

## گونه‌شناسی مجتمع‌های مسکونی تهران با معیار فضای باز\*

علیرضا عینی فر\*\* - سیده ندا قاضی زاده\*\*\*

تاریخ دریافت: ۸۹/۶/۲۳

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۸/۱۱

## چکیده

محدودیت‌های موجود در شهرهای بزرگ، منجر به گسترش ساخت مجتمع‌های مسکونی و کاهش سهم حیات خصوصی در معماری معاصر گردیده است. فضای باز مسکونی علاوه بر تأمین نور و روشنایی فضاهای داخلی و تهویه طبیعی، به عنوان فرصتی برای ارتباط بیشتر با طبیعت و مکانی برای تعاملات اجتماعی است. با توجه به محدودیت فضای داخلی واحدهای مسکونی و سابقه سنتی حضور حیات در زندگی ایرانی، فضای باز مجالی برای گسترش عملکرد فضای داخلی و رابطه آن با فضای بیرونی است. بنابراین، بازنگری و شناخت وضع موجود فضای باز، زمینه‌ساز طراحی آگاهانه‌تر فضاهای باز مسکونی در آینده است.

هدف از این پژوهش، شناخت فضای باز مجتمع‌های مسکونی و گونه‌شناسی آن به جهت تأکید بر فضاهای مابین ساختمان‌ها، به همراه طراحی فضاهای بسته مسکونی است. برای این منظور، کلیه مجتمع‌های مسکونی هشت منطقه شمالی شهر تهران که فضای باز آنها، بیش از شصت و پنج درصد سطح کل زمین را تشکیل می‌دهد، با بررسی عکس هوایی و بازدید میدانی شناسایی گردید. سپس گونه‌شناسی فضاهای باز بر اساس ارتفاع بلوک‌ها و تعداد واحدهای مسکونی و نحوه همنشینی فضای باز و بسته در کنار هم صورت گرفت.

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، که طراحی فضای باز کمتر در اولویت توجه طراحان بوده و تمرکز اصلی بر فضای داخلی ساختمان‌ها فارغ از اتفاقات مابین آنها است. در وضع موجود قوانین سختگیرانه محل قرارگیری بنا، مانع از تحقق خلق فضاهای متنوع و پایبندی به طرح سنتی حیات مرکزی در تهران گشته است. نتایج تحقیق حاکی از وجود سه گونه غالب چیدمان پراکنده، نواری و متمرکز در مجتمع‌های مسکونی شهر تهران است. چیدمان پراکنده، گونه غالب در مجتمع‌های مناطق منتخب این شهر می‌باشد. این گونه منجر به خلق طیف گوناگونی از کیفیات، همچون میزان حریمیت و تنوع فضایی می‌گردد و قابلیت استفاده از تهویه و نور طبیعی بیشتری را داراست. گونه خطی، محافظه کارانه پایبند به چیدمان موجود خیابان‌های شهر است. در گونه متمرکز، ساختمان‌ها منطبق با قوانین شهری در یک قسمت از زمین متمرکز شده و مابقی به فضای باز اختصاص می‌یابد.

## کلید واژه‌ها:

فضای باز مسکونی، بلوک مسکونی، حیات، چیدمان فضای باز.

\* مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری نگارنده دوم، تحت عنوان "تأثیر طراحی فضای باز مجتمع‌های مسکونی در شکل‌گیری حس تعلق به فضا" است که به راهنمایی دکتر امیر سعید محمودی و مشاوره دکتر علیرضا عینی فر و دکتر مصطفی بهزادفر در دانشگاه تهران انجام گرفته است.

\*\* دانشیار معماری، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

Email: aeinifar@ut.ac.ir

\*\*\* پژوهشگر دکتری معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران (نویسنده مسئول)

Email: Ghazizadeh@ut.ac.ir

## مقدمه

فضاهای باز مابین ساختمان‌های مسکونی، بستر پیوند ساکنان با طبیعت و محل گذران اوقات فراغت در فضای زندگی روزمره است. در گذشته، حیاط اولین و در دسترس‌ترین فضا برای ارتباط تنگاتنگ با طبیعت و فضای باز بود. در شرایط زندگی امروز شهرهای بزرگی چون تهران، امکان زندگی در خانه‌های تک‌خانواری بزرگ وجود ندارد و خانه‌های امروزی با امکانات و شرایط موجود، قابلیت پاسخگویی به بسیاری از نیازمندی‌های زندگی ایرانی را ندارند. در کشورهایی چون ایران که با الگوهای وارداتی غربی، ساخت مجموعه‌های مسکونی را آغاز و دنبال کرده‌اند، فضای باز مجموعه‌های مسکونی در ساکنان احساس تعلق کافی ایجاد نمی‌کند. مطابق آمار سال ۱۳۸۵ شهر تهران، ۱۶ درصد واحدهای مسکونی، زیر ۵۰ متر مربع و حدود ۷۱ درصد زیر ۱۰۰ متر مربع مساحت دارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). چنانچه فضای باز مسکونی پاسخگوی نیازها و خواسته‌های فردی و اجتماعی ساکنان در سنین مختلف باشد، می‌توان بخش زیادی از فعالیت‌های زندگی را از فضای داخلی به فضاهای باز مجموعه‌ها منتقل و کمبودهای زندگی در واحدهای مسکونی با مساحت کم را تا حدودی جبران نمود.

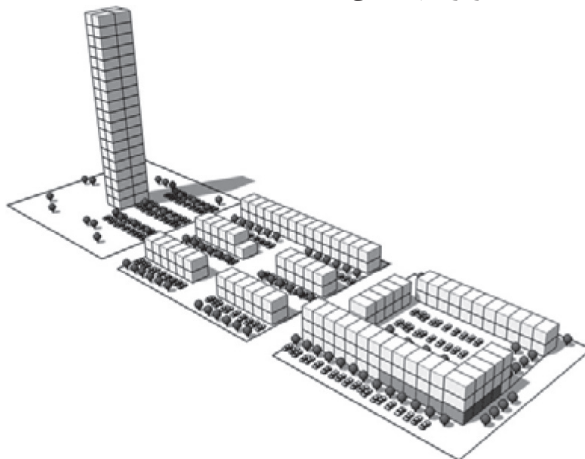
بنابراین، نیاز به بازنگری و توجه ویژه به طراحی فضای باز مجتمع‌های مسکونی به عنوان حیاط مشترک و جمعی، در بسیاری از گونه‌های مسکن امروزی ضروری است. برای این منظور، در این تحقیق ابتدا به تعریف و چگونگی تعیین معیارهای گونه‌شناسی پرداخته خواهد شد. سپس با اشاره‌ای مختصر به سیر تحول حیاط در معماری ایرانی، نیاز به فضاهای باز طراحی شده در ساخت مجتمع‌های مسکونی معاصر مورد بررسی قرار می‌گیرد. روش تحقیق پیمایش از طریق مشاهده اسنادی و میدانی است. پس از شناسایی مجتمع‌ها از طریق بررسی عکس هوایی تهران، کلیه مجتمع‌های واجد شرایط، در مناطق منتخب مورد بازدید میدانی قرار گرفته است. با تطبیق اطلاعات برداشت شده، جدول گونه‌شناسی مجتمع‌های مسکونی تهران، بر اساس شکل فضای باز ارائه شده است.

## ۱. مرور پیشینه تحقیق

## ۱-۱- تعریف و معیارهای گونه‌شناسی

از ابتدای قرن بیستم، دو دیدگاه متضاد واحدهای مسکونی "لوکوبوزیه" و واحد همسایگی یا محله پیشنهادی "کلارنس پری" برای واحد همسایگی مطرح گردید، که آثار کالبدی و اجتماعی مهمی بر شکل‌گیری محله و طراحی مجتمع‌های مسکونی بعد از خود نهادند. لوکوبوزیه واحد مسکونی ماری شامل ۳۳۰ واحد مسکونی در ساختمان ۱۷ طبقه در محیط سبز وسیعی با فروشگاه، مهدکودک و مابقی امکانات عمومی در درون آن طراحی کرد. این مجتمع مسکونی هفده طبقه، به صورت یک محله خودکفا و پاسخگوی نیاز کاربران است. کلارنس پری الگوی در سطح "واحد همسایگی" را به منزله محیطی اجتماعی- کالبدی برای توسعه مناطق مسکونی شهری پیشنهاد کرد. پری چهار عنصر اصلی را برای چنین محیطی تعریف کرد که شامل یک مدرسه ابتدایی، پارک کوچک یا زمین بازی، فروشگاه‌های کوچک و ترکیبی از ساختمان‌ها، خیابان‌ها و خدمات عمومی با دسترسی ایمن پیاده بود (عینی‌فر، ۱۳۸۶: ۴۱). این الگو از دهه ۱۹۳۰ میلادی در برنامه‌ریزی محله‌های جدید مسکونی شهرهای دنیا به شکل گسترده‌ای استفاده شد.

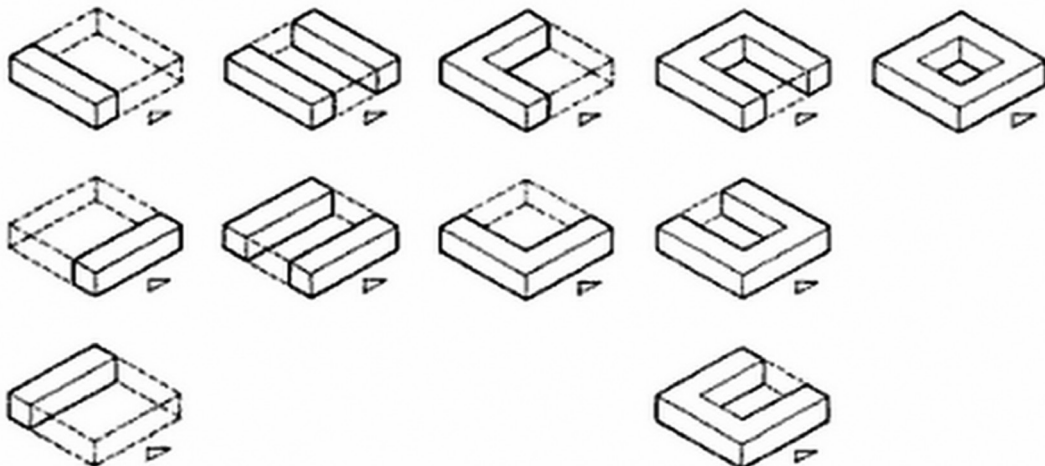
تصویر ۱: چیدمان متفاوت ۷۰ واحد در هکتار



در این الگو، پارک به صورت ستون فقرات محله در مرکز قرار گرفته و فضای سبز مرکزی با فضای باز خدمات محلی تلفیق می‌شود. وجه تفاوت اصلی این دو نحوه، قرارگیری و میزان فضای باز و بسته در کنار یکدیگر است که هرکدام مبنای گونه‌های مسکونی متفاوتی است. علی‌رغم تصور مردم عادی، افزایش طبقات الزاماً منجر به افزایش جمعیت نمی‌گردد. مطابق تصویر ۱، چیدمان تعداد ثابت واحد مسکونی در یک زمین همسان، منجر به تشکیل کیفیات متفاوت حجمی و فضای باز مسکونی است. توسعه در ارتفاع، باعث افزایش سرانه فضای باز و در عین حال کاهش فضای خصوصی ساکنان می‌شود.

برای پرداختن به موضوع گونه‌شناسی، تعریف گونه و معیارهای آن ضرورت دارد. طبقه‌بندی داده‌ها بر پایهٔ اصول و ویژگی‌های مشترک، گام مهمی در راستای شناخت پدیده‌ها است. به همین دلیل، طبقه‌بندی اشیا به کمک هندسه و نظم و یا به عبارت دیگر گونه‌شناسی، در نظریه‌های معماری قدمتی طولانی دارد (Pfeifer and Brauneck, 2008: 5). برحسب نیازهای پژوهشی و پیشینهٔ شکل‌گیری الگوهای مسکن در کشورهای مختلف، گونه‌شناسی خانه از مقیاس مجموعه تا بلوک، شامل فضای داخلی واحد و کل واحد مسکونی با معیارهای مختلفی صورت گرفته است. یکی از گونه‌شناسی‌های در مقیاس طراحی شهری و مجموعه‌های غیرمرتفع، واحدهای مسکونی تک‌خانوار شامل: خانه‌های غیرمتصل<sup>۱</sup>، خانه‌های نیمه‌متصل<sup>۲</sup>، خانه‌های نواری<sup>۳</sup> و خانه‌های با حیاط مرکزی<sup>۴</sup> می‌شود. در این دسته‌بندی، نحوهٔ قرارگیری واحد مسکونی در زمین و همجواری، معیار گونه‌شناسی بوده است. معیارهای دیگری چون همنشینی فضای پر و خالی، دسترسی، حجم و ابعاد بنا عامل مشترک تعریف گونه‌ها می‌باشد. محقق ایتالیایی "کامبی"، خانه‌های حیاطدار را براساس موقعیت حیاط، به صورت خانه‌های I شکل، L شکل، U شکل، T شکل، Z شکل، چلیپایی و خطی دسته‌بندی کرده است (کامبی، ۱۳۸۲). محققان آمریکایی، "تیس"، "شروود" و "پلی زویدس"، خانه‌های حیاطدار لس‌آنجلس را بر حسب نحوهٔ اشغال زمین، به خانه‌های یک سوپه، دو سوپه، L شکل، U شکل و حیاط مرکزی دسته‌بندی کرده‌اند (تصویر ۲) (Polyzoides & Sherwood & Tice, 1992: 32). محققان آلمانی "پفایفا" و "برانک" در کتاب گونه‌شناسی خانه‌های حیاطدار، خانه‌ها را به گروه‌های خانه‌هایی با باغ مرکزی، خانه‌های L شکل، خانه‌های پاسیودار و خانه‌های آتریوم‌دار تفکیک کرده‌اند (Pfeifer & Brauneck, 2008). به صورت کلی گونه‌شناسی داخل خانه‌ها معمولاً برگرفته از نحوهٔ دسترسی و یا گردش فضاهای داخلی انجام می‌شود.

تصویر ۲: گونه‌شناسی خانه‌های حیاطدار "لس‌آنجلس" بر حسب همنشینی فضای باز و بسته

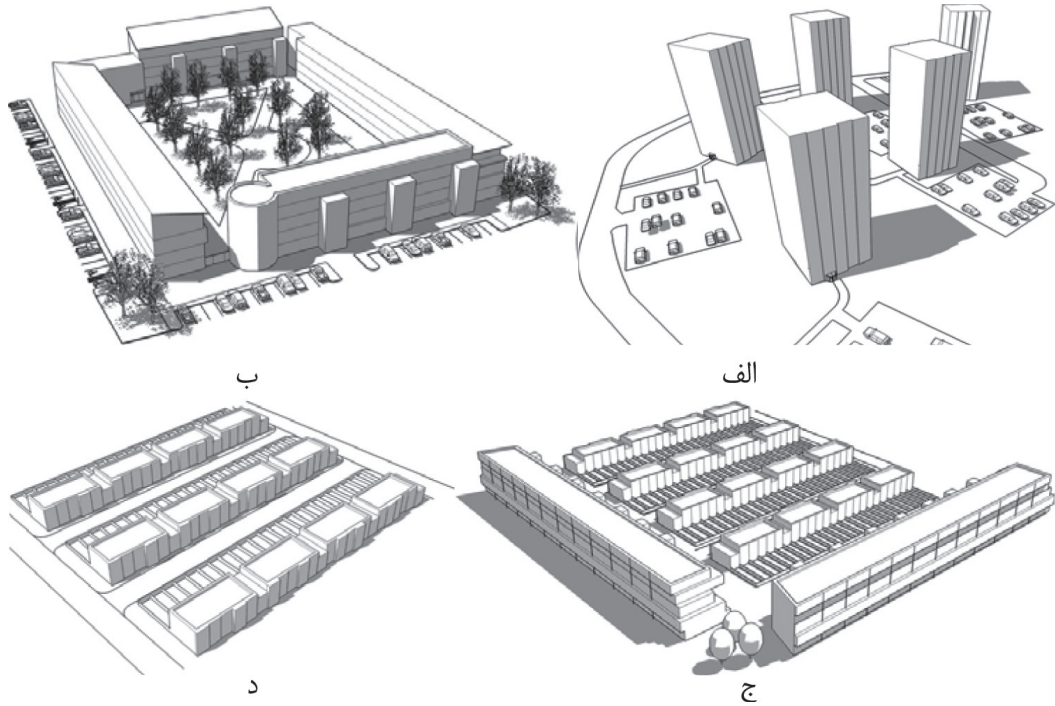


مأخذ: Polyzoides & Sherwood, 1992: 32

گونه‌شناسی مجتمع‌های مسکونی بلند مرتبهٔ متشکل از بلوک‌های متفاوت، علاوه بر گونه‌شناسی مبتنی بر نوع دسترسی و روابط فضاهای داخلی، در نحوهٔ قرارگیری و همنشینی فضای باز و بسته نیز می‌باشد. گونه‌های غالب این مجتمع‌ها، چیدمان محیطی، بلوک‌های منفرد، بلوک‌های ردیفی و ترکیب مختلفی از سایر بلوک‌ها است (Biddulph, 2007: 49-53).

چیدمان محیطی، منطبق با اصول خانه‌های حیاط مرکزی سنتی ایران است. در این گونه، نمای اصلی بلوک‌ها رو به معبر عمومی دارد و فضای خصوصی در پشت بلوک قرار می‌گیرد. چیدمان بلوک‌ها به دور هستهٔ مرکزی، باعث شکل‌گیری فضای باز خصوصی می‌گردد که می‌تواند به صورت مشترک برای تمام بلوک‌ها باشد و یا به قطعات کوچک خصوصی تفکیک گردد. در چیدمان منفرد، بلوک‌های بلندمرتبهٔ مسکونی به صورت مجزا در کنار یکدیگر می‌ایستند. در این گونه، امکان تهویه و نورگیری طبیعی بیشتری به نسبت سایر گونه‌ها فراهم است و فضای باز با کیفیات متفاوتی حاصل می‌گردد. گونهٔ نواری، ساده‌ترین راه حل چیدمان بلوک‌ها است. جهت‌گیری این بلوک‌ها تابع ملاحظات اقلیمی و یا ضوابط شهرسازی منطقه است (تصویر ۳).

تصویر ۳: چیدمان مجتمع مسکونی به صورت الف (محیطی، ب) منفرد، ج) نواری، د) مختلط

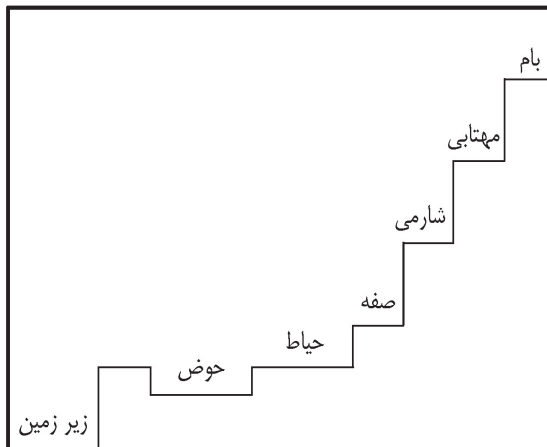


مأخذ: Biddulph, 2007

## ۱-۲- فضاهای باز مسکونی

با بزرگ شدن ابعاد خانه چهارصفه و گسترش فضاهای آن، قادر به پوشاندن فضای وسط نبودند و این فضا تبدیل به حیاط شد (پیرنیا، ۱۳۷۸: ۱۶۶). فضای باز در خانه‌های اولیه به منظور تأمین امنیت و ایجاد حریم خصوصی و خلوت (پوردیهیمی، ۱۳۸۲: ۳۸) در مرکز خانه واقع شد. حیاط، اصلی‌ترین فضای باز خانه به حساب می‌آید. به غیر از حیاط، طیف متنوعی از فضاهای باز در ارتفاع‌های متفاوت (نمودار ۱) وجود دارد و به کمک فضاهای واسطی

نمودار ۱: انواع فضای باز در سطوح ارتفاعی متفاوت در حیاط سنتی ایرانی



مأخذ: حائری، ۱۳۸۸: ۱۲۰

همچون صفا، شارمی و طارمی، فضای درون و بیرون با یکدیگر تلفیق شده و گسترش می‌یابد. در بعضی از فصول، بسیاری از عملکردهای فضاهای داخلی همچون خوابیدن، خوردن و پذیرایی به حیاط منتقل می‌شود. حضور درخت و آب در حیاط الزامی بود به نحوی که از حیاط به عنوان گزیده‌ای از بهشت در خانه ایرانی یاد شده است. وجود حیاط‌های متعدد درونی و اندرونی، پاسخی به نیازهای اقلیمی مناطق گرم و خشک مرکزی ایرانی و همچنین پاسخی به سنت‌های جامعه اسلامی مبنی بر میهمان‌نوازی در عین رعایت اصل محرمیت است (Memarian & Brown, 2006).

هنگامی که بیش از یک خانوار در خانه‌های سنتی ایران زندگی می‌کردند، خانه به وسیله حیاط‌های بهم پیوسته سازمان می‌یافت. این گونه خانه‌ها در دهه ۱۳۱۰ شمسی جای خود را به خانه‌های چندخانواری با ریختی متفاوت، متناسب با شهر داد (عالمی، ۱۳۸۷: ۱۰۹). در این دوره، خیابان اهمیت یافت و چیدمان فضای بسته و باز به صورت شمالی و جنوبی سامان یافت. در این نوع سازمان‌دهی، امکان ساخت بناهایی با حیاط مرکزی ممنوع شد (باوری، ۱۳۷۵: ۲۵۲). شهرهای امروز، حاصل چنین دیدگاهی است که بنا تنها در انتهای زمین و یا کنار معبر با سطح اشغال ۶۰٪ زمین قابل احداث است.

تنها در انبوه‌سازی و ساخت مجموعه‌های مرتفع، فارغ از تقسیمات شمالی و جنوبی، طیف متنوعی از هم‌نشینی فضای باز و بسته امکان‌پذیر است. در برنامه دوم توسعه، احداث ۳۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک پروانه، ملاک انبوه‌سازی قرار گرفت و در برنامه سوم، این معیار به ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر کاهش یافت (رفعیان و حدادان، ۱۳۸۶: ۱۰۵). در حال حاضر، مطابق ضوابط موجود احداث ساختمان‌های بالای شش طبقه در شهر تهران، کلیه بلوک‌های مسکونی در محل قرارگیری بنا، باید تابع قانون فاصله مناسب بین دو ساختمان (حداقل نصف ارتفاع هر بنا) باشند و جانمایی ساختمان‌ها باید به نحوی باشد که مزاحم نورگیری یکدیگر نشوند (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳: ۴۱). فرمول کلی پیشنهاد شده برای محاسبه فضای باز در این مجتمع‌ها، متأثر از ضریب تعدیل زیست محیطی و شهرسازی کا به شرح زیر است.

$$\text{ضریب کا} * \text{مساحت کل زیربنا (به استثنای زیرزمین)} * ۴۲ = \text{مساحت فضای باز} \\ * ۱۰۰ \text{ تعداد طبقات}$$

مطابق دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی، حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی برای ساختمان‌های بالای ۹ طبقه و یا حداقل ۴۰ واحد مسکونی، ۴۰ متر مربع تعیین شده است (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳: ۶۴). این قانون به طراحان مجتمع فرصت عدول از ضوابط شمالی و جنوبی‌سازی و خلق فضاهای باز متنوع را می‌دهد.

فارغ از محل قرارگیری بنا، عملکرد فضای باز علاوه بر مسایل محیطی همچون دسترسی به نور خورشید و تهویه طبیعی، واجد کیفیات فرهنگی و اجتماعی نیز هست. فضای باز باعث تقویت و برقراری روابط اجتماعی در مقیاس همسایگی و محله‌ای و از لحاظ کالبدی موجب تأمین پیوستگی بافت‌های مسکونی محله است (نوذری، ۱۳۸۳: ۴۵). این فضا مکملی برای فضای سبز است و به عنوان تعدیل تراکم ساختمانی و انسانی از اهمیت محسوسی برخوردار است. فضاهای باز، ضمن فراهم آوردن موقعیت‌هایی برای رشد خلاقیت، زمینه معاشرت، تعامل و تقابل اجتماعی، کاربردهایی همچون ایجاد ارتباط، آرامش و تفریح دارند و در کاهش آلودگی و بهبود محیط زندگی بسیار موثرند (نوذری، ۱۳۸۳: ۴۹). فضاهای باز مسکونی به نوعی تبلور ماهیت زندگی جمعی هستند. مسیرها، فضاهای عمومی ارتباطی، معابر و پیاده‌روها، پارک‌ها و فضای سبز، پل‌ها و فضاهای رابط بین پیاده و سواره و ساختمان‌هایی که بدنه فضای باز را محصور می‌کنند، تصویری کالبدی و عینی است که مخاطبان قدرت نسبتاً یکسانی برای فهم آن دارند و با حواس پنجگانه درک می‌شود. عنصر مهم دیگر موجود در فضاهای باز، انسان و حضور آن در فضا است، که نقش اساسی در کیفیت مکان ایجاد می‌کند. به گفته "هالپرین"، ساکنان شهر آفرینندگان کیفیت زندگی شهری و شکل‌دهنده ظاهر و شخصیت آن هستند (پاکزاد، ۱۳۸۶). در گذشته، قلب هر محله به فضایی باز تعلق داشت که عمومی‌ترین و مردمی‌ترین فضای محله بود. این میدان بستر مناسبی برای تعاملات و روابط اجتماعی ساکنان محل با یکدیگر بود. استمرار حضور ساکنان در این فضا به حدی گشت که آنرا حیاط دومی فرض می‌کردند که با هم محله‌ای‌های خود در آن سهیم‌اند. این اشتراک، احساس تعلق به محله را نیز در آن‌ها قوت می‌بخشید (پاکزاد، ۱۳۸۵). محلات امروزی ترکیبی از محلاتی عمودی و افقی هستند که به صورت بلوک‌های چند طبقه احداث می‌شوند. با کم‌رنگ‌تر شدن حیاط‌های خصوصی، نقش فضای باز عمومی گسترش یافته و به تدریج جایگزین آن می‌گردد.

ساخت مجتمع‌های مسکونی در ایران از دهه ۱۳۳۰، با رشد شهر و افزایش رشد مهاجرت به تهران، با ساخت مجتمع‌هایی همچون کوی نارمک و نازی‌آباد آغاز شد. در دهه ۱۳۵۰، مجتمع‌های مسکونی با کیفیت بالا توسط شرکت‌های مشاور غربی برای قشر مرفه جامعه رواج یافت (عینی‌فر، ۱۳۸۴: ۳۱). مجتمع‌های نویسندگان، سامان، پارک پرنس، آ. اس. پ، اکباتان، هرمزان و برج‌های شهرک قدس از این دست هستند. با انقلاب اسلامی و جنگ هشت ساله، علی‌رغم افزایش جمعیت شهر، به دلایل مشکلات اقتصادی مجتمع‌سازی با رکود مواجه شد و مجتمع‌های احداث شده در این دوره، همچون مجتمع‌های آرین و فردوس در شهرآرا و مجتمع سینا در شهرک غرب، معطوف به تکمیل طرح‌هایی است که ساخت آن‌ها از دهه ۱۳۵۰ شروع شده ولی متوقف مانده بود. در دهه‌های ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰، ساخت مجتمع‌های مسکونی به صورت تعاونی و شرکت‌های خصوصی بیشتر از پیش رواج یافت. هر چند سیر صعودی رشد آن منوط به تصمیمات شهرداری جهت صدور مجوز ساختمانی، دارای فراز و نشیب‌های متعددی است. مجتمع‌های مسکونی سبحان،