



بررسی ضوابط و مقررات حقوق شهروندی در بلند مرتبه سازی

سارا ملائی*

دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه معماری، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
sarah.msh8@gmail.com

مهسا ملکی

دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
maleki.m75@gmail.com .

مظفر عباس زاده

استادیار دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
mo.abbaszadeh@urmia.ac.ir

چکیده

یکی از مولفه های مهم اجتماعی، سیاسی و حقوقی دولت مدرن در جهان معاصر، جایگاه و حقوق شهروندان است. در ادبیات سیاسی و حقوقی دولت مدرن در جهان معاصر، حقوق و امتیازات شهروندان از اهمیت خاصی برخوردار است.. بلند مرتبه سازی داستانی است که از اوایل دهه ۷۰ در ایران شروع شد و در میانه های این دهه در شهر های بزرگ به اوج خودش رسید. ساختمان های دو و سه طبقه تهران به ناگاه سر از آسمان در آوردند و قدشان تا بیست طبقه افزایش یافت تا ساختمان های بلند مرتبه نمادی از شهرسازی نوین تهران باشند و همین موضوع کم کم به شهر های کوچکتر سرایت کرد. اما کم توجهی به ضوابط شهرسازی و ساختمان های بلند سبب شد تا مشکلات زیادی ناشی از وجود ساختمان های بلند مرتبه حاصل شود که از ترافیک گرفته تا محیط زیست شهری، نادیده گرفتن حقوق شهروندی، همه و همه تحت تاثیر این ساخت و سازها قرار گرفته است. این مقاله به روش کتابخانه ای و نگاهی تاریخی به روند تحول حقوق شهروندی در جوامع بشری از دیرباز تاکنون سیر تحول این مفهوم را تا حدودی تبیین مینماید. شناخت از شهروندی و حقوق مختلف آن سطح توانایی های افراد را نیز برای قضاوت در امور مربوطه بالا می برد. از این رو اطلاع و آگاهی از حقوق شهروندی و دانسته های مربوط به فعالیت های تخصصی و حرفه ای افراد نیازی اجتناب ناپذیر می باشد.

کلمات کلیدی: معماری، بلند مرتبه سازی، ساختمان های بلند، حقوق شهروندی، قوانین و مقررات



۱- مقدمه

تحولات ساختاری و کارکردی نظام‌های اجتماعی و سیاسی باعث ایجاد بسترهای متفاوتی در اداره امور شهرها شده است. شهرها به عنوان مراکز سکونتی دارای کالبد و کارکردهای متفاوتی هستند. شهر، شهروند و مدیریت شهری به عنوان مفاهیمی هستند که ارتباط بسیار تنگاتنگ و نزدیکی با یکدیگر دارند. برقراری شرایط و زمینه‌های لازم برای تعامل بین عناصر مدیریت شهری که شامل شهروندان، نهادهای اداره‌کننده شهر، شورای اسلامی و بخش خصوصی است، نیازمند قرارگرفتن بر مدار قانون مداری است. قانون مداری مبتنی بر تدوین قوانین و مقرراتی است که وظایف و تکالیف دوسویه شهروندان و مدیریت شهری را روشن می‌نماید و هدف آن سامان بخشی به زندگی شهری و فعالیت‌های مدیریت شهری است. ساختمان در بسیاری از موارد، نه تنها گرانترین کالایی است که شهروندان در طول حیات خود خریداری میکنند، بلکه یکی از حیاتی‌ترین کالاها در زندگی افراد محسوب میشود. تأمین رفاه، بهداشت و ایمنی افراد در مقابل حوادث غیرمترقبه، از مهمترین وظایف دولت در قبال ملت است. حفظ این ارزشها تا حدود زیادی به میزان توجه به طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌ها بستگی دارد. بنابراین برای حفظ منافع عمومی و حقوقی افراد و همچنین برای تأمین رفاه، آسایش، ایمنی و بهداشت شهروندان، نظارت و کنترل بر فعالیت‌های ساختمانی الزامی است. در چند دهه گذشته تمرکز روز افزون جمعیت در شهرها، کشور را با مشکلات زیادی، از جمله تأمین مسکن مناسب روبرو کرده است. علی‌رغم اینکه تا کنون تحقیقات و مطالعات فراوانی در ایران در ابعاد مختلف مسکن صورت گرفته، اما شاید حقوق شهروندی در ساختمان‌های مسکونی کمتر مورد توجه قرار گرفته است. هدف اصلی این تحقیق مفاهیم مربوط به حقوق شهروندی و مناسبات حقوق شهروندی با حقوق بشر و قوانین و مقررات مربوط به آن در ساختمان‌های بلند مرتبه است.

۲- مبانی نظری

۲-۱- تعریف ساختمان‌های بلند

واژه آسمانخراش فارسی از واژه skyscraper انگلیسی است. این واژه نخستین بار در اواخر سده نوزدهم برای ساختمان‌های بلند شهر نیویورک آمریکا بکار رفت. بعدها تاریخ نگاران معماری از کاربرد این واژه برای ساختمان‌های بلند آجری خودداری کرده و آن را تنها در مورد ساختمان‌های بلندمرتبه با اسکلت فولادی بکار بردند.

از نظر هندسی به طور کلی ساختمانهای منفرد مرتفع که دارای فرم پلان مربع یا دایره یا مشابه آن مانند ستاره یا صلیب باشند و از طرفی ارتفاع آنها بلند تر است از قطر دایره محاطی پلان باشد برج نامیده می‌شود.

از دیدگاه مهندسی ساختمان هنگامی می‌توان بنا را بلند مرتبه نامید که ارتفاع آن باعث شود نیروهای جانبی ناشی از زلزله و باد بر طراحی آن تاثیر قابل توجهی بگذارد. (سایت تخصصی بناهای بلند)

۲-۱-۱- انواع ساختمان‌های بلند مرتبه

این ساختمان‌ها را می‌توان به لحاظ کاربری به سه گروه اصلی دسته بندی کرد :

تجاری، مسکونی، اداری. البته انواع دیگری هم هستند مثل بلند مرتبه‌هایی با کاربری مختلط، صنعتی و یا حتی قبرستان بیست طبقه برزیلی. اکثراً مجتمع‌های مسکونی دارای خصوصیات زیر هستند:

- معمولاً در این مجتمع‌ها از آسانسور برای ارتباط بین طبقات استفاده می‌شود.

- سازه این ساختمان‌ها بتن مسلح یا اسکلت فلزی است.



- به علت عدم نیاز به خرید زمین و تقسیم شدن هزینه آن بین واحدهای مسکونی قیمت واحدهای مسکونی آن معمولاً ارزان‌تر از ساختمان‌های معمولی است البته در دهه اخیر با رشد آپارتمان‌نشینی در شهرهای بزرگ، آپارتمان‌های گران‌قیمت نیز ساخته می‌شوند. (سایت تخصصی بناهای بلند)

۲-۲- تعاریف مربوط به حقوق شهروندی

۱-۲-۲- تعاریف حقوق

حقوق از نظر لغوی جمع حق است و شامل اختیارات، توانایی‌ها و قابلیت‌هایی است که به موجب قانون، شرع، عرف و قرارداد برای انسانها لحاظ شده است و در اصطلاح، اصول، قواعد و مقرراتی است که برای تنظیم روابط بین انسانها با یکدیگر و انسانها با دولت وضع شده است. حفظ نظم در جامعه مهم‌ترین مصلحت‌هاست لذا قواعد حقوق، مقرراتی است که از طرف قوای صالح دولت تضمین شده و هدف آن استقرار صلح و نظم در اجتماع است. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

۲-۲-۲- تعریف شهروند

شهروندی (معادل واژه «سیتیزن شپ» (انگلیسی: Citizenship)) را قالب پیشرفته‌ی «شهروندیشینی» می‌دانند. به باور برخی از کارشناسان، شهروندینان هنگامی که به حقوق یکدیگر احترام گذارده و به مسئولیت‌های خویش در قبال شهر و اجتماع عمل نمایند به «شهروند» ارتقاء یافته‌اند. شهروندی تا پیش از این در حوزه‌ی اجتماعی شهری بررسی می‌شد اما پس از آن شهروندی مفاهیم خود را به ایالت و کشور گسترش داده‌است، اگرچه امروزه بسیاری به شهروندی جهانی نیز می‌اندیشند. شهروندی امروزه کاربردها و معانی مختلفی یافته‌است. یک شهروند یک عضو رسمی یک شهر، ایالت یا کشور است. این دیدگاه، حقوق و مسئولیت‌هایی را به شهروند یادآور می‌شود که در قانون پیش‌بینی و تدوین شده‌است. از نظر حقوقی، جامعه نیازمند وجود مقرراتی است که روابط تجاری، اموال، مالکیت، شهرسازی، سیاسی و حتی مسائل خانوادگی را در نظر گرفته و سامان دهد. (یوسف پور و عابدین پور معبود، ۱۳۹۴)



نمودار ۱: ارتباط شهروندی و حقوق شهری (زارع اندریان و همکاران، ۱۳۹۶)



۲-۲-۳- تعریف حقوق شهروندی

حقوق شهروندی در واقع مجموعه حقوقی که افراد به اعتبار موقعیت شهروندی خود دارا می‌باشند و نیز مجموعه قواعدی که بر موقعیت آنان در جامعه حکومت میکند گفته میشود. بنابراین تعریف «حقوق شهروندی» یک مفهوم نسبتاً وسیعی است که شامل حقوق مدنی و سیاسی، اقتصادی و اجتماعی و فردی می‌باشد که چگونگی روابط مردم و دولت و موسسات شهری، و حقوق و تکالیف آنان در برابر یکدیگر را تنظیم مینماید که منشعب از حقوق اساسی در چارچوب قانون اساسی کشور است و بمنظور رعایت و حفظ حقوق افراد و انسان‌ها در بخش کلان جامعه است.

درواقع حقوق شهروندی اطلاقی عام است بر مجموعه امتیازات مربوط به شهروندان و نیز مجموعه قواعدی که بر موقعیت آنان در جامعه حکومت می‌کند. دارنده این حقوق یعنی شهروند، به تعداد افرادی که در جامعه زندگی می‌کنند، اطلاق می‌شود، فراتر از مفهومی تحت عنوان تابعیت، بدون اعتنای به سلسله مراتب، موقعیت‌هایی متمایز برای افراد، وجود شرایطی برای به رسمیت شناخته شدن، حاکمانی خاص و حکومت‌شوندگان خاص و در مقابل مبتنی بر رابطه‌ای چندسویه بین دولت، جامعه و شهروندان و وجود اخلاق مشارکت و موقعیتی فعالانه. به عبارتی دیگر مجموعه حقوق و امتیازاتی که به شهروندان یک کشور با لحاظ کردن دو اصل کرامت انسانی و منع تبعیض، برای فراهم سازی زمینه رشد شخصیت فردی و اجتماعی شهروندان در نظام حقوقی هر کشور تعلق می‌گیرد، حقوق شهروندی نام دارد. هدف غائی از برپایی نظام شهروندی تأمین سعادت برای همه مراحل زندگی میباشد. بدیهی است که تعدادی از این حقوق فطری و ذاتی بوده اند. مثلاً حق حیات و آزادی از جمله حقوقی هستند که همیشه همراه انسان بوده و منحصر به دیروز و امروز نبوده و نیست. اما مواردی مانند حقوق کارگر و کارفرما یا حقوق تجارت و حق تعلیم و تربیت و ... از جمله امور قراردادی و عرفی هستند که در هر دوره زمانی بنا به اقتضات روز تغییر می‌یابد؛ اما ذکر این نکته حائز اهمیت است که از لحاظ رعایت و اجرای حقوق نمی‌توان فرقی بین هیچ کدام از آنان قائل شد و باید تمامی حقوق بطور یکسان محترم شمرده شود. جوامع بشری در سیر تحول خود ناگزیر شده اند حداقل حقوق را به عنوان کف مطالبات حق شهروندی پذیرفته و هر جامعه‌ای به اقتضاء خود تلاش کند تا این مطالب را هرچه بیشتر و با گسترش کمی و کیفی به نقطه مطلوب برساند. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

۲-۳- انواع حقوق شهروندی

بر اساس یک تقسیم بندی کلی، حقوق شهروندی به سه گونه حقوق مدنی، حقوق سیاسی و حقوق اجتماعی تقسیم بندی می‌گردد. حقوق مدنی: شامل حقوق مربوط به آزادی، حقوق مربوط به مساوات و حقوق مربوط به مصونیت افراد می‌شود. حقوق مربوط به آزادی شامل این موارد است:

۱. آزادی عملکرد فردی مانند آزادی انتخاب مسکن و محل سکونت، آزادی مکاتبات و آزادی رفت و آمد.
 ۲. آزادی اندیشه مانند آزادی عقیده، آزادی مذهب، آزادی بیان، آزادی مطبوعات، آزادی آموزش و پرورش.
 ۳. آزادی گردهمایی مانند آزادی تجمعات موقتی و آزادی سازمان پیوندی.
 ۴. آزادی‌های اقتصادی و اجتماعی مانند آزادی مالکیت، آزادی بازرگانی و صنعتی، آزادی کار و آزادی سندیکایی.
- حقوق مربوط به مساوات شامل مساوات در مقابل قانون، مساوات در مقابل دادگاه‌ها، مساوات در پرداخت مالیات، مساوات از لحاظ اشتغال به مشاغل دولتی و مساوات در خدمت نظام وظیفه است.
- حقوق سیاسی: حقوقی است که به موجب آن، شخص دارنده حق می‌تواند در حاکمیت ملی خود شرکت کند. مهم ترین حقوق سیاسی عبارتند از:
- حق شرکت در انتخابات، حق انتخاب شدن در مشاغل سیاسی، حق دارا بودن تابعیت.



حقوق اجتماعی: این حقوق به حق طبیعی هر فرد برای بهره‌مند شدن از حدافل استاندارد رفاه اقتصادی و امنیت مربوط می‌شود. به عبارت دیگر، حقوق اجتماعی به خدمات رفاهی مربوط می‌شود. این حقوق شامل موارد ذیل است:

- حمایت‌های مادی و درآمدی مانند تامین مسکن، تامین شغل، پرداخت حقوق و مزایای کافی، برخورداری از حدافل دستمزد، تامین اجتماعی (در صورت بیکاری، بیماری، از کار افتادگی، پیری، بی‌سرپرستی، حوادث و سوانح).
- برخورداری از آموزش و پرورش رایگان
- برخورداری از بهداشت و درمان، مانند برخورداری از خدمات بهداشتی و درمانی و مراقبت‌های پزشکی و برخورداری از بیمه‌های درمانی همگانی
- حمایت‌های قضایی، مانند حق برخورداری از وکیل و حق دادخواهی و مراجعه به دادگاه. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

جدول ۱: ابعاد حقوق شهروندی از دیدگاه مارشال (زارع اندریان و همکاران، ۱۳۹۶)

آزادی‌های فردی؛ آزادی مذهب، بیان و اندیشه؛ آزادی اطلاعات و...	حقوق مدنی	ابعاد مختلف حقوق شهروندی
حق مشارکت شهروندان در اعمال قدرت سیاسی (چه در نقش دارنده قدرت سیاسی و چه در نقش رای‌دهنده یا تعیین‌کننده)؛ حق مشارکت و اداره امور عمومی؛ تشکیل حزب و...	حقوق سیاسی	
تقسیم مساوی بودجه و بیت‌المال؛ رفاه اجتماعی و تامین اجتماعی برای شهروندان؛ حق سهم‌شدن در میراث اجتماعی؛ آزادی کار و شغل؛ حق مالکیت و...	حقوق اجتماعی	

۲-۴- پیشینه‌ی تحولات حقوق شهروندی در ایران

اولین بار در ایران در نظام مشروطه به حقوق شهروندی توجه شد چون اولین مجلس شورا نیز در همین زمان تشکیل شد و قانون اساسی بعد از تجربه ملت‌های اروپایی در زمان انقلاب مشروطیت مدون گردید. اصل هشتم تا اصل بیست و پنجم قانون اساسی مشروطیت به حقوق ملت ایران اختصاص داشت: اصل هشتم: اهالی مملکت ایران در مقابل قانون دولتی تساوی الحقوق خواهند بود. اصل نهم: عدم تعرض به جان و مال و مسکن و شرف مردم اصل یازدهم: حق دادخواهی ملت. اصل سیزدهم: امنیت، خانه و منزل مردم (مدنی، ۵، ۱۳۶۹). ولی در طول تاریخ حکومت‌ها در ایران تلویحا اشاراتی به حقوق شهروندی و شهروند در بین قوانین وضع شده از طرف حاکمان شده است که به عنوان نمونه به بعضی از آنها اشاره می‌کنیم. "ترجمه وانتشار فرمان کوروش بزرگ (کوروش دوم) پرده از نادانسته‌های بسیار برداشت و خیلی سریع به عنوان نخستین منشور جهانی حقوق بشر شهرتی عالمگیر یافت و نماینده‌گان و حقوق‌دانان کشورهای گوناگون جهان در سال ۱۳۴۸ با گرد همایی در کنار آرمگاه کوروش در پاسارگاد از او بنام نخستین بنیانگذار حقوق بشر یاد کرده‌اند و او را ستودند.

"بخش‌هایی از منشور کوروش هخامنشی با مضمون حق و حقوق برای مردم" برای صلح کوشیدیم، من برده‌داری را برانداختم، فرمان دادم که همه مردم در پرستش خدای خود آزاد باشند و آنان را نیاز آرند، فرمان دادم که هیچ کس اهالی شهر را از هستی ساقط نکند. همه مردمانی را که پراکنده و آواره شده بودند، به جایگاه خود برگرداندم و خانه‌های ویران آنان را آباد کردم. (سلیمی فر، ۱۳۹۵)

۲-۴-۱- بعد از پیروزی انقلاب اسلامی

۹۸٪ آراء مردم در پنجاه روز پس از پیروزی انقلاب اولین نظرخواهی از مردم در ۱۲ بهمن ۱۳۵۸ صورت گرفت. قانون اساسی جدید بعد از بررسی با یک مقدمه، چهارده فصل و یکصد و هفتاد و پنج: پذیرش جمهوری اسلامی بود. (مدنی، ۳، ۱۳۷۳). فصل سوم آن به حقوق ملت اختصاص داشت



این فصل مستقیماً به حقوق شهروندی در قالب حقوق ملت پرداخته است اما سایر اصول قانون اساسی نیز به برخی از حقوق و آزادیهای فردی اشاره کرده است. در نظام حقوقی فعلی ایران مفهوم حقوق شهروندی با صدور بخشنامه ۲۰ فروردین ۱۳۸۳ رئیس قوه قضائیه در مورد رعایت حقوق شهروندان شکل جدی به خود گرفت پس از آن این بخش نامه با عنوان قانون احترام به آزادی های در سال ۸۳ در مجلس شورای اسلامی تصویب شد. با وجود این تدوین، چنین لایحه ای در نظام حقوقی ایران با موانع و چالشهایی هم اکنون رو برو است که از آن جمله می توان به ابهام در مفهوم حقوق، ابهام در مفهوم تکلیف و ابهام در مفهوم شهروند اشاره کرد. (سلیمی فر، ۱۳۹۵)

یک آمارگیری از شهروندان تهرانی نشان می دهد که درصد بسیار کمی از مردم شهر را متعلق به خود می دانند. بیشتر آنها شهر را متعلق به دولت و شهرداری و حتی تعدادی از آنها شهر را ملک خدا می دانند! می توان ادعا کرد مفهوم حقوق شهروندی که بار حق و مسئولیت پذیری را توأم در خود دارد نویسنده مدرن و انسان محور است که هنوز جایگاهی در میان ایرانیان پیدا نکرده است. حتی شهروندان شهرهای بزرگ ایران که با برپایی ساختمان های به ظاهر مدرن و غربی داعیه تجدد و پیشروی دارند کاملاً با حقوق شهروندی بیگانه اند. در عوض مالکیت خصوصی به شیوه فتوادل های فجری و ذهنیت ارباب - رعیتی نه تنها ریشه دار است که هر روز قوت بیشتری می گیرد. شهرداری کم کم خود را به عنوان یک دولت جایگزین در شهرها می نماید و نه تنها از اطلاع رسانی برای آشنایی مردم با حقوق خود سرباز می زند که با تشویق هرچه بیشتر آنها به انواع مالیات ها و پرداخت های بجا و نابجا خود را محق برای تصمیم گیری های خرد و کلان می داند. معماران، شهرسازان و مردم هیچ یک حاضر به پذیرش این حقیقت نیستند که خاک، هوا، آسمان، جداره شهری، میراث فرهنگی، منابع انرژی و فضای سبز متعلق به همه شهروندان است و اشخاص منفرد یا مسئولین ذی نفع حق دست اندازی در این امور را ندارند. شهرداری تهران چنانکه گویی شهر ارثیه اوست با هماهنگی و همکاری مهندسان مشاور و بخش نامه های موضعی شهرداران مناطق مختلف چنان افسارگسیخته، منفعت طلبانه و خودسرانه مشغول فروش کوه، زمین، زیر زمین، آسمان، هوا، پارک ها و فضای سبز، میراث فرهنگی و بافت های ارزشمند، آسایش، آب و برق تهران است که فقط تا ۵ سال دیگر انواع آلودگی ها و کمبود منابع شهروندان را به استیصال کامل خواهد کشاند. هیچکس نمی پرسد شهرداری که با افزایش سرسام آور هزینه ها، تشویق مردم به صرفه جویی و تهدید آنها به جیره بندی باز هم نمی تواند از عهده تأمین آب و برق شهر برآید بر اساس چه مطالعه و برنامه ریزی مجوز ساخت برج های بی شمار توسط نوکیسگان و توسعه حریم شهر را به نام بی بضاعتان صادر می نماید. چگونه دست به فریب کاری می زند و در عین همکاری در قتل عام باغات، فروش پارک های عمومی و برچیدن درختان کهن میان بزرگراه ها و بلوارها با کاشتن چند درختچه بی جان و چمنی که مصرف آب بسیار دارد ادعای افزایش سرانه فضای سبز می کند؟ چگونه برای برج هایی که کیفیت فضایی حداقلی را برای ساکنین فراهم نمی آورند مجوز صادر می کند؟ به چه حقی به پارکینگ فروشی می پردازد؟ به چه حقی با تشویق و همکاری در تخریب بافت و بناهای تاریخی هویت شهر را از بین می برد؟ به چه دلیل بر خشکاندن درختان باغ ها توسط بنیادهای اقتصادی سرپوش می گذارد؟ (سایت انجمن مفاخر معماری ایران)

۳- تاریخچه بلندمرتبه سازی در ایران

از آنجایی که آسمانخراش ها نقش معناداری در زمینه ی شناساندن چهره ی شهری به دنیا ایفا می کنند، طراحان این سازه ها در ترسیم طرح و معنای (یا کانسپت معنایی) شهر با مسئولیت و چالش پیچیده ای مواجه هستند این کاوش برای یافتن معنایی انحصاری از بافت جغرافیایی در این گونه ی سازه های که اِلمان هایی جهانی را در خود جای می دهد، از ضرورت بالایی برخوردار است. یک معماری ایده آل قادر است تا گذشته، حال و آینده را با هم درآمیزد؛ ارتباطات چندگانه ی موقتی که راستاها و نیت های گوناگونی را هدف قرار می دهند، محتاج یک شیوه ی ارائه ی سمبلیک هستند؛ شیوه ای که فاقد نقطه ی پایان باشد، خوانش ها و استنتاج های وسیع تری را شامل خواهد شد و مانع از رکود، کهنگی و گندیدگی فرهنگی می شود.



یکی دیگر از نکات حائز اهمیت در طرح آسمانخراش‌ها نظم هندسی پلان و طبقات در آنهاست. اما متأسفانه بسیاری از برج‌ها و ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای که در ایران ساخته می‌شوند، فاقد این نظم و ترتیب ضروری هستند و به همین دلیل، دارای ضوابط طراحی سازه‌ای دشوارتری می‌باشند. لازم به ذکر است بسیاری بناهای بلندمرتبه که در مقابل بار و فشارهای باد مقاوم و منظم هستند، در مقابل زلزله، چنین نیستند. همچنین باید در نظر داشت که استفاده از تکنولوژی پیشرفته‌ی روز نیز همیشه به‌خوبی اعمال نمی‌شود و در صورتی که چنین امکاناتی به‌کار گرفته می‌شوند، باید نظارت دقیق و کارشناسانه بر مراحل ساخت آنها اعمال شود. بخش مهمی از هزینه‌ی ساخت بناهای بلندمرتبه صرف کنترل کیفیت سازه می‌شود و شاید چون در ایران، کارفرمایان کمتر خود را درگیر تکنولوژی تولید مصالح و کنترل کیفیت آنها می‌کنند، ساخت برج‌های بلندمرتبه تا این اندازه سودآور شناخته شده است. امروزه احداث ساختمان‌های اداری، تجاری و چندمنظوره‌ی بلندمرتبه در ایران رو به افزایش است و اقامت در آنها به‌عنوان نشانه‌ی شأن و منزلت والای اجتماعی و رفاهی تلقی می‌شود. در حالی که هزینه‌های بسیار بالای سکونت در آنها لزوماً به دلیل کیفیت برتر مصالح یا رعایت استانداردهای دقیق در آنها نیست. شروع احداث ساختمان‌های بلندمرتبه با تعریف مدرن در ایران به‌صورت سازه‌هایی رفیع بود که عموماً کاربرد تجاری، اداری یا ترکیبی از این دو داشتند. اما پیش از آن ساختمان‌ها عموماً از مصالح ناپایدار (مصالحی فاقد استحکام و ماندگاری) ساخته می‌شدند و این امر در ضمن عدم نیاز به تأمین انبوه مسکن و سرپناه، خانه‌سازی را در حد بناهایی کم‌ارتفاع و فاقد پایداری نگه داشت. همچنان که همیشه و در هر جغرافیایی مرسوم بوده، فضاهای مذهبی، مقرهای حکومتی و ساختمان‌های متعلق به شاه و شازده‌ها به فاخرترین و رفیع‌ترین شکل ممکن احداث می‌شدند. سرخه‌حصار یا عمارت قصر یاقوت که در شرق شمیران و دامنه‌ی کوه واقع بود، بین سال‌های ۵-۱۲۶۳ خورشیدی با مباشرت میرزا محمدخان پیشخدمت (سرتیپ گروسی) در سرخه‌حصار بنا شد و به‌عنوان شکارگاه سلطنتی مورد استفاده‌ی ناصرالدین شاه بود. قصر با ارتفاع دو طبقه و بلند خود شامل دو قسمت می‌شد: کوشک بیرونی و دیگری، حرم‌خانه و اندرونی که در قسمت شرق بخش بیرونی قرار داشت. مورد جالب توجه دیگر عمارت و باغ فردوس است که فراز و نشیب‌های زیادی را پشت سر گذاشت (بنای اصلی در سال ۱۲۲۷ احداث شد، اما بارها مورد مرمت و دستخوش تغییر قرار گرفت) به‌تدریج از مساحت باغ کاسته شد، در حالی که مساحت عمارت سه‌طبقه‌ی فعلی به ۱۰۰۰ متر مربع می‌رسد. این عمارت تلفیقی از معماری ایرانی و غربی است (به‌کرات مشاهده می‌شود که آغاز بلندمرتبه‌سازی از حدود قرن سیزده خورشیدی به بعد، متأثر از معماری غرب نیز بوده). یک تالار بزرگ که با کاشی مفروش شده در وسط عمارت و هشت اتاق، قریب‌ه‌ی هم، در دوطرف تالار قرار دارند و همین ترتیب اتاق‌ها در طبقه‌ی دوم هم تکرار شده است. سقفی که تا کف طبقه‌ی سوم ارتفاع گرفته به همراه دو شاه‌نشین (یکی در طبقه‌ی اول و یکی در طبقه‌ی دوم): ساختار عمارت فردوس کاملاً ایرانی است و معماری قاجار را تداعی می‌کند، در حالی که آمیزه‌های غربی، بیشتر در حد همان تزئینات و الحاقات باقی می‌ماند.

یکی از ساختمان‌های مهم عصر ناصری که ناصرالدین شاه ارادت خاصی به آن داشت، ساختمان پنج طبقه‌ای است معروف به عمارت شمس‌العماره. ساختمان شمس‌العماره در ضلع غربی خیابان ناصرخسرو کنونی و روبه‌روی کوچه مروی واقع است و در اصل در ضلع غربی ارگ سلطنتی و کاخ گلستان قرار دارد. اما شاید هیچ‌کدام از بناهای آن دوره به اندازه‌ی عمارت معیرالممالک زیبا نباشند. او به معماری فرنگی آشنایی داشت و سبک نئو کلاسیک در نمای خانه و سبک باروک در پله‌هایش کاملاً هویداست. در تصویر معروف حوضخانه‌ی صاحبقرانیه که توسط مرحوم کمال‌الملک کشیده شده، طاق مرتفع و ستون‌های عظیم نگه‌دارنده، همان‌هایی هستند که سال‌ها قبل در بناهای مذهبی اجرا می‌شد و امروز هم در ورودی اکثر برج‌های ایران و جهان می‌بینیم. شمس‌العماره (۱۲۴۶)، عمارت امین‌الدوله (۱۲۴۸) و عمارت پارک اتابک (سفارت روسیه، ۱۳۰۵) تعدادی از بناهای اختصاصی بودند که از سایر بناهای اطراف، ارتفاع می‌گرفتند.



به تدریج این بلندمرتبه‌سازی به سایر کاربری‌ها هم سرایت کرد و هتل‌ها و ساختمان‌های عمومی شهر را متأثر ساخت (گراند هتل تهران و عمارت کافه پارس، هر دو در تهران؛ هتل رامسر؛ ساختمان شهرداری تبریز، ۱۳۱۸). در دهه‌ی ۱۳۲۰ میلادی که رواج احداث بناهای دولتی جریان داشت، استفاده از مصالح جدید بتن، سیمان، فولاد و شیشه نیز رو به افزایش گذاشتند و سیستم‌های مدرن و حرارت مرکزی در ساختمان‌ها جای گرفتند (ساختمان بانک ملی ایران-شعبه‌ی بازار، محسن فروغی، تهران، ۱۳۲۷؛ ساختمان کاخ وزارت امور خارجه، ۱۳۱۸ و ساختمان دادگستری، ۱۳۲۵، هر دو از گابریل گورکیان، تهران).

نخستین ساختمان بلندمرتبه‌ای که در دوره‌ی معاصر و به شیوه‌ی مدرن در کشور بنا شد، توسط هوشنگ خانسقاوی در خیابان جمهوری شهر تهران ساخته شد (۱۳۳۰-۱۳۲۸). این سازه با اقتباس از معماری مدرن اروپایی، در ۱۰ طبقه، از بتن آرمه و مجهز به آسانسور، یکی از مهم‌ترین ساختمان‌هایی بود که با بهره‌گیری از فرم‌های مدرن اروپایی به بهره‌برداری رسید و رویکرد طراح و معمارش، آن را تبدیل به یکی از متحول‌ترین بناهای ساخته‌شده در ایران آن سال‌ها کرد.

چند سال بعد، سازه‌های بلندمرتبه‌ی دیگری نیز در کشور ساخته شدند که از جمله‌ی آنها ساختمان پلاسکو (۱۳۴۱) بود که در خیابان فردوسی شهر تهران واقع شده و ۱۶ طبقه داشت. این بنا اولین سازه‌ی بلندمرتبه در ایران است که با اسکلت فلزی ساخته شد. ساختمان تجاری ۱۳ طبقه‌ی آلومینیوم (۱۳۴۳)، ساختمان بانک کار در خیابان حافظ (دهه‌ی ۴۰ خورشیدی)، برج‌های سامان ۱ با ۲۰ طبقه در بلوار کشاورز (عبدالعزیز فرمانفرمایان، ۱۳۴۹) سازه‌های بلندمرتبه‌ی دیگری بودند که به تدریج رنگ و روی معماری کشور را تغییر می‌دادند. مجموعه‌ی بهجت آباد که در سال ۱۳۴۹ بین خیابان حافظ و ولیعصر احداث شد، اولین ساختمان بلندمرتبه در ایران است که کاربری مسکونی داشت. ساختمان وزارت کشور (روح الله نیک خصال، ایرج پروین، تهران، دهه‌ی ۵۰ خورشیدی) پروژه‌ی موفق بود که در زمینی مستطیل‌شکل به مساحت ۱۱۵×۱۷۵ متر و با اسکلت بتنی در ۴ بلوک احداث شد و پس از آن می‌توان به سال‌های پایانی دهه‌ی ۷۰ خورشیدی اشاره داشت که در پی افزایش قیمت زمین در تهران و آغاز فروش تراکم از سوی شهرداری، موج تازه‌ی بلندمرتبه‌سازی آغاز شد که در این ساختمان‌ها کمتر به ضوابط اصلی طراحی توجه می‌شد. تراکم جمعیت در تهران نیز، مانند بسیاری شهرهای پرجمعیت جهان، گسترش در راستای قائم را اجتناب‌ناپذیر کرد. مجتمع مسکونی کوی نوینیا (۱۳۵۴) که به مجموعه‌ی ASP معروف است، جزو معدود پروژه‌های بلندمرتبه‌ای است که با رعایت کلیه‌ی اصول و ضوابط فنی و مهندسی ساختمان‌های بلندمرتبه و با سازه‌ی بتن آرمه و نمای بتنی پیش‌ساخته احداث شده و از امکانات مطلوب یک فضای مسکونی، تجاری و اداری بهره‌مند است. این مجموعه‌ی آپارتمانی بلندمرتبه با همکاری گروه مشاوران شرکت فرانسوی ستک باتیمان تکمیل شد و استخر، مهدکودک، باشگاه ورزشی، مرکز خرید و رستوران از جمله تسهیلات رفاهی مجموعه می‌باشند. تعداد ۲۵۰ واحد آپارتمانی، ۱۲۰ واحد آپارتمانی ویلایی، ۱۴۰ واحد تجاری و ۵۷۰ واحد انباری و پارکینگ در این مجتمع که شامل سه برج است، تعبیه شده و هر برج ۴ آسانسور دارد.

برج اداری آرمیتا واقع در خیابان بخارست (بهرروز احمدی، ۱۳۷۶) بر اساس دیدگاهی کاملاً کلاسیک و بر پایه‌ی سلسله مراتب عمودی (پایه، بدنه، تارک) طراحی شده است؛ پایه به تبعیت از محور اصلی خیابان‌هایی که ساختمان در تقاطع آنها بنا شده، وسیع‌تر از بدنه و به صورت یک حجم سنگی طراحی شده و تارک، گنبدی با پوشش مسی است که از معماری قدیم ایران اقتباس شده و بنا را به یک شاخص شهری در مقیاس محلی تبدیل کرده است. مس، فلزی ماندگار است و با وجود تغییر رنگ، همچنان زیباست.

ساختمان اداری خیابان بخارست با ۱۲ طبقه و دو طبقه زیرزمین (حسین ناصری، ۱۳۷۶) نیز با ارجاع به معماری بناهای رفیع قدیمی، برج‌ها و گنبد‌های ایرانی (برج طغرل در شهری، گنبد جلیه در کرمان، برج ابرکوه و مجموعه‌ی سلطانیه در نزدیکی زنجان) شکل گرفته و این نیز در میان سازه‌های محلی جای دارد، اما ساختمان اداری مغزی (شامیل محمدزاده، تهران، ۱۳۷۹) که با سنگ سرخ آذرشهر ساخته شده و تأسیسات خود را



به رخ می‌کشد، معماری های تک را در ذهن تداعی می‌کند. برج اداری بهشهر (علی رزاقی کاشانی، ۱۳۸۰) با هدف ایجاد فضای اداری مورد نیاز دفتر مرکزی و دفاتر واحدهای صنعتی تحت پوشش شرکت توسعه‌ی صنایع بهشهر طراحی شد (مالک فعلی این ساختمان، بانک تجارت است). زمین طرح، به ابعاد ۴۱×۳۴ متر در جنوب میدان آرژانتین قرار دارد و ساختمان ۳۰ طبقه با زیربنایی در حدود ۱۸۰۰۰ متر مربع، دارای ۲۲ طبقه‌ی اداری، سرسرای ورودی، همکف و ۵ طبقه پارکینگ است. بخش مدیریت، در دو طبقه‌ی بالایی برج تعبیه شده‌اند.

ساختمان نوآور (حسین شیخ زین‌الدین، ۱۳۸۴)، ۲۲ طبقه و روحیه‌ی محافظه‌کارانه دارد که این امر در سیستم بادبندی ساختمان که افزون بر پایداری، در شکل ظاهری آن نیز مؤثر بوده، سنجش توانایی مصالح برای موارد حفاظتی (از جمله آتش‌سوزی)، سیستم پیشرفته‌ی اطفای حریق، تهویه و غیره در طراحی ساختمان مشهود است. برج مخابراتی میلاد (۱۳۸۷) از درون، مجموعه‌ی بزرگی است که شامل مرکز همایش‌های بین‌الملل، یک هتل پنج ستاره و مرکز تجارت بین‌الملل است و ارتفاعی در حدود ۴۳۵ متر دارد.

در سه طرف بدنه‌ی برج، شش آسانسور پانورامیک، هرکدام به ظرفیت ۲۰ نفر، تعبیه شده است. برج بلور به طراحی علی اکبر صارمی و جواد بنکدار و همکاری عبدالله مولوی و امیرعباس شیرازی طراحی شد و ساخت آن در سال ۱۳۹۰ به اتمام رسید. برنامه‌ی فیزیکی ساختمان بر اساس تأمین نیازهای منطقه طراحی شد و برای پاسخگویی به مسافران و گردشگران، دارای رستوران و کافه تریا می‌باشد. رستوران بزرگ گردان در طبقه‌ی آخر واقع شده و اشراف خوبی به شهر تبریز دارد. در طبقه‌ی ماقبل آخر، سالن‌های همایش و مابقی ساختمان به فضاهای اداری، خدماتی و مسکونی با تجهیزات و تسهیلات کامل اختصاص یافته است. نحوه‌ی قرارگیری ساختمان در سایت به‌گونه‌ای است که از فاصله‌ی دور برای مسافرانی که وارد شهر می‌شوند، حالت نمادین خود را ابراز می‌دارد. (سایت دانشنامه هنر معماری)



شکل ۱: شمس‌العماره - ۱۲۴۶ (سایت دانشنامه هنر معماری)

۳-۱- مرتفع‌ترین برج‌های ایران:

۱. برج میلاد تهران (ارتفاع: ۴۳۵ متر)
۲. برج تجارت جهانی تبریز (ارتفاع: ۱۹۲ متر)
۳. برج بین‌المللی تهران (ارتفاع: ۱۶۲ متر)
۴. برج قو الماس خاورمیانه (ارتفاع: ۱۵۰ متر)



۴- حقوق شهروندی در معماری مسکونی

ساخت‌وساز بناها به‌ویژه هنگامی که یک طبقه یا در قطعه‌ای مستقل و برای استفاده‌های شخصی ساخته شده باشند، دامنه اثرگذاری‌شان در حوزه‌های محدودتر و عرصه‌های خصوصی‌تری مطرح می‌شوند؛ اگرچه این‌گونه ساختمان‌ها را هم باید دارای اثرات جانبی فراتر از حوزه بلافصلشان دانست. اما مجتمع‌های ساختمانی و بناهای مرتفع یا بلندمرتبه‌سازی‌ها پیش از هر نوع دیگر از بناها بر محیط اطراف خود اثر می‌گذارند و مباحث‌شان به عرصه‌های جمعی و حقوق عمومی شهروندان کشیده شده و حوزه‌ای برای تعامل منافع فردی با حقوق جمعی شهروندان به‌شمار می‌آید. به همین خاطر نیز شاید در حد مباحث فنی و مهندسی لازم یا حتی بیش از آن بحث در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی را برمی‌انگیزد.

اگر بررسی اثرات جانبی یک بنای کوچک و غیرمرتفع در حوزه پیرامونی استقرارش عموماً در دو بعد سنجیده شود، برای ابنیه مرتفع طبیعی است که بعد دیگری در ارتفاع هم به آن افزوده شود؛ امری که موجب می‌شود اثراتش بر گستره وسیع‌تری سنجیده شود. به همین مناسبت بخش مهمی از ضوابط و مقررات ساخت و سازهای بلندمرتبه به ارزیابی و تامین جنبه‌های اجتماعی و حق جمعی در استقرار یک بنای بلند اختصاص می‌یابد. اصولاً توجه به جنبه‌های عمومی و حقوق شهروندی در ساخت و برپا شدن یک بنای بلند از این حیث مطرح می‌شود که در عین لزوم رعایت حقوق هر فرد در بهره‌مندی از حق مالکیت خود بر زمین و مختار بودن وی در چگونگی بهره‌برداری از آن - از حیث نوع کاربری که برای بنا انتخاب می‌شود و میزان تراکمی که برای توده ساخته شده، منظور می‌شود - لزوم توجه به حقوق جمعی سایر شهروندان و ساکنان یک ناحیه شهری و اثراتی است که یک بنای بلند بر فواصلی بعید در پیرامون خود برجای نهاده و بر حق دیگران فراتر از حق مالکیت فرد بر قطعه‌ای که پرتراکم و بلند ساخته شده اثر می‌گذارد. به همین مناسبت نیز در همه کشورها به ضوابط مفصل و مدون در چگونگی مکان‌یابی و استقرار این نوع ابنیه بر می‌خوریم که بعد از تشدید گرایش به ساخت این نوع بناها مجبور به تدوین و تدارک آن به منظور رعایت حقوق شهروندان در عرصه‌های عمومی و فضاهای شهری در عین احترام به حق مالکیت فرد سازنده بلندمرتبه شده‌اند.

اصولاً ساخت و سازهای پرتراکم و بلندمرتبه گرایشی جدید نیست، بلکه از گذشته‌های دور این خواست برای هرچه بلندتر و مرتفع‌تر ساختن وجود داشت. نمی‌دانیم این خواست چقدر برای دیدن دور دست‌ها و چقدر برای دیده شدن از دور دست‌ها بوده، اما انگیزه این کار در گذشته هرچه بوده، خود را در تلاشی پیوسته برای هرچه بلندتر ساختن بناها نمایانده است. اهداف مختلفی این گرایش‌ها را پشتیبانی می‌کرد، اما با توجه به اینکه در گذشته اغلب بناهای مرتفع - یا به تعبیر ساده‌تر بلندتر از بناهای افراد معمول جامعه - مربوط به حوزه اقتدار و نبوغی برای القای حس سلطه به محیط اطرافش بود، می‌توان به الگوهای تاثیرگذار بر این جریان توجه داشت و انگیزه‌های محرک آن را جست‌وجو کرد، اما فارغ از اینکه این نوع ابنیه عموماً با چه هدفی و چه کاربردی ساخته می‌شدند، میزان ارتفاع یافتن شان رابطه مستقیم و مثبتی با روند بهبود تکنولوژی ساخت‌وسازها و فنون و ابزارهای ساختمانی داشته و با آن تبیین می‌شد، فرآیندی که بعد از فراگیرتر شدن که معمولاً با کاهش هزینه‌های مربوط به استفاده از این تکنولوژی‌ها همراه بوده و برای بسیاری استفاده از آن را امکان‌پذیر ساخته و آن را از انحصار نخبگان درآورده و امکان کاربست آن را برای بسیاری که در گذشته برایشان امکان‌پذیر نبود، فراهم ساخت. امری که به رواج بیشتر این نوع ساخت و سازها منجر شده و بر تعدادشان افزوده است. زیرا با تامین پایداری ابنیه و جلوگیری از خطر فرو ریختن ابنیه به سبب فقدان بر خورداری از سازه‌های مناسب، دیگر با هزینه‌های در حد استطاعت بسیاری، امکان اوج‌گیری و افزایش ارتفاع بنا برای بسیاری فراهم آمد که شاید این بار انگیزه‌های دیگری در گرایش به ساخت و سازهای پرتراکم‌تر نیز مطرح می‌شد که در گذشته این انگیزه‌ها عمده نبود.



با توجه به آنچه اشاره شد و سهل‌الوصول بودن دستیابی به تکنولوژی ساخت و سازه‌های پرتراکم‌تر و مرتفع‌تر برای عموم طبیعی است که با ساخت ابنیه مرتفع بیشتری نسبت به قبل مواجه باشیم و بناهای بیشتری در این رقابت سربرافرازند؛ امری که هرچه بیشتر به معنای تاثیرگذاری بلندمرتبه‌ها بر محیط اطراف و حقوق شهروندان در عرصه‌های عمومی و فضاهای شهری است و نتیجه آن را بر تدارک ضوابط و مقررات دقیق‌تر برای کنترل یا کاهش اثرات منفی حق ساخت و سازه‌های پرتراکم‌تر توسط برخی بر حقوق سایرین که از آن تاثیر می‌پذیرند، می‌بینیم. موضوعی که در تعامل میان حق فردی مالکیت بر زمین و حق جامعه در برخورداری از فضای زیستی و سکونت مناسب و شایسته انسانی به‌عنوان دو سوی این معادله تعیین می‌شود. تعاملی که در سویه نخست با انگیزه‌های اقتصادی مالک زمینی و دستیابی به روش‌هایی که برای حداکثر کردن آن تلاش می‌کند تقویت می‌شود و ظرفیت‌های تکنولوژیک هم حصول آن را ممکن می‌سازد. در سویه مقابل حقوق شهروندان در فضای عمومی با تکیه بر حق انسان‌ها (شهروندان) در برخورداری از محیط زندگی ایمن، سالم، شاداب و سرزنده، با امکان دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات شهری مناسب - که با بارگذاری زیاد توسط ساخت‌وسازهای پرتراکم به خطر نیفتاده باشد - تعریف می‌شود، امری که با انگیزه‌های اجتماعی و حقوقی (حقوق انسانی) دنبال می‌شود. فرآیندی که در بسیاری از کشورها با تشدید روند بلندمرتبه‌سازی تدریجاً به آن توجه شده و منجر به فراهم شدن مجموعه مصوبات و مقررات لازم‌الاجرا برای تامین حقوق جمعی شهروندان در عرصه‌های عمومی شده است.

امروزه با خارج شدن و دور شدن از دورانی که ابنیه مرتفع بسیار محدود و در دایره خواست و توان عده معدودی بود، اکنون با موجی از این نوع ساخت‌وسازها مواجه‌ایم که با توجه به انگیزه‌های محرک آن به نظر نمی‌رسد با کاهش آن در آینده مواجه باشیم؛ بنابراین برای دنیایی با ساخت‌وسازهای پرتراکم‌تر و بناهای مرتفع‌تر باید آماده باشیم و برای افزایش مطلوبیت‌های آن از یک‌سو و کاهش پیامدهای مختلف اجتماعی و کالبدی آن در زیستگاه‌های انسانی تدارک کافی و موثر ببینیم. اما چرا گرایش به ساخت‌وسازهای پرتراکم‌تر را سرنوشت محتوم سکونت‌گاه‌ها و راهی بی‌بازگشت می‌دانیم. نخستین دلیل آن عدم امکان عرضه زمین و دستیابی به پهنه‌های مناسب توسعه و برپایی سکونت‌گاه‌های جدید یا گسترش‌شان با توجه به افزایش جمعیت از یک‌سو و محدودیت در یافتن زمین‌های مناسب، به‌خصوص با توجه به رقابتی است که با سایر کاربری‌های عمده با شکل‌گیری سکونت‌گاه‌ها بر سر زمین از سوی دیگر وجود دارد. نخستین دلیلی که مورد اشاره قرار گرفت از جامعیتی برای در بر گرفتن کلیه دلایل دیگر در خود برخوردار است که به راحتی آنها را توضیح می‌دهد. چنانچه در عرصه سکونت‌گاه‌های موجود هم ویژگی‌های منحصربه‌فرد محدود مرکز تجاری (CBD) شهرها و با توجه به ویژگی‌های منحصربه‌فرد و تجمیع‌شده در آن دارای مزیت‌های بی‌بدیلی است که رقابت بر سر زمین‌های این حوزه ساخت‌وساز در بالاترین تراکم ممکن در آنها را الزامی می‌سازد، همین‌طور راسته‌های تجاری، بازارهای خطی در کنار بعضی معابر (که دسترسی مناسبی را برای هر قطعه فراهم می‌سازد) از همین نقش و... برای بهره‌گرفتن هرچه بیشتر از هر قطعه (ساخت پرتراکم‌تر) برخوردارند. همچنین که استقرار در محلات پرآوازه و دارای اعتبار چنان تقاضایی را به این محلات القا کرده است که برای پاسخگویی به این تقاضاها طبیعی است در حداکثر تراکم ممکن ساخته شود. اما توضیح این گرایش با تقاضای «فزاینده» بخشی از این فرآیند را توضیح می‌دهد، اما تقویت و نقش‌پذیری بیشتر بخش ساختمان و انگیزه‌های اقتصادی بازبرگرا این بخش اقتصادی در حداکثر استفاده از یکی از نهاده‌های مهم در تولید ساختمان یعنی زمین را نباید در این روند نادیده گرفت و باید از غلبه انگیزه‌های اقتصادی بر حقوق شهروندی با ضوابط و مقررات لازم پیشگیری کرد. (امکچی، ۱۳۹۳،



۴-۱- شهروندی و قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات کنونی)

این بخش از متن حقوقی شهرداری ها هم در عنوان و هم از حیث محتوایی ارتباط بسیار مستقیمی با سازوکار تشکیلاتی شهرداری ها، رابطه افراد با شهرداری ها و نیز وظایف شهرداری ها دارد. از این رو، از اهمیت خاصی در ارتباط با موضوع شهروندی برخوردار است. متأسفانه در قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن که تا کنون نیز (با حذف اضافات) ملاک عمل است و دارای اعتبار حقوقی می باشد نه تصریحاً و نه تلویحاً هیچ گونه ذکری از شهروندی به میان نیامده و صرفاً به وظایف شهرداری ها به خصوص در فصل ششم ماده ۵۵ و نه شهروندان اشاره شده است. در حالی که در مجموعه قوانین شهرداری های کشورهای پیشرفته هنگام بحث از این گونه مباحث و موضوعات به رابطه دو سویه شهرداری و شهروندان پرداخته می شود و همزمان وظایف و حقوق شهرداری و شهروندان توأماً مطرح می گردد. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

میزان توجه این قانون به وظایف شهرداری هست و به شهروندی توجهی نشده است.

۴-۲- شهروندی و قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی)

قانون مزبور و محتوای آن راجع به فرایند توسعه شهری و نحوه کنترل و نظارت شهرداری ها بر ساخت و سازهای شهری و تمهیدات قانونی پیش بینی شده برای رسیدگی به تخلفات ساخت و سازهای شهری، نحوه پرداخت عوارض نوسازی و عمران شهری به شهرداری ها و مانند آن است. در این قانون به شکل منطقی می بایست به حقوق و وظایف شهروندان تصریحاً اشاره شود، اما بررسی محتوایی قانون مزبور نیز چنین چیزی را نشان نمی دهد. آنچه از قانون مزبور برمی آید شامل: تنظیم حقوقی رابطه افراد و شهرداری ها به صورت رابطه اقتصادی با استفاده از واژه مؤدی مالیاتی عوارضی است. روح گفتمان حقوقی مزبور در ارتباط با موضوع شهروندی به صورت شهرداری دریافت کننده عوارض، (حقوق شهرداری) و مؤدی پرداخت کننده عوارض (وظایف افراد در قبال شهرداری) صورت بندی شده است. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

این قانون رابطه اقتصادی افراد با شهرداری ها را تنظیم میکند و در مجموع هماهنگی و همنوایی لازم با روح شهروندی را ندارد.

۴-۳- شهروندی و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ۱۳۷۴)

هدف این قانون تدوین ضوابط و مقررات حقوقی نظام مهندسی و کنترل ساختمان است. در ماده ۲ این قانون به تقویت و توسعه فرهنگ شهرسازی و معماری اسلامی، موجبات رشد مهندسی، منافع نظام صنفی و مهندسان اشاره شده است. تنها بندی که با اعضای جامعه محلی ارتباط پیدا می کند، بند ۴ ماده مزبور است که در آن به ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی های عمومی نسبت به این اصول و مقررات ملی ساختمان سازی و افزایش بهره وری آن اشاره شده است. در این قانون نیز به عنوان میثاق ساخت و ساز در کشور واژه شهروند به کار نرفته است و به جای آن از لفظ عموم استفاده شده است. در حالی که این نظام نقش یک سازمان غیردولتی (NGO) را ایفا می کند و NGO ها یکی از ارکان جامعه مدنی محلی هستند.

ماده ۱ تعریف: نظام مهندسی و کنترل ساختمان عبارت است از مجموعه قانون، مقررات، آئین نامه ها، استانداردها و شکل های مهندسی، حرفه ای و صنفی که در جهت رسیدن به اهداف منظور در این قانون تدوین و به مورد اجرا گذاشته میشود.

در واقع جایگزین قانون نظام معماری و ساختمان مصوب ۱۳۵۲ و اصلاحیه آن در سال ۱۳۵۶ می باشد. این قانون که مشتمل بر ۴۲ ماده و ۲۱ تبصره می باشد. از مسائل ۱۳۷۵ به وزارت مسکن و شهرسازی برای اجرا ابلاغ گردید. در این قانون کلیه فعالیت های مهندسی ایران در رشته های معماری و شهر سازی و عمران و تاسیسات برقی و مکانیکی، نقشه برداری و ترافیک مشخص شده است و دولت به موجب این قانون موظف شده که کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که به امر ساخت و ساز مبادرت می ورزند از نظر صلاحیت های حرغه ای شناسایی و درجه بندی نماید و صلاحیت هریک را در بخشهای طراحی و نظارت و اجرا و حدود ظرفیت آنها را تعیین نماید. قانون وزارت مسکن و شهرسازی را موظف کرده تا



برای مهندسیین از کارشناسی به بالا و تکنیسن ها با مدرک کاردانی در رشته های هفتگانه خود پروانه اشتغال صادر نماید و وزارت کار و امور اجتماعی را موظف نموده تا کارگران ماهر و استادکاران را آموزش های مهارتی داده و برای آنها پروانه مهارت صادر نماید. در این قانون همچنین شکل های حرفه ای و سازوکارهای نظام مهندسی و سازمان های استان ها و تشکیلات و ارکان سازمانهای نظام مهندسی و ساختمان را و نحوه انتخاب و شرایط رای دهنده گان و شرایط عضویت در سازمان ها و اعضاء هیئت مدیره و سازمان های استان ها و ترکیب رشته های مختلف در هیئت مدیره و همچنین نحوه تشکیل شورای مرکزی و رئیس سازمان نظام مهندسی کشور مشخص شده است. در این قانون شورای انتظامی و نحوه انتخاب آن پیش بینی شده است. حدود اختیارات و مسئولیت مهندسان در این قانون ذکر شده است و دسته بندی ساختمان ها از نظر مساحت و تعداد طبقات مشخص شده و نحوه برخورد انتظامی با متخلفین و میزان محرومیت های مهندسان تعیین شده است. رعایت مقررات ملی ساختمان و آیین نامه های زلزله و سایر استانداردها و ضوابط طراحی و محاسبه و اجراء در این قانون الزامی است. و استاندارد مصالح ساختمانی نیز یکی از تکالیف این قانون می باشد. درجه بندی پروانه های اشتغال برای اشخاص، حقیقی و حقوقی هر یک از صاحبان پروانه در رشته های اصلی و رشته های مرتبط پیش بینی شده است. (نوری و ابراهیمی، ۱۳۹۷)

هدف این قانون تدوین ضوابط و مقررات حقوقی نظام مهندسی و کنترل ساختمان است و به رشد آگاهی های عمومی نسبت به اصول و مقررات ملی ساختمان سازی کمک می کند ولی صراحتاً حقوق شهروندی را مشخص نمی کند.

جدول ۲: جمع بندی قوانین (نگارنده)

عنوان	توضیحات
شهروندی و قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات کنونی)	میزان توجه این قانون به وظایف شهرداری هست و به شهروندی توجهی نشده است.
شهروندی و قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی)	این قانون رابطه اقتصادی افراد با شهرداری ها را تنظیم میکند و در مجموع هماهنگی و همنوایی لازم با روح شهروندی را ندارد.
شهروندی و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ۱۳۷۴)	هدف این قانون تدوین ضوابط و مقررات حقوقی نظام مهندسی و کنترل ساختمان است و به رشد آگاهی های عمومی نسبت به اصول و مقررات ملی ساختمان سازی کمک می کند ولی صراحتاً حقوق شهروندی را مشخص نمی کند.



۵- نتیجه گیری

رعایت حقوق شهروندی به عنوان نمودی از اصل عدالت در جامعه اسلامی، به عنوان الگویی در معماری شهر، تأثیر گذاشته است؛ عدل با تعادل و توازن در پلان و نما، قرارگیری هر چیزی در جایی که باید باشد، حفظ حریم افراد، محرمیت، کنترل دید و اشرافیت و هماهنگی هر واحد مسکونی با دیگر واحدهای مسکونی مجاور، در اصول معماری جای گرفته است همچنین در اصول فرهنگی مرتبط با حقوق افراد در خانه ها، حق شفعه، احترام به عابرن و استفاده یکسان همه افراد از منابع طبیعی نظیر نور آفتاب، هوا، آب و ... در نظر گرفته شده است. حال با تطابق معماری اصیل پیشین که همواره بر حقوق شهروندی تأکید داشته و جایگاه شهروندی در مجموعه قوانین و مقررات مدیریت شهری حال حاضر و بررسی وظایف دو سویه شهروندان و شهرداری ها به خوبی فقدان حقوق شهروندی در نظام حقوقی ایران و عدم توجه به شهروندان جامعه احساس میگردد. امید است با عنایت مسئولان ذیربط و تعاملات بیشتر با اندیشمندان و محققین رشته های مرتبط گامهای مفیدی در جهت نیل به مطلوب برداشته شود. و به این منظور ما هم در این مقاله تلاش خود را در جهت تحقیقات لازم برای مقررات و ضوابط حقوق شهروندی در بلند مرتبه سازی را انجام دادیم.



منابع

- آغاز بلندمرتبه سازی در ایران، سایت دانشنامه هنر معماری، [url: www.aoapedia.ir](http://www.aoapedia.ir)
- افتخارزاده، ساناز. حقوق شهروندی در شهر و معماری، سایت انجمن مفاخر معماری ایران، [url: www.ammi.ir](http://www.ammi.ir)، امکچی، حمیده. حقوق شهروندی و بلندمرتبه سازی، ۱۳۹۳.
- زارع اندریان، قدرت، ذبیحی، حسین، کاردار، سعید. جستاری بر نظریه های حقوق شهروندی در معماری شهری ایران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴۸، پاییز ۱۳۹۶.
- سایت تخصصی بناهای بلند، [url: www.tallbuildings.ir](http://www.tallbuildings.ir)
- سلیمی فر، منصور. بلندمرتبه سازی و حقوق شهروندی، دومین همایش ملی معماری و شهرسازی سقز، ۱۳۹۵.
- مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون ضوابط عام بلندمرتبه سازی، مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، [url: rc.majlis.ir](http://rc.majlis.ir)
- نوری، الهام، ابراهیمی، عبدالله. حقوق شهروندی در معماری مسکونی، کنفرانس ملی تحقیقات بنیادین در عمران معماری و شهرسازی، تهران، ۱۳۹۷
- یوسف پور، جعفر، عابدین پور معبود، صدیقه. حقوق شهروندی در معماری و شهرسازی، کنفرانس بین المللی عمران معماری و زیرساخت های شهری، تبریز، ۱۳۹۴.