

## کاربری زمین شهری

منطقه‌بندی (Zoning) (بخش ششم)

ضوابط ارتفاع و تراکم

روش تعیین ارتفاع

### استانداردهای بلندمرتبه‌ها (برج‌ها)

برج‌ها و آپارتمان‌های بلندمرتبه یکی از عناصر مهم در بافت شهری به شمار می‌روند و توزیع آن‌ها در سطح شهر، به دقت مورد تجزیه و تحلیل فضایی شهرسازان قرار می‌گیرد.

در بلندمرتبه‌سازی، ضوابط و استانداردهای دقیق بین ارتفاع و فضای باز مدنظر قرار می‌گیرد. این ضوابط، ارتباطی جدایی‌ناپذیر با فضاهای باز شهری دارند. اصولاً همان‌طور که در مبحث تراکم گفته شد، در کاربری برج‌های مسکونی (آپارتمان‌های بلندمرتبه) به تناسب ارتفاع باید زمین بیشتری به فضای باز اختصاص یابد. ضرورت این کار در حفظ استانداردهای تأمین نور، آفتاب، دید و منظر، و عدم اشرف و همچنین پیشگیری از ایجاد سایه و ممانعت از وزش باد است.

در شهرسازی امروز، عده‌ای از نظریه‌پردازان، مخالف برج‌سازی هستند. در کلان‌شهرها به دلایلی چون سرمایه‌گذاری و سیاست‌های مسکن و زمین، نمی‌توان از پدید آمدن آپارتمان‌های بلندمرتبه (برج) جلوگیری کرد و از این گذشته، عده‌ای هم هستند که برخلاف عده دیگر، زندگی در ارتفاع را می‌پسندند.

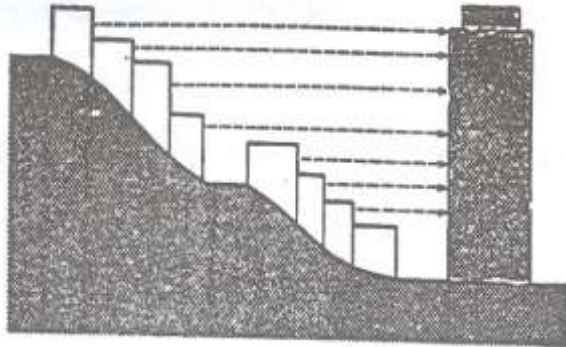
گزینه‌های معمول و معقول در استقرار برج‌ها در شهرها چنین است:

الف: استقرار برج‌ها در لبه‌های شهر، برای تقویت مرزهای شهر و اراضی حومه، و استفاده از چشم‌اندازهای وسیع کرانه شهری.  
ب: استقرار برج‌ها در مرکز شهر، برای تقویت هسته مرکزی، انتظام بخشی به خدمات شهری و دسترسی آسان جمعیت انبوه به تسهیلات و خدمات موجود در مرکز شهر.

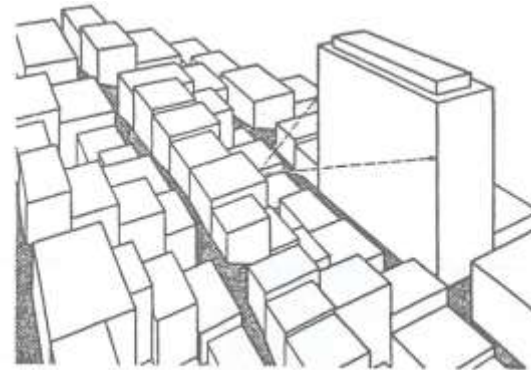
ج: استقرار برج در مراکز فرعی شهر، برای ایجاد هویت و نشانه شهری، و برجسته نمودن مراکز فرعی شهر.

د: ایجاد برج در نواحی مسکونی اختصاصی که استقلال نسبی دارند و از نظر شهرسازی از سایر قسمت‌های شهر متمایز شوند.  
ه: ایجاد برج در مجاورت فضاهای باز و وسیع برای پدید آوردن تباین بصری میان عناصر عمودی و افقی، تأمین چشم‌انداز مطلوب در نظر ساکنان، و پیشگیری از اشرف بر نواحی مسکونی مجاور.

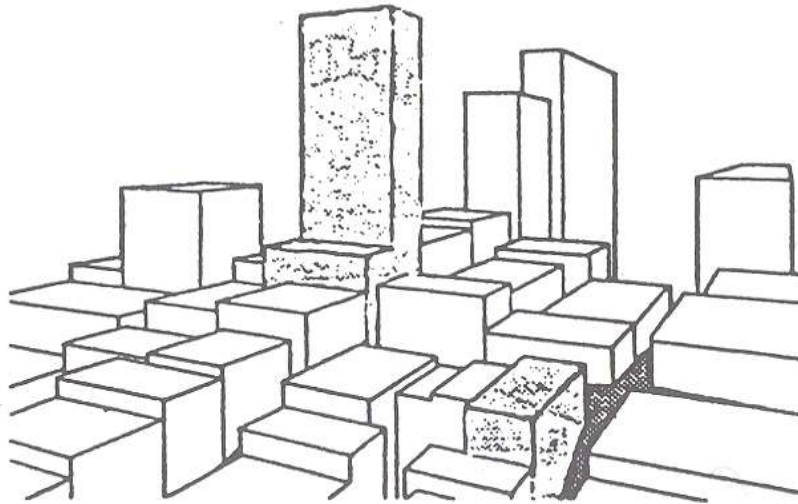
و: ایجاد برج در قسمت‌های از شهر که به علت یکنواختی تعداد ساختمان‌های کم ارتفاع و هم‌شکل، فاقد برجستگی فیزیکی و تنوع هستند، با مراعات استانداردها و ضوابط اشرف و شرایط محیط شهری.



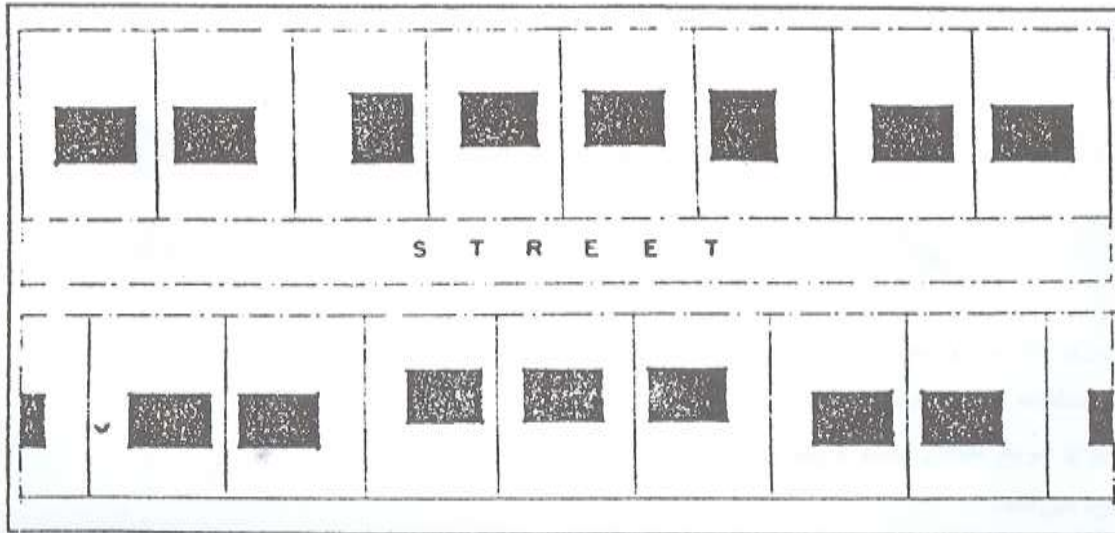
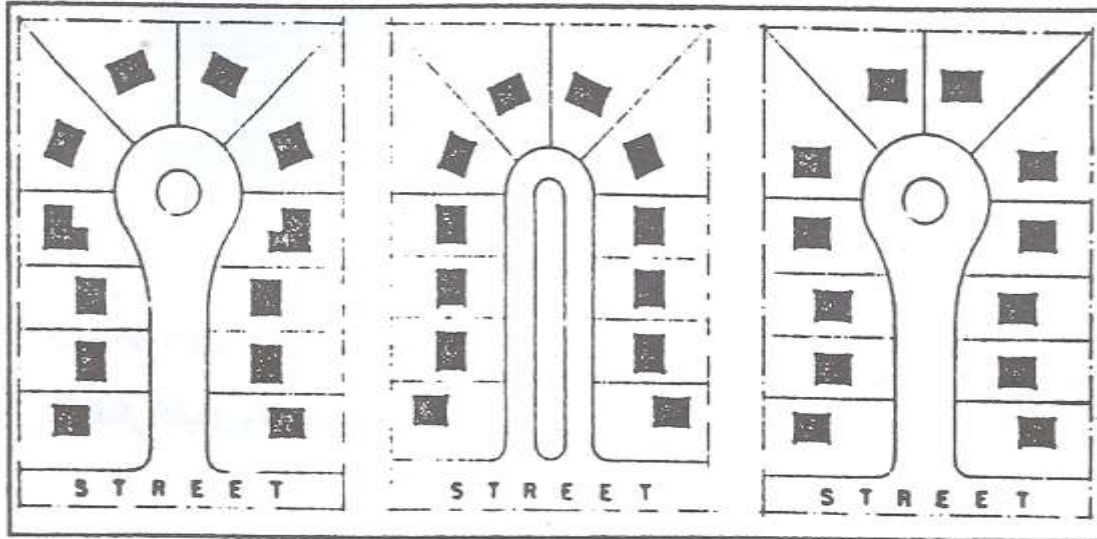
قرار گرفتن یک برج بلند و باریک در دامنه تپه مانند صفحه‌ای، جلو دید را می‌گیرد.



یک برج بلند و باریک مستطیل شکل صفحه مانند، خیلی بیشتر از برج مربع شکل جلو دید را مسدود می‌کند



احداث این برج‌ها بدون ضابطه در مکان‌یابی، آشفته‌گی کالبدی و کاربری در بافت شهری پدید می‌آورند.



شیوه تفکیک و استقرار ساختمان در زمین



ssafta.imo.org.ir