دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی

سال پانزدهم، شماره‌ی ۴۹
بهار ۱۳۹۴، صفحات ۱۱۴-۱۰۱

مهدی دینی [۱]

بررسی تاثیر بلندمرتبه سازی‌های خارج از مقررات طرح جامع در شهر اهر

تاریخ دریافت مقاله: ۹۱/۰۳/۳۰ تاریخ پذیرش مقاله: ۹۲/۰٤/۱۱

چکیده

با توجه به رشد روزافزون جمعیت و توسعه شهر اهر، کوچه‌های وسط شهر و بافت قدیمی آن به طور مرتب تبدیل به ساختمان‌های بلندمرتبه می‌شوند و این رشد شتابان احداث ساختمان‌های بلندمرتبه موجب شده است که ساختار کالبدی شهر دچار تغییر شود و ضمن تغییر بافت، ضوابط و مقررات شهرسازی رعایت نشود و بتدریج مسائل و معضلات بسیاری برای ساکنان شهر به دنبال داشته باشد. آنچه که در این مقاله به عنوان هدف مدنظر بوده، این است که احداث ساختمان‌های بلندمرتبه خارج از ضوابط و مقررات طرح جامع شهری در شهر اهر چه مسائل و معضلاتی برای ساکنان شهر اهر به همراه داشته است. در راستای دست‌یابی به هدف مورد نظر در این پژوهش از روش توصیفی-همبستگی استفاده شده است. جامعه آماری این تحقیق را ساکنان مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه تشکیل می دهند و از آنها تعداد ۵۰ خانواده به عنوان حجم نمونه انتخاب شدند. در این مطالعه برای گردآوری داده‌های مورد نظر از پرسشنامه و بررسی میدانی بهره گرفته شده است و داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS تجریه و تحلیل شده‌اند و در عین حال در راستای تعیین همبستگی بین متغیرها از آزمون‌های کندال تای‌بی و پیرسون استفاده شده است.

۱- استادیار گروه مهندسی عمران، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر، اهر، ایران. E-mail: m-dini@iau-ahar.ac.ir

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که هر چند تلقی عمومی از این ساخت‌وسازها، توسعه و پیشرفت شهری است اما واقعیت موضوع ایجاد برخی ناهماهنگی‌های شهری از جمله سلب آرامش روانی و آزادی از خانواده‌ها و ایجاد نارضایتی در ساکنان آن مناطق، ایجاد گره‌های ترافیکی در کوچه‌ها و خیابان‌های مشرف به ساختمان‌های بلندمرتبه، ایجاد اختلال در عملکرد تاسیسات خدمات رسانی شهری و تغییرات ناهمگون و ناسازگار در بافت شهری می‌باشد.

کلید واژه‌ها: ساختمان‌های بلندمرتبه، طرح جامع، شهر اهر.

مقدمه

در چندین سال گذشته، جریان رشد جمعیت در شهرها، احداث ساختمان‌های بلندمرتبه را در بافت‌های فرسوده به دنبال داشته است. رشد جمعیت و توسعه شهرنشینی واقعیت دیگری را نیز به عنوان نتیجه مورد توجه قرار داد و آن تصویب قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط با شهرسازی و تحقیقات مرتبط با آن‌ها می‌باشد. احداث ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط و مقررات شهری در بهینه‌سازی مصرف سوخت (محمودی، ۱۷۳: ۱۳۸۱، رحیمی و نورتقانی، ۳٦۳: ۱۳۸۵)، توسعه پایدار ساخت‌وساز در شهرها (سبحانی نژاد، ۱۳۸٤: ٦۱، فرد و زعیم دار، ۱۳۸۷: ۷۵)، هویت بخشی فضای شهری (نوریان، ۱۳۸۷: ۳۸۷) و سامان دادن به مشکل مسکن از آن جمله می‌باشند. تردیدی نیست که اثرات احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در بافت‌های قدیمی به علت عدم رعایت ضوابط و قوانین شهری را می‌توان در ابعاد مختلف مورد تأمل و بررسی قرار داد. بروز مشکلات و معضلات زیست‌محیطی و شهری (امین زاده، ۸:۱۳۸۱ رهبر، ۸۲: ۱۳۸۱)، توسعه نامتوازن شهرها (جنوبی، ۱۳۸٤: ۸۱) و فقدان روح و هویت شهری (مهرجو و آفریدی، ٦۳۲: ۱۳۸۹) را می‌توان در این زمینه نام برد.

در سال‌های اخیر، ۱۳ ساختمان بلندمرتبه در شهر اهر احداث شده که تعداد طبقات آن‌ها از ٦ طبقه بیش‌تر می‌باشد و به مرحله جذب جمعیت رسیده‌اند، با توجه به مستندات، ضوابط و مقررات طرح جامع شهری اهر در آن‌ها رعایت نشده است. در حال حاضر در مورد مزایا و یا معایب و اثرات این برنامه اظهارات متفاوتی وجود دارد. از یک سو متولیان امر یعنی شهرداری و ساکنان شهر بر مزایای این قبیل ساخت‌وسازها پافشاری کرده و از سوی دیگر منتقدان خصوصاً ساکنان مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه در مورد معایب آن را بیان می‌دارند. هدف این مطالعه درصدد پاسخگویی به این پرسش است که احداث ساختمان‌های بلندمرتبه در اهر بدون رعایت ضوابط و مقررات شهری چه اثرات شهری، اجتماعی و زیست‌محیطی دارد؟ برای پاسخگویی به این سوال، مطالعه‌ای به روش

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

توصیفی-همبستگی در پیرامون طرح جامع و ساختمان‌های بلندمرتبه شهر اهر انجام شده است. نتایج این تحقیق می تواند به عنوان یک مطالعه موردی زمینه را برای انجام مطالعه بر روی سایر شهرهای مشابه فراهم آورد.

پیش از پرداختن به موضوع باید نکاتی چند در مورد قوانین شهرسازی گفت:

اشرافیت: برابر مقررات و ضوابط شهرسازی برای رعایت حریم اشرافیت در گذرهای با عرض کم‌تر از ۸ متر، پنجره در ارتفاع ۱/۸ متری و در قطعات دارای حیاط‌خلوت، پنجره‌ها در طبقات بالای همکف در ارتفاع ۱/۸ متر تعبیه می‌شود. ضمناً در گذرهای کم‌تر از ٤ متر تعبیه هر نوع پنجره و روشنایی ممنوع می‌باشد.

ضوابط گذربندی: در نقشه‌های طرح تفضیلی گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیش‌تر از آن به عنوان شبکه اصلی ارتباطی شهر مشخص می‌گردد و شهرداری برای املاک واقع در مسیر این گذرها، مجوز تملک دارد. درحالی‌که در گذرهای با عرض کم‌تر از ۱۲ متر شهرداری مستقیما برنامه تملک ندارد.

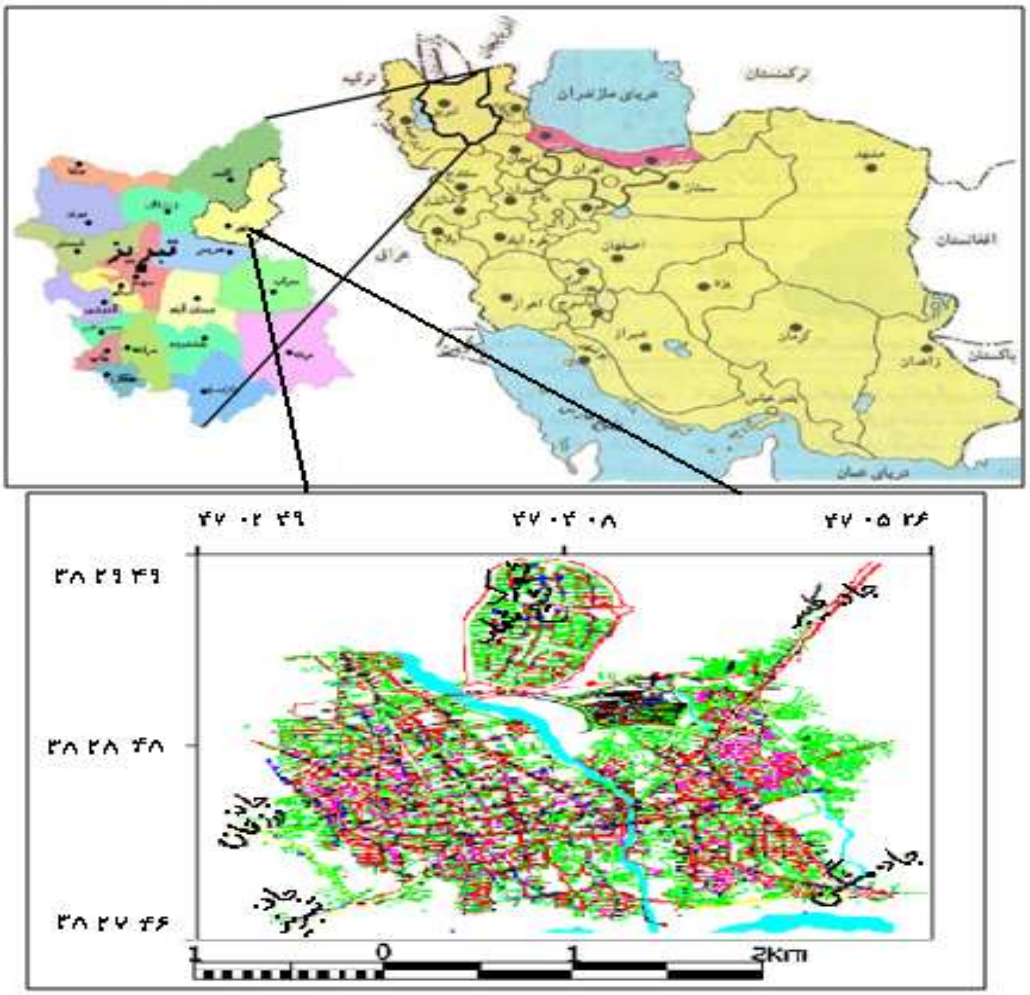
ضوابط ایجاد پارکینگ: صدور پروانه موقع طرح ساختمان و یا انجام تغییرات در آن مشروط به در نظر گرفتن پارکینک به ابعاد ۲۵ مترمربع می‌باشد (اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه، ۱۳۸۷).

محدوده مورد مطالعه

شهر اهر در استان آذربایجان شرقی و در شهرستان اهر در ۹۰ کیلومتری تبریز واقع شده است. این شهر در شرایط موجود مساحتی در حدود ۱۰۰هکتار دارد. جنوبی‌ترین نقطه آن در امتداد رودخانه اهرچای و در مختصات جغرافیایی ۳۸ درجه، ۲۷ دقیقه و ٤٦ ثانیه عرض شمالی و شمالی‌ترین نقطه آن در دامنه کوه قزل‌قیه در مختصات ۳۸ درجه، ۲۹ دقیقه و ٤۹ ثانیه عرض شمالی واقع شده است. قسمت اصلی شهر اهر به صورت فشرده می‌باشد که در اثر گسترش در امتداد جاده‌های اصلی منتهی به آن به تدریج شکل ستاره به خود می‌گیرد. در شکل ۱، موقعیت استان آذربایجان شرقی و شهر اهر نشان داده شده است.

شهر اهر دارای بافت قدیمی است به طوری که اکثر ساختمان‌های موجود در آن یک یا دو طبقه بوده و در قسمت های خاصی از شهر ساختمان‌ها حداکثر ٤ طبقه می‌باشد، در سال‌های اخیر به یک‌باره مجوز ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه تا ۱۲ طبقه صادر گردیده است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]



شکل ۱: نقشه موقعیت جغرافیایی استان آذربایجان شرقی و شهر اهر

مواد و روش‌ها

در پژوهش حاضر از روش توصیفی-همبستگی استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش را ساکنان مجاور ساختمان بلندمرتبه تشکیل می‌دهند. بر اساس فرمول کوکران با توجه به همسایگان مجاور ۱۳ ساختمان بلندمرتبه نمونه‌ای به حجم ۵۰ خانه به دست آمد. برای جمع‌آوری داده‌ها از دو روش پرسشنامه و میدانی استفاده شده است. با استفاده از کلیه اطلاعات مستند و بر اساس چالش‌های مطرح بین مردم شهر اهر، پرسشنامه‌ای (جدول ۱) تهیه و در بین ۵۰ خانواده به صورت تصادفی توزیع و همچنین مصاحبه به عمل آمد. برای سهولت پاسخگویی تنها سه وضعیت زیاد، متوسط و کم برای هر یک از سئوالات در نظر گرفته شده است. همچنین برای حصول از عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در احداث ساختمان‌های بلندمرتبه از روش میدانی استفاده گردید و برای این منظور ضوابط شهرسازی و معماری با نقشه‌های وضع موجود ساختمان‌های بلندمرتبه مقایسه شد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول ۱- پرسشنامه نظرسنجی مربوط به ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه

ردیف	عنوان	زیاد	متوسط	کم	کل
۱	چه میزان فکر می‌کنید با ساخت ساختمان‌های بلند مرتبه، شهر پیشرفته‌ای دارید.	۲۳	۱٦	۱۱	۵۰
۲	چه میزان برای توسعه شهر، ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه را ضروری می‌دانید	۱٦	۲۲	۱۲	۵۰
۳	چه میزان از اینکه ساختمان‌های بلندمرتبه به حیاط شما اشرافیت دارند، رضایت دارید.	۱	٤	٤۲	٤۷
٤	چه میزان نگران امنیت روانی و آزادی خانواده خود در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه هستید	۳۲	۱۳	۵	۵۰
۵	چه میزان از اینکه در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه سکونت دارید، رضایت دارید.	۵	۱۰	۳۵	۵۰
٦	چه میزان دید و نورگیری منزل شما در مقایسه با سال‌های قبل تغییر کرده است	۳۳	۱۲	۵	۵۰
۷	چه میزان راضی هستید که همسایه شما در کنار منزل شما ساختمان بلندمرتبه احداث کند	۰	۹	۳۵	٤٤
۸	چه میزان علاقه‌مند هستید ملک شخصی خود را به ساختمان بلندمرتبه تبدیل کنید	۱۱	۱۵	۲٤	۵۰
۹	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو به خیابان و محله خود مشکل دارید	۱۵	۱۷	۱۸	۵۰
۱۰	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو، منتظر بازشدن مسیر یا مجبور به برگشت شده‌اید	۱۲	۱۳	۲۰	٤۵
۱۱	چه میزان از تاسیسات خدماتی شهر به خصوص شبکه آب شهر رضایت دارید	۲۱	۲۰	۹	۵۰
۱۲	چه میزان پیش می‌آید که آب منزل شما کم فشار باشد یا دچار قطعی شود.	۸	۱۸	۲٤	۵۰
۱۳	چه میزان از عملکرد شهرداری در ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه رضایت دارید	۱۳	۱۵	۲۲	۵۰
۱٤	چه میزان ممکن است شهرداری مجوز ساخت ساختمان بلندمرتبه در ملک شما را صادر کند	۱۰	۱۳	۱۹	٤۲
۱۵	چه میزان وقتی از ارتفاعات به شهر خود نگاه می‌کنید از بافت شهر رضایت دارید	۸	۱۵	۱۵	۳۸
۱٦	چه میزان توسعه بافت شهری به این شکل را می‌پسندید	۱۰	۱۲	۱۵	۳۷
۱۷	چه میزان فکر می‌کنید شهر اهر در تامین زمین‌های لازم برای ساخت‌وساز مشکل دارد	۱۰	۷	۳۳	۵۰
۱۸	چه میزان دوست دارید در یک منزل مسکونی مستقل و با مالکیت شخصی ساکن باشید	٤٦	٤	۰	۵۰

تجزیه و تحلیل داده‌های با استفاده از آمار توصیفی و آمار استنباطی صورت گرفته است. در سطح آمار توصیفی با استفاده از شاخص‌های آماری نظیر فراوانی و درصد داده‌ها تجزیه و تحلیل شد و در سطح استنباطی متناسب با سطح سنجش داده‌ها و با استفاده از ضریب همبستگی پیرسن (R) و ضریب همبستگی کندال (Kendall's tau-b) به تجزیه و تحلیل داده‌ها پرداخته شده است.

یافته‌ها و بحث

همان‌طوری که از جدول شماره ۱ پیداست برای کنترل دقت ارائه پاسخ‌های ارائه شده به سوال‌ها، برخی سوال‌ها به شکل دیگری در فرم تکرار شده است به طور مثال سوال‌های ارائه‌شده در ردیف‌های ۱ و ۲ در راستای هم می‌باشد که به نوعی دیدگاه مردم را در ارتباط با بحث هم‌سویی بین پیشرفت شهر و احداث ساختمان‌های بلندمرتبه می‌سنجد و سوال‌های ارایه شده در ردیف‌های ۳ و ٤ مشابه هم بوده و به نوعی بحث آرامش روحی و روانی

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

خانواده‌ها در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه را می‌سنجد، به همین شکل سوال‌های ردیف‌های ۹ و ۱۰ مشابه هم بوده و عملکرد ترافیکی شهر در کوچه‌ها و خیابان‌های مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه را از دیدگاه ساکنان آن مناطق بررسی می‌کنند. لازم به توضیح است که در فرم خام اولیه سوال‌های مشابه در کنار هم نبوده و در گزارش برای اینکه نتایج در کنار هم قرار گیرد و مقایسه‌ها آسان‌تر باشد به این شکل آورده شده است.

برای اینکه نتایج جدول ۱ را بهتر بتوان تحلیل نمود، پاسخ‌ها به موارد زیاد، متوسط و کم نسبت به کل تعداد جواب ها به صورت درصد در جدول ۲ آورده شده است.

جدول ۲- نتایج نظرسنجی در مورد ساختمان‌های بلندمرتبه

ردیف	عنوان	زیاد	متوسط	کم
۱	چه میزان فکر می‌کنید با ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه، شهر پیشرفته‌ای دارید.	٪٤٦	٪۳۲	٪۲۲
۲	چه میزان برای توسعه شهر، ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه را ضروری می‌دانید	٪۳۲	٪٤٤	٪۲٤
۳	چه میزان از اینکه ساختمان‌های بلندمرتبه به حیاط شما اشرافیت دارند، رضایت دارید.	٪۲	٪۹	٪۸۹
٤	چه میزان نگران امنیت روانی و آزادی خانواده خود در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه هستید	٪٦٤	٪۲٦	٪۱۰
٥	چه میزان از اینکه در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه سکونت دارید، رضایت دارید.	٪۱۰	٪۲۰	٪۷۰
٦	چه میزان دید و نورگیری منزل شما در مقایسه با سال‌های قبل تغییر کرده است	٪٦٦	٪۲٤	٪۱۰
۷	چه میزان راضی هستید که همسایه شما در کنار منزل شما ساختمان بلندمرتبه احداث کند	٪۰	٪۲۰	٪۸۰
۸	چه میزان علاقه‌مند هستید ملک شخصی خود را به ساختمان بلندمرتبه تبدیل کنید	٪۲۲	٪۳۰	٪٤۸
۹	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو به خیابان و محله خود مشکل دارید	٪۳۰	٪۳٤	٪۳٦
۱۰	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو، منتظر بازشدن مسیر یا مجبور به برگشت شده‌اید	٪۲۷	٪۲۹	٪٤٤
۱۱	چه میزان از تاسیسات خدماتی شهر به خصوص شبکه آب شهر رضایت دارید	٪٥٦	٪۳۰	٪۱٤
۱۲	چه میزان پیش می‌آید که آب منزل شما کم فشار باشد یا دچار قطعی شود.	٪۱۲	٪۳٦	٪٥۲
۱۳	چه میزان از عملکرد شهرداری در ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه رضایت دارید	٪۲٦	٪۳۰	٪٤٤
۱٤	چه میزان ممکن است شهرداری مجوز ساخت ساختمان بلندمرتبه در ملک شما را صادر کند	٪۲٤	٪۳۱	٪٤٥
۱٥	چه میزان وقتی از ارتفاعات به شهر خود نگاه می‌کنید از بافت شهر رضایت دارید	٪۲۲	٪۳۹	٪۳۹
۱٦	چه میزان توسعه بافت شهری به این شکل را می‌پسندید	٪۲۷	٪۳۲	٪٤۱
۱۷	چه میزان فکر می‌کنید شهر اهر در تامین زمین‌های لازم برای ساخت‌وساز مشکل دارد	٪۲۰	٪۱٤	٪٦٦
۱۸	چه میزان دوست دارید در یک منزل مسکونی مستقل و با مالکیت شخصی ساکن باشید	٪۹۲	٪۸	٪۰

همان‌طوری‌که از جدول شماره ۲ پیداست ساکنان مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه، اثر احداث ساختمان‌های بلندمرتبه را در پیشرفت شهر ٤٦ درصد زیاد، ۳۲ درصد متوسط و ۲۲ درصد کم ارزیابی کرده‌اند. همچنین از لحاظ ضرورت ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه برای توسعه شهر ۳۲ درصد تاثیر آن را زیاد، ٤٤ درصد متوسط و ۲٤ درصد کم بیان داشته‌اند. البته باید اشاره شود که در تمامی شهرهای دنیا، توسعه اقتصادی و سیاسی شهرها همواره همراه با توسعه فضای شهرنشینی بوده است (عزیزی، ۱۳۸۱: ۱۳)، لذا تصور عمومی از این موضوع، بر اساس سوابق تاریخی مسئله نیز درست می‌باشد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

در گزاره‌های مربوط به ارتباط بین آرامش روحی و روانی خانواده‌ها در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه و همچنین میزان رضایت ساکنان از مجاورت با ساختمان‌های بلندمرتبه، ۸۹ درصد به میزان کم، ۹ درصد به میزان متوسط و ۲ درصد به میزان زیاد از اشرافیت این ساختمان‌ها بر حیاط منزل‌شان رضایت دارند و ٦٤ درصد به میزان زیاد، ٢٦ درصد به میزان متوسط و ۱۰ درصد به میزان کم نگران امنیت روانی و آزادی خانواده خود در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه می‌باشند.۷۰ درصد به میزان کم، ۲۰ درصد به میزان متوسط و ۱۰ درصد به میزان زیاد از سکونت در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه رضایت دارند و ٦٦ درصد به میزان زیاد، ٢٤ درصد به میزان متوسط و ۱۰ درصد به میزان کم اعتقاد دارند، دید و نورگیری محل سکونت‌شان در مقایسه با سال‌های قبل از احداث ساختمان‌های بلندمرتبه به شدت کاهش پیدا کرده است.

در ارتباط با رفت‌وآمد با خودرو به خیابان‌ها و کوچه‌هایی که در آن‌ها ساختمان‌های بلندمرتبه احداث شده است، ۳۰ درصد به میزان زیاد معتقدند که در رفت‌وآمد با خودرو به این محل‌ها با مشکل زیادی مواجه هستند درحالی‌که ٣٤ درصد مشکلات متوسط و ٣٦ درصد مشکل کمی دارند. همچنین ۲۷ درصد ساکنان در این مناطق بیان کرده‌اند که در رفت‌وآمد با خودرو در این محله‌ها، زیاد منتظر بازشدن مسیر یا مجبور به برگشت شده‌اند درحالی که ۲۹ درصد متوسط و ٤٤ درصد کم با این شرایط برخورد کرده‌اند.

در ارتباط با عملکرد تاسیسات خدمات‌رسانی (شبکه آب شهری، برق و تلفن) در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه ٥٦ درصد پاسخگویان به میزان زیاد، ۳۰ درصد به میزان متوسط و ١٤ درصد به میزان کم رضایت دارند به عبارت دیگر تنها ۱۲ درصد ساکنان این مناطق کمبود فشار آب و قطعی آب در محل سکونت خود را احساس نموده‌اند.

در مورد عملکرد مدیران شهرداری در ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه ساکنان ٢٦ درصد به میزان زیاد، ۳۰ درصد به میزان متوسط و ٤٤ درصد به میزان کم رضایت دارند و بر این باورند که شهرداری به صورت مقطعی مجوز ساخت برخی ساختمان‌های بلندمرتبه را صادر کرده است و در حال حاضر مجوز لازم برای ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه را صادر نمی‌کند به طوری که در مورد صدور مجوز ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه در ملک‌های مجاور، ٤٥ درصد به میزان کم، ۳۱ درصد به میزان متوسط و ٢٤ درصد به میزان کم به ارائه مجوزهای جدید امیدوارند.

ساکنان این مناطق در مورد بافت شهری و تغییر آن در اثر ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه خیلی دقت نکرده بودند ولی با بحث‌هایی که مطرح می‌شد از این وضعیت ناراضی بودند و مطرح می‌کردند که بهتر بود ساخت‌وسازها با

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

برنامه و با محدودیت طبقات انجام می‌شد به طوری که در مورد تغییر بافت و تبدیل آن به وضع موجود ۲۲ درصد به میزان زیاد، ۳۹ درصد به میزان متوسط و ۳۹ درصد به میزان کم راضی هستند. بعضی ساکنان در این مناطق از اصطلاح رشد قارچی شکل بافت شهری استفاده می‌کردند و بعضی‌ها از پاسخ‌گویی به دو سوال فوق خوداری نموده اند.

در سوال دیگری که در فرم ۲ مطرح شده است. نظرات ساکنان مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه در ارتباط با ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه بیش‌تر مورد کنکاش گردیده است، به طور مثال از ساکنان در این مناطق سوال گردیده چه میزان راضی هستید که همسایه شما در کنار منزل شما ساختمان بلندمرتبه احداث کند، در پاسخ به این سوال ۸۰ درصد راضی به این کار نبودند درحالی‌که که در بخش دیگر فرم از آن‌ها سوال شده است که چه میزان علاقه‌مند هستید ملک شخصی خود را به ساختمان بلندمرتبه تبدیل کنید تنها ٤٨ درصد راضی به این کار نبودند. همچنین از آن‌ها سوال شده است که چه میزان دوست دارید در یک منزل مسکونی مستقل و با مالکیت شخصی ساکن باشید تقریباً همگی یعنی حدود ۹۲ درصد پاسخگویان دوست داشتند که در منزل مسکونی مستقل ساکن باشند. این سوال‌ها با اینکه نوعی هماهنگی و ارتباط نسبی بین جواب‌ها را نشان می‌دهد اما تا حدودی نوعی تناقض در پاسخ‌ها را بیان می دارد که از جنبه اقتصادی قابل توجیه باشد. به طوری که اکثر ساکنان در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه از ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه در مجاورت خود نگران و ناراضی هستند درحالی‌که که بخشی از آن‌ها به دلیل بهره‌گیری از سود بیش‌تر علاقه دارند ملک خود را به ساختمان‌های بلندمرتبه با تعداد واحدهای زیادتر تبدیل کنند. از طرفی اکثریت همین افراد خود راضی به زندگی در همان ساختمان‌ها نیستند و دوست دارند منزل مسکونی مستقل و با مالکیت شخصی داشته باشند.

همچنین در ارتباط با فضای ساخت‌وساز و توسعه شهری از ساکنان در مناطق هم‌جوار ساختمان‌های بلندمرتبه سوال گردید که چه میزان فکر می‌کنید که شهر اهر در تامین زمین‌های لازم برای ساخت‌وساز مشکل دارد، اکثریت بر این باور بودند که بافت شهری نیاز به تعمیر و ساخت بناهای جدید دارد و حتی مطرح می‌شد که شهرک شیخ شهاب اهری شهرک تازه تاسیسی است و برای اسکان جمعیت مازاد شهر، پیش‌بینی شده است به طوری که ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه تمرکز اسکان را به سمت نقاط خاصی از شهر پیش می‌برد و با این رویکرد، سایر مناطق به شکل مخروبه رها خواهند گردید. در این ارتباط حدود ٦٦ درصد ساکنان بر این باور بودند که شهر اهر برای طرح های توسعه شهری زمین‌های کافی در اختیار دارد و مشکلات کمی در این ارتباط وجود دارد. هر چند برخی نزدیک بودن به بازار و مراکز خرید و فروش را عامل مهم برای علاقه مردم جهت سکونت در مناطق مرکزی شهر بیان می کردند و فضای موجود برای ساخت‌وساز در این مناطق را کم ارزیابی می‌کردند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

نتایج مربوط به آمار توصیفی در جدول ۳ نشان داده است که در آن Q_1 تا Q_{16} نشانگر سوال های ۱ تا ۱٦ مطرح شده در پرسش‌نامه هست و اعداد داخل جدول نشانگر همبستگی بین سوال‌های مرتبط با یک موضوع به صورت ضریب همبستگی پیرسون (R) و ضریب همبستگی کندال (Kendall's tau-b) و سطح معنی‌داری آزمون می باشد.

جدول ۳- ضرایب همبستگی بین سوال‌های مرتبط با تحقیق

ردیف	عنوان		ضریب همبستگی	تای بی کندال	سطح معنی‌داری
۱	چه میزان فکر می‌کنید با ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه، شهر پیشرفته‌ای دارید.				
۲	چه میزان برای توسعه شهر، ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه را ضروری می‌دانید	Q_1,Q_2	۰/۵۰۸	۰/٦۳۳	۰/۳۰۲
۳	چه میزان از اینکه ساختمان‌های بلندمرتبه به حیاط شما اشرافیت دارند،رضایت دارید.				
٤	چه میزان نگران امنیت روانی و آزادی خانواده خود در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه هستید	Q_3,Q_4	-۰/۷۷۲	-۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
٥	چه میزان از اینکه در کنار ساختمان‌های بلندمرتبه سکونت دارید، رضایت دارید.	Q_3,Q_5	۰/۹۹٦	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
٦	چه میزان دید و نورگیری منزل شما در مقایسه با سال‌های قبل تغییر کرده است	Q_3,Q_6	-۰/۷۳۹	-۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
۷	چه میزان راضی هستید که همسایه شما در کنار منزل شما ساختمان بلندمرتبه احداث کند				
۸	چه میزان علاقه‌مند هستید ملک شخصی خود را به ساختمان بلندمرتبه تبدیل کنید	Q_7,Q_8	۰/۹۹۸	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
۹	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو به خیابان و محله خود مشکل دارید				
۱۰	چه میزان در رفت‌وآمد با خودرو، منتظر بازشدن مسیر یا مجبور به برگشت شده‌اید	Q_9,Q_{10}	۰/۸۲٦	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
۱۱	چه میزان از تاسیسات خدماتی شهر به خصوص شبکه آب شهر رضایت دارید				
۱۲	چه میزان پیش می‌آید که آب منزل شما کم فشار باشد یا دچار قطعی شود.	Q_{11},Q_{12}	-۰/۸۳۰	-۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
۱۳	چه میزان از عملکرد شهرداری در ساخت آپارتمان‌های بلندمرتبه رضایت دارید				
۱٤	چه میزان ممکن است شهرداری مجوز ساخت ساختمان بلندمرتبه در ملک شما را صادر کند	Q_{13},Q_{14}	۰/۹۹۳	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰
۱٥	چه میزان وقتی از ارتفاعات به شهر خود نگاه می‌کنید از بافت شهر رضایت دارید				
۱٦	چه میزان توسعه بافت شهری به این شکل را می‌پسندید	Q_{15},Q_{16}	۰/۸۰۳	۰/۸۱٦	۰/۱۲۱
۱۷	چه میزان فکر می‌کنید شهر اهر در تامین زمین‌های لازم برای ساخت‌وساز مشکل دارد				
۱۸	چه میزان دوست دارید در یک منزل مسکونی مستقل و با مالکیت شخصی ساکن باشید				

با توجه به نتایج جدول ۳، به غیر از سوال ۱ و ۲ که مرتبط با ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه و تاثیر آن در پیشرفت و توسعه شهر است برای سایر سوال ها ضریب همبستگی پیرسن بین گویه‌ها در حد قابل‌قبول می‌باشد به طوری که کم‌ترین مقدار آن برای سوال ها ۳ و ٦ در حدود ۰/۷۳۹- و بیش‌ترین مقدار آن برای سوال ها ۷ و ۸ در حدود ۰/۹۹۸ می‌باشد. همچنین تای‌بی کندال برای سوال های مطرح‌شده در یک موضوع سطح معنی‌داری بسیار بالایی در

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

حدود صددرصد نشان می دهد، ولی سوال‌های ۱ و ۲ تای‌بی کندال ۰/٦۳۳ و سوال ها ۱۵ و ۱٦ تای‌بی کندال ۰/۸۱٦ دارند.

در روش دوم یعنی روش میدانی برای تحلیل نتایج به‌دست آمده از فرم‌های نظرسنجی، با مقایسه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری با نقشه‌ها و تصاویر موجود از ساختمان‌های بلندمرتبه و مناطق هم‌جوار به بررسی موضوع پرداخته شد و نتایج به‌دست آمده از فرم های نظرسنجی تحلیل گردید.

در ارتباط با آرامش روحی و روانی خانواده‌ها در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه مشاهدات نشان می‌دهد که در مناطق مرکزی شهری به دلیل اینکه بافت شهر قدیمی می‌باشد اکثر خانه‌ها دارای حیاط بزرگ و پنجره‌های باز رو به حیاط می‌باشند، عادت عمومی مردم، وابستگی آن‌ها به فضای سبز حیاط خانه را نشان می‌دهد. ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه در مجاورت محل سکونت آن‌ها، آرامش ساکنان در دسترسی به حیاط خانه و حتی آرامش داخل اتاق‌های خانه را مختل کرده است. بررسی موقعیت مکانی تعدادی از ساختمان‌های بلندمرتبه نشان می‌دهد که در آن‌ها با وجود تنگ بودن عرض کوچه‌ها و زیاد بودن تعداد طبقات ساختمان، ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری از جمله اشرافیت، تراکم و تفکیک طبقات، گذربندی و ایجاد پارکینگ به طور کامل رعایت نگردیده است و یا در صورت رعایت موارد فوق، به دلیل اینکه بافت شهر قدیمی می‌باشد هنوز آمادگی ساختاری، فرهنگی و اجتماعی لازم برای کنار آمدن با این موضوع در خانواده‌ها وجود ندارد. لذا همین مسائل یکی از دلایل اصلی در نارضایتی ساکنان این مناطق از احداث ساختمان‌های بلند مرتبه می‌باشد. در شکل ۲ تصویر یکی از ساختمان‌های بلندمرتبه از داخل اتاق یکی از ساختمان‌های مجاور نشان داده شده است که خود تصویر گویایی از مسائل پیش‌آمده می‌باشد.



شکل ۲: تصویر ساختمان بلندمرتبه از حیاط یک خانه قدیمی

در ارتباط با عملکرد ترافیکی شهر در کوچه‌ها و خیابان‌های مجاور ساختمان‌های بلندمرتبه مشاهدات نشان می‌دهد که در کوچه‌ها و خیابان‌های مشرف به این ساختمان‌ها به دلیل اینکه نظارت کافی برای ساخت‌وسازهای بدون پروانه

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

وجود ندارد و یا با پرداخت جریمه در ساخت‌وسازهای با پروانه خلافی‌ها، قابل حل و فصل می‌باشد در بیش‌تر موارد، قوانین و ضوابط مربوط به گذربندی در این مناطق رعایت نشده است در ضمن در صورت رعایت قوانین گذربندی به دلیل بافت قدیمی کوچه‌ها و خیابان‌ها، بعضی ساختمان‌های تازه‌ساز عقب‌کشی لازم را انجام داده‌اند درحالی‌که ساختمان کناری متروکه بوده و یا هنوز با همان ساختار قدیمی استفاده می‌شود و عقب‌کشی در آن‌ها انجام نشده است. لذا رفت‌وآمد خودروها به دشواری در آن‌ها صورت می‌گیرد. شکل ۳ تصویر یکی از ساختمان‌های بلندمرتبه را از سمت کوچه کناری نشان می‌دهد. چنانچه از تصویر استنباط می‌شود کوچه مشرف به ساختمان‌ها عرض بسیار کمی دارد، با وجود اینکه هنوز از تمام واحدهای ساختمان فوق بهره‌برداری نمی‌شود ولی برای رفت‌وآمد با خودرو از کوچه‌های مجاور آن‌ها باید منتظر بازشدن مسیر شد و یا با برگشت، مسیر را برای خودروهای مقابل باز نمود.

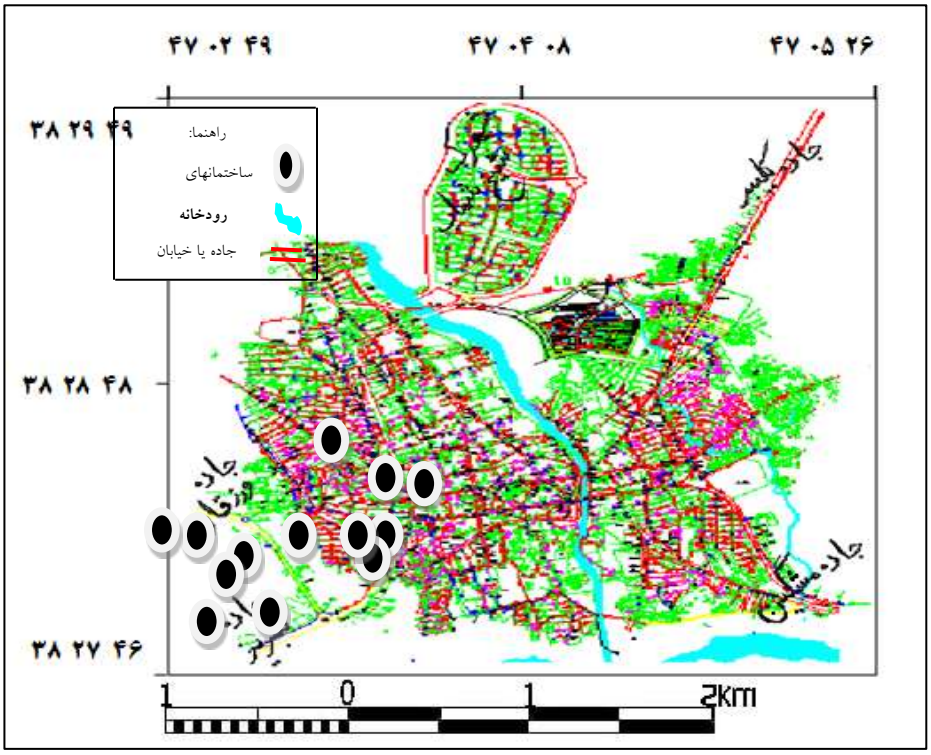


شکل ۳: تصویری از یک ساختمان بلندمرتبه و کوچه مشرف به آن

شبکه‌های توزیع آب بر اساس مصارف حداکثر ساعتی انتهای دوره طرح، طراحی‌شده‌اند این شبکه‌ها در خیابان‌های اصلی دارای لوله‌هایی به قطر ۲۰۰ تا ۳۰۰ میلی‌متر و در خیابان‌های فرعی و کوچه‌ها دارای لوله‌هایی به قطر ۶۰ تا

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

۱۰۰ میلی متر می‌باشند. برخی از ساختمان‌های بلندمرتبه در داخل خیابان‌های فرعی و کوچه‌ها ساخته شده است و انشعاب آب آن‌ها از لوله‌های با قطر کوچک صورت گرفته است. اثر افزایش مصارف در این لوله‌ها به علت زیاد شدن تعداد واحدهای آپارتمانی بسیار محسوس می‌باشد. به طوری که دبی این لوله‌ها تا ۳ برابر ظرفیت آن‌ها افزایش می‌یابد. افزایش دبی در لوله‌ها موجب افزایش سرعت جریان در لوله‌ها و افزایش سرعت نیز افت هد در لوله‌ها را به شدت افزایش می‌دهد. مثلاً افزایش ۳ برابری دبی، افت هد در لوله را ۹ برابر افزایش می‌دهد. افت هد زیادی، باعث افت فشار در شبکه شده و تامین آب کافی در شبکه را با اختلال مواجه می‌کند. یکی از دلایل نارضایتی از عملکرد شبکه‌های توزیع آب در مجاورت ساختمان‌های بلندمرتبه همین عامل می‌باشد.



شکل ٤: موقعیت تقریبی ساختمان‌های بلندمرتبه در شهر

تا سال ۱۳۸٦ حداکثر طبقات ساختمان‌های ساخته‌شده در اهر ۳ یا ٤ طبقه بود از این سال به بعد، به یک‌باره مجوز ساخت ساختمان‌هایی با طبقات بالا تا حدود ۱۲ طبقه صادر گردید در شکل (٤) موقعیت تقریبی ساختمان‌های با بیش از ٦ طبقه بر روی نقشه اهر نشان داده شده است. به طور کلی در قسمت شرقی شهر که تقریبا از چای کنار تا جاده مشکین گسترده شده است، ساختمان‌هایی با این مشخصات احداث نشده است. تمام ساختمان‌های بلندمرتبه در قسمت مرکزی و غربی شهر ساخته‌شده‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که حدود ۱۳ ساختمان در شهر ساخته شده که بین ٦ تا ۱۲ طبقه دارند

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

توجه مردم به بخشی از شهر یعنی قسمت مرکزی و غربی شهر موجب شده که ساخت و سازها در آن نقاط متمرکز شود. آپارتمان‌نشینی با معضلات خاص خودش در این مناطق رونق پیدا کند درحالی‌که املاک شخصی در سایر نقاط شهر به شکل مخروبه رها شده است. بازدیدهای میدانی از نقاط مختلف شهر نیز این موضوع را تایید می‌کند.

نتیجه‌گیری

در حال حاضر یکی از مهم‌ترین مسائل عمرانی جامعه شهری پیدایش و رشد گسترده ساختمان‌های بلندمرتبه می‌باشد و احداث ساختمان‌های بلندمرتبه خارج از مقررات طرح جامع اثرات گوناگونی دارد. در سال‌های اخیر ۱۳ ساختمان بلندتر از ٦ طبقه در شهر اهر احداث‌شده که در طرح آن‌ها مقررات طرح جامع رعایت نگردیده است. در وهله‌ی نخست تلقی عمومی مردم شهر از احداث ساختمان‌های بلندمرتبه نوعی پیشرفت شهر می‌باشد، اما بر مبنای مطالعات صورت گرفته برآیند این ساخت‌وسازها ایجاد برخی معضلات است. بدین معنی که احداث ساختمان‌های بلندمرتبه بدون رعایت مقررات طرح جامع موجب سلب آرامش روانی خانواده‌ها و ایجاد نارضایتی در ساکنان هم جوار می‌باشد. در ارتباط با ترافیک، این ساختمان‌ها به صورت یک گره عمل کرده و ترافیک در کوچه‌ها و خیابان‌های مشرف به آن ساختمان‌ها را زیاد می‌کنند. همچنین مشخص شد ساختمان‌های بلندمرتبه موجب اختلال در عملکرد تاسیسات خدمات‌رسانی شهری و تغییرات ناهمگون و ناسازگار در بافت شهری گردیده است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

منابع

- اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه و مقررات، (۱۳۸۷)، «اهم ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری»، تهران، حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران.

- امین‌زاده، ب (۱۳۸۱)، «معضلات افزایش تراکم در بافت‌های فرسوده شهری»، اولین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، ۱ و ۲ بهمن‌ماه ۱۳۸۱، دانشکده فنی دانشگاه تهران، ص ۱۳-۸.

- جنوبی، ا (۱۳۸٤)، «نگاهی تازه به مرمت بافت‌های فرسوده درون شهری»، نخستین همایش ملی استحکام‌بخشی ساختمان های بنایی غیرمسلح و بناهای تاریخی، ۲۷ و ۲۸ آذر ۱۳۸٤، در شهرداری شیراز، صص ۹۰-۸۱.

- رحیمی، ر؛ نورتقانی، ع.م (۱۳۸۵)، «گسیختگی معماری شهر و اتلاف انرژی»، پنجمین همایش بهینه‌سازی مصرف سوخت در ساختمان، ۵ و ٦ اردیبهشت ۱۳۸۵ سازمان بهینه‌سازی مصرف سوخت کشور، صص ۳۷٤-۳٦۳.

- رهبر، د (۱۳۸۱)، «ضرورت ارزیابی اثرات زیست‌محیطی تراکم و بلندمرتبه‌سازی در تهران»، اولین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، ۱ و ۲ بهمن‌ماه ۱۳۸۱، دانشکده فنی دانشگاه تهران، صص ۸۹-۸۲.

- سبحانی نژاد، م (۱۳۸٤)، «چگونگی مداخله در بافت تاریخی شهرها با تاکید بر مداخله گام به گام»، نخستین همایش ملی استحکام‌بخشی ساختمان‌های بنایی غیرمسلح و بناهای تاریخی، ۲۷ و ۲۸ آذر ۱۳۸٤، شهرداری شیراز، صص ۷۷-٦۱.

- عزیزی، م.م (۱۳۸۱)، «نقش و جایگاه تراکم ساختمانی در توسعه شهری»، اولین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، ۱ و ۲ بهمن‌ماه ۱۳۸۱، دانشکده فنی دانشگاه تهران، صص ۲۰-۱۳.

- فرد، س؛ زعیم دار، س (۱۳۸۷)، «معماری سنتی با توجه به ساخت‌وساز پایدار، نمونه موردی: شهرستان مهاباد»، اولین کنفرانس بین المللی سکونت‌گاه‌های سنتی زاگرس، ۱۲ تا ۱٤ اردیبهشت‌ماه ۱۳۸۷، دانشگاه کردستان سنندج، صص ۸٦-۷۵.

- محمودی، م (۱۳۸۱)، «نقش ضوابط و مقررات شهرسازی در بهینه‌سازی مصرف سوخت در ساختمان»، دومین همایش بهینه سازی مصرف سوخت در ساختمان، ٦ و ۷ اسفند ۱۳۸۱، سازمان بهینه‌سازی مصرف سوخت کشور، تهران، صص ۱۹۳-۱۷٦.

- مهرجو، م؛ آفریدی، ص (۱۳۸۹)، «بررسی رشد شهرنشینی بر روند خاطره‌زدایی و هویت شهری در شهرهای معاصر ایران (محله عودلاجان تهران)»، همایش ملی معماری و شهرسازی معاصر ایران، ۲۵ و ۲٦ فروردین ۱۳۸۹ در دانشگاه آزاد اسلامی واحد بیضا، شیراز، ص ٦۳۲-٦۱٦.

- نوریان، ف؛ سلیمانی راد، م؛ حبیبی، ک (۱۳۸۷)، «طراحی شهری و مداخله تاریخی در بافت قدیم شهر همدان»، اولین کنفرانس بین المللی سکونت‌گاه‌های سنتی زاگرس، ۱۲ تا ۱٤ اردیبهشت‌ماه ۱۳۸۷، دانشگاه کردستان سنندج، صص ۳۸۷-۳۷۸.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]