

صلى الله عليه وسلم



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده هنر و معماری، گروه شهرسازی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش: طراحی و برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای

عنوان:

ارزیابی اثرات کالبدی - فضایی بلند مرتبه سازی

در محله زعفرانیه تهران

استاد راهنما:

دکتر ناصر بنیادی

استاد مشاور:

دکتر آتوسا مدیری

پژوهشگر:

داوود میرزایی

تابستان ۱۳۹۱

تقدیم به: پدر بزرگوار و مادر مهربانم

آن دو فرشته‌ای که از خواسته‌هایشان گذشتند، سختی‌ها را به جان خریدند و خود را سپر بلای مشکلات و ناملایمات کردند تا من به جایگاهی که اکنون در آن ایستاده‌ام برسم.

تشکر و قدردانی:

نمی‌توانم معنایی بالاتر از تقدیر و تشکر بر زبانم جاری سازم و سپاس خود را در وصف استادان خویش آشکار نمایم، که هر چه گویم و سرایم، کم گفته‌ام.

با تقدیر و تشکر شایسته از استاد فرهیخته و فرزانه جناب دکتر ناصر بنیادی و سرکار خانم دکتر آتوسا مدیری که با نکته‌های دلایز و گفته‌های بلند، صحیفه‌های سخن را علم پرور نمود و همواره راهنما و راه گشای نگارنده در اتمام پایان نامه بوده است و با تشکر فراوان از استاد ارجمند جناب آقای دکتر ابوالفضل مشکینی که در این مهم مساعدت لازم را مبذول فرمودند.

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب داوود میرزایی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره

دانشجویی ۸۸۰۶۵۱۷۰۹۰۰ در رشته شهرسازی که در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۲۵

از پایان نامه خود تحت عنوان: ارزیابی اثرات کالبدی - فضایی بلند مرتبه سازی در محله زعفرانیه تهران دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم:

۱ - این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و غیره) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.

۲ - این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی هم سطح، پایین تر یا بالاتر در سایر دانشگاه ها و مؤسسه ها آموزش عالی ارائه نشده است.

۳ - چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴ - چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدارک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی : داوود میرزایی

تاریخ و امضاء :

بسمه تعالی

در تاریخ : ۱۳۹۱/۶/۲۵

دانشجوی کارشناسی ارشد آقای: داوود میرزایی از پایان نامه خود دفاع نموده و با نمره ۱۶.۵

به حروف شانزده ونیم و با درجه مورد تصویب قرار گرفت .

امضاء استاد راهنما: دکتر ناصر بنیادی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: کلیات طرح.....
۲	۱-۱- بیان مساله.....
۴	۲-۱-اهداف.....
۴	۳-۱-اهمیت موضوع تحقیق و دلایل انتخاب آن.....
۵	۴-۱-سوالات تحقیق.....
۵	۵-۱-چهارچوب نظری و پیشینه تحقیق.....
۶	۱-مکتب شیکاگو.....
۷	۲-نوگرایان(عملکردگراها)- منشور آتن.....
۷	۳-والتر گروپیوس.....
۸	۴-فرانک لویدرایت.....
۸	۵-لوکوربوزیه.....
۸	۱-۵-۱-پیشینه پژوهش.....
۱۱	۱-۶-روش تحقیق.....
۱۲	۱-۷-روش گردآوری اطلاعات.....
۱۳	۱-۷-۱-جامعه آماری.....
۱۳	۱-۷-۲-نمونه آماری.....
۱۴	۱-۸-روش تجزیه و تحلیل اطلاعات.....
۱۴	روش سوات(SWOT).....

فصل دوم : مبانی نظری و پیشینه تحقیق	۱۵
مقدمه	۱۶
۱-۲-سابقه بلندمرتبه سازی در جهان	۱۶
۲-۲-سابقه بلندمرتبه سازی در تهران	۱۹
۳-۲-مکتب معماری شیکاگو	۲۳
۳-۳-۲-آپارتمان های مسکونی	۲۵
۳-۳-۲-آغاز توجه به اشکال خالص	۲۶
۳-۳-۲-نکات اساسی مکتب شیکاگو	۲۷
۴-۲-منشور آتن	۲۸
۴-۲-۱-نکات اساسی نظرات نوگرایان در زمینه بلندمرتبه سازی مستخرج از منشور آتن	۳۲
۵-۲-والتر گروپیوس	۳۴
۵-۲-۱-نکات اساسی نظریات گروپیوس در زمینه بلندمرتبه سازی	۳۵
۶-۲-چارلز ادوارد ژنر (لوکوربوزیه)	۳۵
۶-۲-۱-نکات اساسی نظریات لوکوربوزیه	۳۹
۷-۲-کنسترتیویسم	۴۰
۷-۲-۱-خلاصه نظرات مکتب کنسترتیویسم در ارتباط با بلندمرتبه سازی	۴۴
۸-۲-مگااستراکچرالایسم(فن گرایان)	۴۵
۹-۲-مفهوم و نقش ارزیابی	۴۵
۹-۲-۱-ارزیابی و سنجش آلترناتیوها	۴۷

۴۷	..... ۲-۹-۲-ارزیابی و تصمیم گیری
۴۷	..... ۲-۱۰-۱-مروری بر ارزش های رایج ارزیابی طرح
۴۹	..... ۲-۱۰-۲-روش جدول موازنه برنامه ریزی (PBSA)
۴۹	..... ۲-۱۰-۳-روش بررسی اهداف-اقدامات
۵۱	..... ۲-۱۱-جمع بندی و نتیجه گیری
۵۳	..... فصل سوم: روش شناسی تحقیق (متدولوژی)
۵۴	..... مقدمه
۵۷	..... ۳-۱-روش تحقیق
۵۸	..... ۳-۲-روش تجزیه و تحلیل اطلاعات
۵۹	..... ۳-۳-شناخت شرایط عمومی محدوده
۵۹	..... ۳-۳-۱-بررسی توسعه شهر تهران در ارتباط با محدوده منطقه یک
۶۰	..... ۳-۳-۱-۱-دوره اول - دوره تاریخی از دوره صفویه تا آخر قاجاریه-قبل ۱۳۰۰
۶۰	..... ۳-۳-۱-۲-دوره دوم- پهلوی اول و اوایل پهلوی دوم ۱۳۰۰ تا ۱۳۳۵
۶۱	..... ۳-۳-۱-۳-دوره سوم- اواخر پهلوی دوم ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۵
۶۱	..... ۳-۳-۱-۴-دوره چهارم- دوره ۱۳۵۵ به بعد (تقریباً بعد از انقلاب)
۶۱	..... ۳-۲-منطقه یک شهرداری تهران و محله زعفرانیه
۶۴	..... ۳-۳-مطالعات جغرافیایی و اقلیمی منطقه
۶۴	..... ۳-۳-۱-موقعیت استقرار ویژگی های طبیعی
۶۵	..... ۳-۳-۲-ویژگی های اقلیمی
۶۶	..... ۳-۳-۲-۱-دما
۶۶	..... ۳-۳-۲-۲-میزان بارش
۶۷	..... ۳-۳-۲-۳-رطوبت نسبی

- ۶۷ ۴-۲-۳-۳-روزهای یخبندان
- ۶۸ ۵-۲-۳-۳-روزهای بارانی
- ۶۸ ۶-۲-۳-۳-زلزله شناسی
- ۶۸ ۷-۲-۳-۳-حریم گسل های زلزله خیز در منطقه یک
- ۷۰ ۸-۲-۳-۳-انواع مقاومت خاک اراضی شهری منطقه یک
- ۷۰ ۹-۲-۳-۳-محدوده های مدیریتی
- ۷۰ ۳-۳-۳-مطالعات کالبدی منطقه
- ۷۰ ۱-۳-۳-۳-ویژگی های کالبدی
- ۷۳ ۲-۳-۳-۳-کاربری زمین
- ۷۵ ۳-۳-۳-۳-روند توسعه فیزیکی در اراضی منطقه یک (۱۳۴۷-۱۳۸۰)
- ۷۵ ۴-۳-۳-۳-سهام ساخت و ساز منطقه یک از شهر تهران (۱۳۷۲-۱۳۸۰)
- ۷۶ ۴-۳-۳-۳-تحولات تراکم ساختمانی در منطقه یک
- ۷۹ ۵-۳-۳-۳-ویژگی های ترافیکی
- ۸۲ ۶-۳-۳-۳-تاسیسات زیربنایی
- ۸۳ ۷-۳-۳-۳-آب
- ۸۴ ۸-۳-۳-۳-نحوه جمع آوری آبهای سطحی
- ۸۴ ۹-۳-۳-۳-برق
- ۸۵ ۱۰-۳-۳-۳-تاسیسات ایمنی و مقابله با آتش سوزی
- ۸۷ ۱۱-۳-۳-۳-جمع آوری زباله های شهری
- ۸۷ ۴-۳-۳-۳-مطالعه اقتصادی منطقه
- ۹۰ ۱-۴-۳-۳-ویژگی های جمعیت و تراکم مسکونی

۹۲	فصل چهار: تجزیه و تحلیل یافته های تحقیق
۹۳	مقدمه
۹۴	۱-۴- اثرات کالبدی-فضایی بلندمرتبه سازی
۹۵	۲-۴- راه
۹۷	۳-۴- لبه
۹۸	۴-۴- محله
۹۹	۵-۴- گره
۱۰۱	۶-۴- نشانه
۱۰۵	۷-۴- نمای شهری
۱۰۵	۱-۷-۴- مقیاس
۱۰۵	۲-۷-۴- شکل
۱۰۶	۳-۷-۴- تباین شکلی
۱۰۷	۴-۷-۴- رنگ
۱۰۹	۸-۴- فضای شهری
۱۰۹	۱-۸-۴- محصور بودن فضا
۱۱۲	۲-۸-۴- کیفیت زیباشناسان فضا
۱۱۲	۳-۸-۴- عملکرد و فعالیت جمعی در فضا
۱۱۳	۹-۴- دید و چشم انداز
۱۱۳	۱۰-۴- سلسله مراتب محرمیت فضایی
۱۱۴	۱۱-۴- اشراف
۱۱۵	۱۲-۴- سلسله مراتب دسترسی در محله زعفرانیه
۱۲۱	۱۳-۴- مشکلات تاسیسات زیربنایی در محله زعفرانیه
۱۲۱	۱-۱۳-۴- امکانات

۱۲۳	..... محدودیت ها ۲-۱۳-۴
۱۲۳	..... یافته های توصیفی نمونه ی آماری ۱۴-۴
۱۲۵	..... آمار استنباطی نمونه آماری ۱۵-۴
۱۲۶	..... تحلیل سوات ۱۶-۴
۱۲۶	..... تعیین عوامل داخلی و خارجی سیستم و تجزیه و تحلیل آنها ۱-۱۶-۴
۱۲۹	..... ماتریس داخلی و خارجی عرصه های کالبدی ۲-۱۶-۴
۱۳۱	..... تدوین راهبرد(مرحله مقایسه) ۳-۱۶-۴
۱۳۳	..... ماتریس برنامه ریزی راهبردی کمی (QSPM) ۴-۱۶-۴
۱۳۸	..... نتیجه گیری ۱۷-۴
۱۴۲	..... فصل پنجم: نتایج و پیشنهادات
۱۴۳	..... مقدمه
۱۴۳	..... ۱-۵ پاسخ به سوالات تحقیق
۱۵۵	..... ۲-۵ جمع بندی نهایی
۱۵۶	..... منابع و ماخذ

فهرست نمودارها

عنوان	صفحه
نمودار ۳-۱: سیرفرایند تحقیق	۵۶
نمودار ۴-۱: جنسیت در گروه ساکنان محله	۱۲۳
نمودار ۴-۲: جنسیت در گروه مسئولین و کارشناسان	۱۲۳
نمودار ۴-۳: تحصیلات در گروه ساکنان محله	۱۲۴
نمودار ۴-۴: تحصیلات در گروه مسئولین و کارشناسان	۱۲۴
نمودار ۴-۴: ماتریس داخلی و خارجی اثرات کالبدی-فضایی بلندمرتبه سازی	۱۳۰

فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول ۱-۳: ماتریس سوات و نحوه تعیین استراتژی ها.....	۵۹
جدول ۲-۳: جمعیت و وسعت محله زعفرانیه.....	۶۲
جدول ۳-۳: میزان آسیب پذیری مناطق مختلف تهران در برابر زلزله.....	۶۹
جدول ۴-۳: شاخص های کمی تراکم مسکن در منطقه یک شهر تهران.....	۹۱
جدول ۱-۴: سرعت حرکت و شیب طولی.....	۱۲۰
جدول ۲-۴: مقایسه دو گروه آماری مستقل با استفاده از آزمون T.....	۱۲۵
جدول ۳-۴: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی.....	۱۲۷
جدول ۴-۴: ماتریس ارزیابی عوامل خارجی.....	۱۲۸
جدول ۵-۴: ماتریس SWOT اثرات کالبدی-فضایی بلندمرتبه سازی در محله زعفرانیه.....	۱۳۲
جدول ۶-۴: اولویت بندی راهبردهای ارائه شده.....	۱۳۳
جدول ۷-۴: ماتریس QSPM ارزیابی اثرات کالبدی-فضایی بلندمرتبه سازی در محله زعفرانیه.....	۱۳۴

فهرست نقشه ها

عنوان	صفحه
نقشه ۳-۱: موقعیت منطقه یک در شهر تهران	۶۳
نقشه ۳-۲: محلات منطقه یک	۶۳
نقشه ۳-۳: موقعیت محله زعفرانیه در منطقه شهر تهران	۶۴
نقشه ۳-۴: میانگین مساحت قطعات در منطقه یک	۷۲
نقشه ۳-۵: میانگین مساحت قطعات در محله زعفرانیه	۷۲
نقشه ۳-۶: کاربری اراضی منطقه یک	۷۴
نقشه ۳-۷: کاربری اراضی در محله زعفرانیه	۷۴
نقشه ۳-۸: تراکم ساختمانی در محله زعفرانیه	۷۷
نقشه ۳-۹: میانگین تعداد طبقات در منطقه یک	۷۸
نقشه ۳-۱۰: میانگین تعداد طبقات در محله زعفرانیه	۷۹
نقشه ۳-۱۱: عرض راه در محله زعفرانیه	۸۱
نقشه ۳-۱۲: طول راه در محله زعفرانیه	۸۱
نقشه ۳-۱۳: عرض راه و شیب آن در محله زعفرانیه	۸۲
نقشه ۳-۱۴: تراکم جمعیتی در محله زعفرانیه	۹۱

فهرست شکل ها

عنوان	صفحه
شکل ۴-۱: برج ها از فاصله دور به عنوان نشانه.....	۱۰۲
شکل ۴-۲: ایجاد حس سردرگمی با نزدیک شدن به برج ها.....	۱۰۲
شکل ۴-۳: مساله اشرافیت و خطرات وجود برج ها در کنار ساختمان های کوتاه.....	۱۰۳
شکل ۴-۴: تجمع توده های حجیم ساختمانی در فواصل بسیار کوتاه از یکدیگر.....	۱۰۴
شکل ۴-۵: عدم رعایت خط آسمان موجب اغتشاش بصری.....	۱۰۴
شکل ۴-۶: تباین شکلی و بکارگیری نمای خاص موجب جلب توجه.....	۱۰۸
شکل ۴-۷: استفاده از رنگ های شاد در نمای ساختمان موجب فضاهای مطلوب شهری.....	۱۰۸
شکل ۴-۸: قرارگیری برج ها در فواصل بسیار کم از یکدیگر.....	۱۱۰
شکل ۴-۹: اختلاف ارتفاع شدید ساختمان های همجوار.....	۱۱۱
شکل ۴-۱۰: تعارض هویت نسبی فضاهای منطقه مورد مطالعه با احداث برج ها.....	۱۱۱
شکل ۴-۱۱: استقرار ساختمان های بلندمرتبه در کنار ساختمان های کوتاه مرتبه.....	۱۱۴
شکل ۴-۱۲: قرارگیری دو برج در طرفین یک ساختمان کم ارتفاع و عدم توجه به خط آسمان.....	۱۱۵
شکل ۴-۱۳: تعیین استراتژی های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت.....	۱۳۱

فصل اول: کلیات طرح

۱-۱) بیان مسأله

از مسائل مهمی که در اواخر قرن نوزدهم، شهرهای بزرگ جهان با آن مواجه شدند، رشد عمودی ساختمان‌ها (بلند مرتبه سازی) بوده است. این گونه ساختمان‌ها در ابتدا به منظور بهره‌گیری بهتر از زمین‌های مرکز شهر مورد استفاده قرار گرفتند. از آن زمان تاکنون، پدیده‌ی « بلند مرتبه سازی » به عنوان یکی از اشکال غالب در صحنه معماری و شهرسازی جهان، چهره خود را به ثبت رسانده است. بلند مرتبه سازی در طی حیات خود اگر چه همواره از سوی اندیشمندان مختلف مسائل اجتماعی، اقتصادی و غیره مورد انتقاد واقع شده و به کاربرد آن با شک و تردید نگریسته‌اند، اما همواره بنا به ضرورت‌ها، توانسته است حضور دائمی خود را به اثبات رسانده و بر عرصه فعالیت خود بیافزاید.

حضور پدیده بلند مرتبه سازی در صحنه‌ی کالبدی شهرها، ابتدا در شهرهای بزرگ امریکا و اروپا آغاز شد و به مرور در سایر کشورهای در حال توسعه ظهور یافت. شهرهای ایران نیز حدود نیم قرن است که شاهد حضور و گسترش روز افزون بناهای بلند خصوصاً در شهر تهران هستند. شهر تهران در سال‌های اخیر مواجه با تغییرات عمده‌ای در ابعاد کالبدی - فضایی بوده است و فعالیت‌های بلند مرتبه سازی سال‌های اخیر را می‌توان به عنوان یکی از بارزترین مراحل در روند تغییرات فوق، تجزیه و تحلیل کرد. اگر چه بلند مرتبه سازی می‌تواند به بخشی از مسائل شهری نظیر کمبود زمین و مسکن تا حدی پاسخ دهد، اما این امر در تهران در طی سال‌های اخیر دغدغه‌ها و نگرانی‌هایی را به وجود آورده است و این نگرانی‌ها می‌تواند به مسائل جدی و حتی بحرانی تبدیل شوند. بنابراین ضروری است ریشه‌یابی مسائل و تجزیه و تحلیل لازم از ابعاد

مختلف مسائل به عمل آید. در این راستا، ارزیابی منطقی از اثرات مختلف بلند مرتبه‌های احداث شده در ابعاد مختلف می‌تواند به عنوان مهم‌ترین و مؤثرترین روش برخورد با موضوع و همچنین منجر به شناخت نقاط قوت و ضعف این پدیده شود. این اثرات می‌تواند در قالب موضوعات بسیاری از جمله کالبدی، اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و غیره باشد.

در این پژوهش سعی نگارنده بر این امر معطوف گشته تا ضمن بیان سیر تحول تاریخی فعالیت‌های بلند مرتبه سازی در جهان و ایران با ارزیابی اثرات کالبدی - فضایی بلند مرتبه سازی در محله زعفرانیه شهر تهران پرداخته و پس از شناخت نقاط قوت و ضعف آن، با ارائه‌ی رهنمودهایی بتواند پدیده‌ی نوپای بلند مرتبه سازی را در فرهنگ شهرسازی کشور مورد مطالعه قرار دهد. در ضمن این تحقیق با محدودیت‌هایی نیز مواجه خواهد شد اما سعی بر آن است که ارزیابی اثرات بلند مرتبه سازی را در مسائل کالبدی - فضایی آن نظیر سیمای شهری، شبکه ارتباطی و دسترسی، عوارض زیست محیطی، ایمنی، توجیه اقتصادی و دسترسی به تجهیزات و خدمات شهری محدود نموده و در حیطه آن به ارائه‌ی رهنمودهایی بپردازد. سوال اصلی تحقیق عبارت است از این که اثرات کالبدی - فضایی بلند مرتبه سازی در محله زعفرانیه چیست؟

۲-۱) اهداف

هدف کلی از تدوین این پایان نامه عبارت است از ارزیابی اثرات کالبدی - فضایی فعالیت‌های بلند مرتبه سازی در محله زعفرانیه واقع در منطقه یک شهرداری تهران می‌باشد.

از اهداف فرعی منتج از هدف اصلی می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود :

۱. شناخت سیر تحول تاریخی و روند استفاده از بلند مرتبه سازی در تهران و سایر شهرهای

بزرگ جهان

۲. شناخت نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید بلند مرتبه سازی در محله زعفرانیه تهران

۳. ارائه استراتژی‌هایی جهت بهینه سازی فعالیت‌های بلند مرتبه سازی

۳-۱) اهمیت موضوع تحقیق و دلایل انتخاب آن :

افزایش فعالیت‌های بلند مرتبه سازی در تهران در طی سال‌های اخیر نگرانی‌هایی را به وجود آورده است و این نگرانی‌ها می‌تواند تبدیل به مسائل جدی شوند. ضروری است ریشه یابی مسائل و تجزیه و تحلیل لازم از ابعاد مختلف مسائل به عمل آید. شناخت نقاط قوت و ضعف سیاست‌های شهر سازی نظیر بلند مرتبه سازی می‌تواند از طریق ارزیابی فعالیت‌ها پس از اجرا باشد. وجود دیدگاه‌های متفاوت و متضاد در مقوله بلند مرتبه سازی ایجاب می‌کند تا محورهای خاص از تحقیقات بر این موضوع متمرکز شوند و پژوهش حاضر تلاشی در جهت نزدیک کردن دیدگاه‌ها از طریق ارزیابی است، تا نتیجه آن بتواند در کاهش عوارض و اثرات منفی پدیده بلند مرتبه سازی مؤثر افتد. البته ذکر این مسئله را ضروری است که تحقیقات دانشجویی و علمی پراکنده‌ای در مورد بلند مرتبه سازی در تهران صورت گرفته، اما اهمیت تحقیق حاضر بدان جهت