با تجربه‌هایی که در حین اجرای ویرایش نخست مبحث به دست می‌آید، ویرایش پسین مبحث ۲۴ نیز در نخستین فرصت انجام گیرد.

### ۹- انطباق سیما و منظر شهری:

۵.۲۴. سیما و منظر شهری



شکل ۱۸- پیامدهای منظر شهری پسندیده از دیدگاه مبحث ۲۴



شکل ۱۹- ضرورت توجه به ساختار کالبدی

مهمترین بایسته‌های سیار و منظر شهری در جدول صفحه ۸۰ آمده است.



تعریف دو کلید واژه «اشراف» و «محرمیت» و پرداختن به آن از نقاط قوت مبحث ۲۴ است. پرداختن به این مفاهیم و کیفیت‌های فضایی مرتبط با آن‌ها گام‌های مهمی در هماهنگی با سبک زندگی ایرانیان و شکل‌گیری یک محله ایرانی است.





جدول ۱- مهم ترین بایسته های کلی سیما و منظر شهری

	<p>شماره بند: ۱۳.۳.۵.۲۴</p> <p>ممنوع بودن نورپردازی نمای ساختمان های مسکونی ← پرهیز از خودنمایی و تیرج در ساختمان</p>		<p>شماره بند: ۱.۳.۵.۲۴</p> <p>عدم استفاده از هرگونه عناصر و نمادهای نامتعارف و مغایر با ارزش های معماری ایرانی</p>
	<p>شماره بند: ۱۴.۳.۵.۲۴</p> <p>پرهیز از پدیده خیرگی در نورپردازی نماهای ساختمانی</p>		<p>شماره بند: ۲.۳.۵.۲۴</p> <p>هماهنگی و سازگاری فرم و نمای ساختمان با کاربری ساختمان</p>
	<p>شماره بند: ۲.۴.۵.۲۴</p> <p>بهره گیری از الگوهای بومی نقش و خط بام در ساختمان های درون و پیرامون بافت تاریخی و ارزش مند شهرها</p>		<p>شماره بند: ۳.۳.۵.۲۴</p> <p>توجه به اندازه های اقلیمی در طراحی نمای ساختمان</p>
	<p>شماره بند: ۱.۵.۵.۲۴</p> <p>هماهنگی رنگ نما با رنگ غالب ساخت مایه ها (مصالح) و بافت بدنه شهری</p>		<p>شماره بند: ۷.۳.۵.۲۴</p> <p>ممنوع بودن و محدود بودن شیب های بازتابی (رفلکس)</p>

ویرایش کنونی مبحث ۲۴ شهرسازی، علی رغم کم حجم بودن، دارای ظرفیت های زیادی برای سامان دهی بافت های شهری و روستایی و زندگی شهری دارد که با پشتیبانی مسئولین و دست اندرکاران و همکاری همه کنش گران می توان به آن دست یافت.