





Research Paper

Conceptual Framework and Criteria of High-Rise Residential Buildings Governance in Iran

Mousa Kamanroudi Kojouri^{1*} , Farzaneh Salehi² 

1 Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran

2 Post-graduate Student, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran



10.22080/USFS.2022.3896

Received:

April 29, 2022

Accepted:

August 13, 2022

Available online:

October 22, 2022

Keywords:

High-rise building,
Residential complex,
Apartment, Government,
Management

Abstract

Height is a common feature of all high-rise buildings. However, there is no consensus on the point or height of the distance between such buildings and medium and short buildings. These types of buildings have various scientific, artistic, technical, environmental, social, economic and managerial dimensions. In the construction and use of these buildings in Iran, more attention is paid to their technical, artistic, environmental and economic dimensions and less attention is paid to their cultural and managerial aspects. Also, the process of construction and use of such buildings in Iran is not done in an efficient participatory manner and using favorable governance models. These buildings in Iran are often managed with an administrative and managerial approach and with the aim of providing services to their users according to the "Apartment Ownership Law" and its executive regulations. Therefore, there is no theoretical or conceptual framework and specific criteria for evaluating, planning and developing participatory governance of this type of building in Iran. This research was conducted in response to the following basic question: "What is the conceptual framework and criteria for optimal governance of high-rise residential buildings in Iran?" The theoretical purpose of this research is to provide a conceptual framework and criteria and its practical purpose is to develop the management of high-rise buildings. In this study, the conceptual framework and governance criteria of high-rise residential buildings in the stage of their use were presented. These frameworks and criteria were designed and developed by combining the provisions of some articles of the "Apartment Ownership Law", specialized laws and standards, and the criteria of good urban governance considered by the United Nations Human Settlement Program, and approved by the relevant scientific elite. These frameworks and criteria can be used to design the optimal governance models for all high-rise buildings.

* **Corresponding Author:** Mousa Kamanroudi Kojouri

Address: Department of Geography & Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

Email: Kamanroudi@khu.ac.ir

Tel: +982186072908

Extended Abstract

1. Introduction

High-rise construction was initially proposed as a strategy for restructuring the CBD of cities due to high density of population, space and activity, scarcity of land and public spaces, environmental pollution, and the development of the urban economy in the West. This strategy gradually spread to residential uses in the central sector and other urban areas and suburbs. Also, high-rise construction as a symbol of social change, housing model, and lifestyle of the modern period, is placed in the framework of sustainable development, urban smart growth and intensive city. This model of settlement has spread over time in developing countries and has been proposed as the most important or one of the most important and inevitable strategies for sustainable urban development. Today, high-rise residential buildings have complex scientific, technical, artistic, social, cultural, economic, managerial and environmental dimensions. Unfortunately, the cultural and managerial dimensions of these buildings are mostly neglected in Iran. The management dimension can be divided into "construction" and "operation". These two sub-dimensions should be managed together, using efficient governance and management models. This research was conducted in response to the following basic question: "What is the conceptual framework and criteria for good governance of high-rise buildings in Iran?" The purpose of this study is to develop the model of governance and management of the high-rise buildings in Iran.

2. Research Methodology

The data of this research were collected through library studies. In this regard, in

addition to the "Apartment Ownership Law" and its executive regulations and technical and specialized laws and standards, the principles and criteria of good governance of the UN-HABITAT were used to determine the governance criteria of high-rise buildings. By studying these sources, the governance and management dimensions of high-rise buildings were extracted to design a conceptual framework and determine the governance criteria of those buildings. Then, using these findings, the conceptual framework and basic criteria of good governance of such buildings were developed. This framework and initial criteria were approved and finalized by 9 experts in the field of management, planning and urban housing.

3. Research Findings

Managing agents or stakeholders of the high-rise residential buildings in Iran are General Assembly, Board of Directors, residents (owners and tenants), providers of technical and specialized services (real and legal), government, Islamic City Council, and municipality. The management tasks of this building were divided into 10 main topics, including green space, waste and public health, information and communication, media and public information, culture and leisure, transportation and relocation, building maintenance, income and expenses (financial), facilities, etc.

The main criteria and sub-criteria of good governance of high-rise buildings were also determined as follows.

Effectiveness: Policy-making (policy) of the General Assembly, executive planning (program) of the Board of Directors, implementation of the "Law on Apartment Ownership" and its executive regulations, official policy of providing resources and financing, division of responsibilities of

board members, management structure, technical and specialized service standards, Mechanism for raising residents' objections and complaints, insuring the building against environmental hazards, separation and information of common spaces, periodic and occasional surveys of residents, and continuous monitoring of the performance of the board.

Equality: policy of non-discrimination between the owners, selection and membership of women in the board, policy of protection of the disabled.

Participation: Holding a general assembly and presenting a performance report, holding a general assembly and electing a board of directors, public use of common spaces, benevolent associations of residents, payment of charge share by residents, payment of infrastructure construction costs by the owners, payment of commercial rent by tenants.

Responsibility: Archiving and maintaining the minutes of the General Assembly and the Board of Directors, informing the decisions of the General Assembly and the Board of Directors, teaching the "Law on Apartment Ownership" and its executive regulations, informing technical and specialized service contracts, formally reporting the board performance, as well as reviewing and auditing the financial performance of the board.

Security: Policy and mechanism for crime prevention, model and mechanism for ensuring public Security, addressing and resolving possible resident disputes, along with policy and mechanism for managing epidemics.

4. Conclusion

High-rise residential buildings, like any micro-urban social and spatial unit, have various and high dimensions and capacities to achieve good governance.

These buildings, more than urban public spaces, have the potential to help and enhance private resources to implement good governance. High-rise residential buildings in Iran are managed according to the "Apartment Ownership Law" and its executive regulations. This law does not have the necessary capacity for efficient and effective governance and management of such buildings. Nevertheless, this law has significant provisions for reviewing and designing the model of good governance and management of the high-rise building. This study showed that in addition to this law, the criteria of urban governance considered by the habitat can also be used to determine the criteria of good governance. The conceptual framework and criteria proposed in this article can be used to evaluate, plan, and implement the good governance model of any high-rise building in Iran.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



علمی پژوهشی

چهارچوب مفهومی و معیارهای حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران

موسی کمانرودی کجوری*^۱ ID، فرزانه صالحی^۲ ID

^۱ استادیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران



10.22080/USFS.2022.3896

چکیده

بهره‌برداری از بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران، به روش مشارکتی کارآمد و با استفاده از الگوهای حکمروایی مطلوب انجام نمی‌گیرد. مدیریت این بناها در این کشور بر مبنای «قانون تملک آپارتمان‌ها» و آیین‌نامه اجرایی آن و «رویکرد اداری» انجام می‌پذیرد. از این رو چهارچوب مفهومی و معیارهای مشخصی برای ارزیابی، برنامه‌ریزی و توسعه حکمروایی مشارکتی این بناها در ایران وجود ندارد. این مقاله در پاسخ به این سؤال تدوین شد که چهارچوب مفهومی و معیارهای کاربردی مناسب برای تحقق حکمروایی مطلوب بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در ایران چیست؟ هدف نظری این مقاله، توسعه چهارچوب ادراکی و هدف کاربردی آن ارتقای ظرفیت‌های نهادی و اجرایی تحقق الگوی حکمروایی مطلوب در فرایند بهره‌برداری از بناهای مسکونی بلندمرتبه است. اطلاعات موردنیاز به «روش دلفی» و با استفاده از ابزار پرسشنامه جمع‌آوری شده است. جامعه آماری این پژوهش، اعضای هیئت علمی رشته‌گرایش‌های شهرسازی (برنامه‌ریزی شهری)، معماری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و مدیریت (شهری) ۷ دانشگاه تهران، تربیت مدرس، شهید بهشتی، علم و صنعت، هنر، خوارزمی و علامه طباطبایی بوده است. ۱۵ نفر از این خبرگان که از سابقه علمی و اجرایی مناسب‌تری در حوزه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، به‌ویژه مسکن برخوردار بوده‌اند به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شده‌اند. ۹ نفر از این افراد در فرایند دلفی مشارکت کرده‌اند و در چهار دور به پرسش‌های این پژوهش پاسخ داده‌اند. این گروه درباره چهارچوب مفهومی و ۵ معیار اصلی (اثربخشی، تساوی، مشارکت، پاسخگویی، امنیت) و ۲۶ معیار فرعی حکمروایی مطلوب بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران به توافق رسیده‌اند. این چهارچوب و معیارها بر اساس سوابق و با تلفیق برخی مفاد قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن، قوانین و استانداردهای فنی و تخصصی ملاک عمل و معیارهای حکمروایی خوب شهری موردنظر برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد تدوین شده‌اند.

تاریخ دریافت:

۹ اردیبهشت ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش:

۲۲ مرداد ۱۴۰۱

تاریخ انتشار:

۳۰ مهر ۱۴۰۱

کلیدواژه‌ها:

ساختمان بلندمرتبه، مجتمع مسکونی، آپارتمان، حکمروایی، مدیریت

* نویسنده مسئول: موسی کمانرودی کجوری

آدرس: استادیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم

جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

ایمیل: kamanroodi@khu.ac.ir

تلفن: ۰۹۱۲۸۱۷۶۳۴۴



۱ مقدمه

اساس آن افرادی به منظور نیل به یک سلسله از هدف‌های مشخص با هم در مکان یا محلی زندگی می‌کنند (فرزامشاد^۵، ۲۰۱۴). بلندمرتبه‌سازی به این مفهوم و به شکل امروزی آن، در دهه‌های پایانی قرن نوزدهم در کشورهای غربی ظهور کرده است. استفاده از این نوع بناها و کاربرد درست و بهینه زمین‌های شهری و رفع مسائل مربوط به حمل و نقل، فضا و غیره، بلندمرتبه‌سازی را در امتداد توسعه پایدار شهری در کشورهای توسعه‌یافته و درحال توسعه مطرح کرده است. این الگوی سکونت و مسکن، در چند دهه اخیر در کشورهای در حال توسعه، به‌ویژه در کلان‌شهرهای آن‌ها به‌طور فزاینده‌ای گسترش پیدا کرده است (مبهوت^۶ و همکاران. ۲۰۱۳: ۱). به بیان دیگر، امروزه زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه به یک واقعیت پذیرفته‌شده درحال گسترش شدید، به‌ویژه در مناطق کلان‌شهری کشورهای توسعه‌یافته و درحال توسعه تبدیل شده است. این بناها و زندگی در آن‌ها از مزایا و معایب عمومی یا فراگیر و خاص محلی مختلفی برخوردارند. از مهم‌ترین مزایا و جاذبه‌های عمومی این مجتمع‌های مسکونی، سهولت دسترسی به امکانات و خدمات مشترک است، که هزینه آن‌ها توسط ساکنین آن‌ها پرداخت می‌شود (Tawil et al., 2010).

بلندمرتبه‌سازی در ایران، به‌ویژه در کلان‌شهرها، بیش از شش دهه سابقه دارد. این راهبرد در ایران بیشتر با هدف تأمین نیاز به مسکن به کار گرفته شد. به سخن دیگر، بلندمرتبه‌سازی در ایران اغلب به تأثیر از الگوها و طرح‌های توسعه شهری غربی در اوایل دهه ۱۳۴۰ مطرح و ترویج شده است. سابقه این موضوع را در ایران می‌توان به سه دوره دسته‌بندی کرد: دوره اول که از برنامه عمرانی سوم قبل از انقلاب (۱۳۴۲-۴۶) آغاز می‌شود، بلندمرتبه‌سازی صرفاً به‌عنوان راه‌حلی برای معضلات نوظهور شهری در ارتباط با تراکم بالای جمعیت

بلندمرتبه‌سازی به توسعه عمودی یا احداث ساختمان‌های مرتفع چندین طبقه و یا افزایش طبقات بناهای موجود در شهر اطلاق می‌شود (هیراسکار^۱، ۱۹۸۵). بلندمرتبه‌سازی یک راهبرد مهم گسترش، رشد و توسعه و سبک خاص زندگی شهری است که در پی رشد روزافزون جمعیت و کمبود و گرانی زمین ترویج شد. این راهبرد از سوی بسیاری از کارشناسان برای رشد فشرده و حصول توسعه پایدار شهری مطرح شده است. در این زمینه، مسأله تراکم و به‌خصوص «تراکم ساختمانی» به‌عنوان ابزار اصلی کنترل گسترش و فشردگی یا شکل شهر مطرح است (عزیزی و متوسلی^۲، ۲۰۱۲: ۹۲). امروزه اساس بسیاری از طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری این است که با افزایش تراکم و احداث ساختمان‌های بلند، تا آنجا که امکان دارد از سطح اشتغال ساختمان‌ها کاسته شود تا بتوان جمعیت بیشتری را در واحد سطح اسکان داد و از زمین آزادشده برای تأمین فضاهای باز عمومی و خدمات موردنیاز استفاده کرد (فرهودی و محمدی^۳، ۲۰۰۱: ۷۱). این راهبرد، نخست به منظور بهره‌برداری بهتر از زمین‌های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهری مطرح شده است. به‌واقع، به دلیل کمبود بیشتر و محدودیت‌های عرضه زمین در این بخش از شهر، افزایش تراکم ساختمانی به‌عنوان راه‌حلی برای افزایش سطح زیربنای موردنیاز ارائه شده است. استفاده فراگیر از این راهبرد، به تدریج علاوه بر کاربری‌های اقتصادی، مانند کاربری صنعتی، اداری و تجاری شهر، شامل کاربری‌های مسکونی نیز شد و به نواحی پیراشهری هم گسترش پیدا کرد (اقبالی^۴، ۲۰۰۸).

اگرچه واژه سکونت اغلب به اسکان افراد یا خانوارها در یک بنای ساختمانی اطلاق می‌شود، اما به‌واقع عبارت از نظام اجتماعی خاصی است که بر

⁴ Eghbali

⁵ Farzamshad

⁶ Mabhoot

¹ Hiraskar

² Azizi & Motvaseli

³ Farhoodi m Mohammadi



(۱۳۷۲-۷۷): طرح سیاست پاک (پس‌انداز، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی) و تشویق به بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان سیاستی جهت پاسخ‌گویی به تقاضای فزاینده سرپناه و مسکن. برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹): حمایت از سازندگان مجتمع‌های مسکونی دارای سه واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی، پنج واحد مسکونی و بیشتر در شهرهای باجمعیت کمتر از ۲۵۰ هزار نفر و ده واحد مسکونی و بیشتر در سایر شهرها به منظور افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت‌وسازها و افزایش تولید واحدهای مسکونی کوچک. برنامه چهارم توسعه (۸۸-۱۳۸۴): صدور پایان‌کار برای ساختمان‌های عمومی و مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی در صورت ارائه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان و افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساختمان به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم. برنامه پنجم توسعه (۹۴-۱۳۹۰): صدور پایان‌کار برای ساختمان‌های عمومی و مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی در صورت ارائه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان. برنامه توسعه ششم (۱۳۹۶-۱۴۰۰): ساماندهی بافت‌های فرسوده و اصلاح الگوی مصرف و تأمین مسکن اجتماعی.

برخی قوانین موضوعی مصوب مجلس شورای اسلامی و یا سایر مراجع قانونی در راستای سیاست‌های کلی و برنامه‌های پنج‌ساله توسعه نیز در روند رشد بلندمرتبه‌سازی در کشور مؤثر بوده‌اند. مهم‌ترین این مراجع و قوانین عبارتند از: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۶۹): تشویق بلندمرتبه‌سازی، تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه‌سازی، تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی، استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی، انبوه‌سازی و به‌کارگیری روش‌های صنعتی ساختمان‌سازی. طرح حفظ و ساماندهی شهر تهران (۱۳۷۱): تعیین تراکم ویژه ساختمان‌های بلندمرتبه برای برخی مناطق این شهر. ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی. چندخانواری و تک‌واحدی (۱۳۷۱):

مطرح بوده و بدون راهنما و دستورالعمل مشخصی دنبال می‌شده است. در این دوره که تا تهیه طرح حفظ و ساماندهی (طرح جامع دوم) شهر تهران (۱۳۷۱) ادامه یافته بود، بلندمرتبه‌سازی به‌صورت محدود و پراکنده به بناهای مسکونی و غیرمسکونی اختصاص داشته است. در دوره دوم که با تهیه و تصویب طرح حفظ و ساماندهی شهر تهران آغاز شد و تا حدود سال ۱۳۷۴ ادامه داشت، موضوع تراکم و این ساخت‌وسازها با نگاهی واقع‌بینانه‌تر و با توجه به اثرات کالبدی آن‌ها دنبال می‌شد. در دوره سوم پس از سال ۱۳۷۴ و با رشد ساخت‌وسازهای بلند، تاحدی این پدیده قانونمند شده است (عظیمی آقداش. ۲۰۱۵: ۳۰).

عوامل نهادی یا قانونی مختلفی در قبل و بعد از وقوع انقلاب اسلامی در تسریع روند بلندمرتبه‌سازی در ایران نقش داشته‌اند. مهم‌ترین این عوامل در قبل از انقلاب اسلامی عبارتند از: برنامه عمرانی سوم (۱۳۴۲-۴۶): تشویق به بلندمرتبه‌سازی، بدون حد و مرز تراکمی و ارتفاعی مشخص. برنامه عمرانی چهارم (۱۳۴۶-۵۱): تشویق به احداث بناهای بلندمرتبه، بدون ارائه راهکاری دست‌یابی به آن. برنامه عمرانی پنجم (۱۳۵۲-۵۶): تشویق به احداث بناهای بلندمرتبه و لزوم تدوین سیاست‌ها و ضوابط تشویقی. قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرای آن (۱۳۴۳): تدوین قانون در جهت احداث و مدیریت بناهای بلندمرتبه (آپارتمانی). ماده صد اصلاحی قانون مالیات (۱۳۴۵): ارائه ضابطه برای تشویق نوعی خاص از بلندمرتبه‌سازی. طرح جامع تهران (۱۳۴۹): تعیین مناطقی از شهر جهت ساخت ابنیه بلند با تراکم زیاد (همان: ۲۸).

مهم‌ترین این عوامل در بعد از انقلاب اسلامی عبارتند از: سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن (۱۳۸۹): حمایت از تولید حرفه‌ای، انبوه و صنعتی مسکن. برنامه اول توسعه (۱۳۷۲-۶۸): تعیین موازین و معیارهای ساخت مسکن شهری و روستایی متناسب با امکانات تولید و خصوصیات منطقه و توسعه. برنامه دوم توسعه



برنامه‌ریزی شهری، بیشتر مبتنی بر «رویکرد اداری» یا ارائه خدمات عمومی است. به بیان دیگر، جهت‌گیری و هدف غالب این قانون، اقدامات متمرکز اجرایی و خدماتی هیئت‌مدیره این بناها به نمایندگی از ساکنین و در راستای مصوبات «مجمع عمومی» آنها است. این شیوه، ظرفیت لازم را برای تحقق حکمروایی مطلوب و مدیریت کارآمد و مؤثر این بناها ندارد. به تبع این شرایط، چهارچوب مفهومی و معیارهای مشخصی نیز برای برنامه‌ریزی و توسعه حکمروایی مشارکتی این بناها موجود نیست (کمانرودی کجوری و بیگدلی^۱، ۲۰۱۴).

این مقاله به دنبال پاسخ به این سؤال است که چهارچوب مفهومی و معیارهای کاربردی مناسب برای تحقق حکمروایی مطلوب بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در ایران چیست؟ هدف نظری این مقاله، توسعه چهارچوب ادراکی و هدف کاربردی آن ارتقای ظرفیت‌های نهادی و اجرایی تحقق حکمروایی مطلوب بناهای مسکونی بلندمرتبه است.

۲ مبانی نظری

۲٫۱ تعریف ساختمان بلندمرتبه

ارتفاع، مخرج مشترک تمام بناهای بلندمرتبه است، اما بر سر نقطه یا ارتفاع حد فاصل این بناها با بناهای متوسط و کوتاه اتفاق نظر وجود ندارد. برخی محققان هلندی ساختمانی را بلندمرتبه تعریف می‌کنند که بیش از ۵۰ متر ارتفاع داشته باشد (Nijhuis & Van der Hoven, 2018). این در حالی است که پژوهشگران دیگر، مبنای محاسبه خود را در این خصوص، تعداد طبقات قرار می‌دهند. برای مثال، بر اساس مطالعه‌ای در استرالیا (Nethercote, 2019) ساختمان‌های با بیش از ۴ طبقه، بنای بلند شناخته می‌شوند. برخی مطالعات در لندن و منچستر، ساختمان بلندمرتبه را در آن

عدم‌ارائه پیشنهاد روشن و قابل اجرا درباره مکان‌یابی ساختمان‌های بلندمرتبه. ضوابط مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در تهران (۱۳۷۷): ارائه اصول و ضوابطی خاص جهت احداث بناهای بلند در این شهر. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۷): حمایت از تولید مسکن در محدوده و پیرامون شهرها به شکل انبوه، با افزایش تراکم ساختمانی و به روش صنعتی و استفاده از فناوری‌های جدید.

بناهای مسکونی بلند از جهت ماهیت و کارکرد، از ابعاد پیچیده علمی، هنری، فنی، محیط‌زیستی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و مدیریتی برخوردارند. با وجود این، تا کنون در ایران، بیشتر به ابعاد فنی، هنری، محیط‌زیستی و اقتصادی این بناها در فرایند «ساخت» و «بهره‌برداری» در هر دو سطح واحد قطعه و بنا و ناحیه و شهر توجه شده و کمتر به کارکردهای فرهنگی و مدیریتی آنها پرداخته شده است. این در حالی است که وجوه فرهنگی و مدیریتی این بناها نقش تعیین‌کننده‌ای در وضعیت اجتماعی و اداری نواحی بلافصل آنها و شهرها ایفا می‌کند. مدیریت بهره‌برداری این بناها را می‌توان به اداره و توسعه مجموعه امور اسکان، نگهداری فضاها، تأسیسات و تجهیزات، مالی، امنیت، فرهنگی و بهداشتی و سایر خدمات عمومی برشمرد. فرایند اداره و مدیریت توسعه امور این بناها که در نوع خود یک واحد مستقل و پیچیده اجتماعی و مدیریتی محسوب می‌شوند، مناسب‌تر است که با هدف پایداری و با استفاده از الگوهای کارآمد حکمروایی انجام پذیرد. از این منظر، مشارکت مستمر و مستقیم تمامی ذی‌نفعان، از جمله مالکین و ساکنین این بناها در فرایند بهره‌برداری از آنها ضروری است.

مدیریت امور عمومی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران بر اساس «قانون تملک آپارتمان‌ها» و آیین‌نامه اجرایی آن انجام می‌پذیرد. شیوه مدیریت این بناها در ایران، همانند کل حوزه مدیریت و

¹ Kamanroodi Kojori & Bigdeli



گرفته است (سازمان برنامه و بودجه^۱، ۱۹۹۵: ۲۳). در تعریفی دیگر، ساختمانی که برای بالا رفتن از آن نیاز به نصب و استفاده از آسانسور باشد (ساختمان‌های ۵ طبقه و بیشتر) بلندمرتبه محسوب می‌شود (مبهوت^۲، ۲۰۱۳).

بر اساس بند ۴ «ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری، و تک‌واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به‌لحاظ نور، آفتاب و عدم‌اشراف)» مصوب سال ۱۳۷۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در سطوح مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی، تعداد طبقات این بناها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمان‌های مجاور محدودیتی ندارد. بر اساس تبصره ۲ این قانون، ضوابط تفکیک زمین و احداث بنا در مجتمع‌های آپارتمانی باید طوری باشد که ضمن رعایت تراکم جمعیتی، موجب تشویق کاهش سطح اشغال و استفاده از زمین‌های بزرگتر و تجمیع و عدم تفکیک شود. طبق مصوبه سال ۱۳۷۷ آن شورا با عنوان «ضوابط احداث ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر در شهر تهران» و اصلاحات سال ۱۳۷۹، ساختمان‌های بالای ۶ طبقه، ساختمان‌های بلند محسوب می‌شوند و ضوابط احداث آن‌ها (بیشتر در شهر تهران) با لحاظ فاصله دو ساختمان همجوار یا مشرفیت، نور و تابش آفتاب، فضای باز و سطح اشغال، عرض معابر و دسترسی‌ها، حفظ زیبایی و منظر شهری و عوامل محدودکننده مکانی و تحدیدکننده دیگر مانند زلزله، آتش‌سوزی تأسیسات شهری و محیط‌زیست و همچنین تأکید بر رعایت کلیات و چهارچوب‌های مصوب طرح جامع تهران، به ویژه رعایت سقف جمعیتی پیش‌بینی شده در آن انجام می‌پذیرد. بر اساس بند ۵-۶ ضوابط و مقررات ساختمانی و نحوه استفاده از اراضی در طرح جامع شهری مصوب سال ۱۳۸۶ شهر تهران، ساختمان‌های بالای ۱۲ طبقه و بیشتر، بلندمرتبه محسوب می‌شوند. منظور از ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در این مقاله نیز

شهرها، با ارتفاع بیش از ۲۰ طبقه تعریف کرده‌اند. مطالعه‌ای در هنگ کنگ در این خصوص، ساختمان‌های ۱۰ طبقه را کم‌ارتفاع طبقه‌بندی کرده است (Wong et al., 2011). در تعریفی مشابه در انگلستان آمده است: عوامل اطلاق یک ساختمان به بلندمرتبه با توجه به ماهیت و شرایط هر منطقه متفاوت است. به‌گونه‌ای که، یک ساختمان ۱۰ طبقه در یک محله دارای بناهای عمدتاً ۲ طبقه، یک ساختمان بلند تصور می‌شود، اما ممکن است همان ساختمان در مرکز یک شهر، بنای بلند محسوب نشود. این سوابق پژوهشی نشان می‌دهند که تعریف ساختمان بلندمرتبه می‌تواند وابسته به شرایط محلی باشد و ارتفاع فیزیکی نسبت به سایر ویژگی‌ها در طبقه‌بندی آن از اهمیت کمتری برخوردار است (Historic England, 2015).

در مقررات ملی ساختمان در ایران، ساختمان‌ها از نظر تعداد طبقات و نحوه قرارگیری بر روی زمین، به دو گروه کلی و جزئی دسته‌بندی می‌شوند. در دسته‌بندی کلی، ساختمان‌ها به ۴ گروه ۱ و ۲ طبقه، ۳ و ۴ طبقه، بیش از ۴ طبقه تا ارتفاع ۲۳ متر و با ارتفاع بیش از ۲۳ متر تقسیم شده‌اند. در دسته‌بندی جزئی، ساختمان‌ها به ۴ گروه اصلی و هشت گروه فرعی، شامل ۱ و ۲ طبقه (گروه ۱: ردیفی و متصل، گروه ۲: مجزا و منفصل، گروه ۳: ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی)؛ ۳ و ۴ طبقه (گروه ۴: ردیفی و متصل، گروه ۵: مجزا و منفصل، با بیش از ۴ طبقه تا ارتفاع ۲۳ متر، گروه ۶: ردیفی و متصل، گروه ۷: مجزا و منفصل) و بلند (گروه ۸: بناهای با بیش از ۲۳ متر ارتفاع را دربر می‌گیرند. همچنین بر اساس این قانون، هر بنایی که فاصله قائم بین تراز کف بالاترین طبقه قابل تصرف تا تراز مناسب‌ترین سطح قابل دسترس برای ماشین‌های آتش‌نشانی آن که به تأیید مرجع قانونی مسؤول برسد و از ۲۳ متر بیشتر باشد، عمارت بلند محسوب می‌شود. علاوه بر این، در دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش‌سوزی نیز همین تعریف، ملاک قرار

² Mabhoot

¹ Plan & Budget Organization



تغییراتی ممکن است آن قدر عمیق باشد که تجدیدنظر در شیوه زندگی آمریکایی معمول شهری را ناگزیر کند (Ford, 1994). به واقع آنچه در شهرهای معاصر آمریکای شمالی اتفاق افتاده است، نماد یک پدیده جهانی دگرگونی شهری است (Rosena & Walks, 2013). این پدیده بخشی از آن چیزی است که اسکات، جغرافی‌دانان مشهور دیگر آمریکایی آن را شهرنشینی «موج سوم» نامید (Scott, 2011).

نتیجه رشد و توسعه مالکیت مشترک، تغییر جغرافیای اجتماعی، فیزیکی و سیاسی شهرها و تولید چشم‌انداز جدید خصوصی‌سازی شده شهری است. به نظر می‌رسد که توسعه آپارتمان‌های بلند مرکز شهر به «مدینه فاضله شهری» جین جیکوبز در برنامه‌ریزی‌های کاربری ترکیبی شبیه است. در عین حال، آپارتمان سازوکاری برای استعمار بالقوه و تولید فضای شهری برای اقشار متوسط و ثروتمند است. آپارتمان یک نوآوری در مالکیت املاک در زیرمجموعه نئولیبرالیسم و مبتنی بر ارزش مبادله و مالکیت املاک منفرد است. همچنین این پدیده نشان کاهش مسؤلیت دولت‌ها در قبال مجموعه‌های خصوصی (هیئت‌مدیره آپارتمان) است. از این رو آپارتمان از اجزای کلیدی خصوصی‌سازی و وضعیت کالبدی کلان‌شهر نئولیبرال است. امنیت که در ایمنی فضا برای طبقه متوسط نقش مهمی ایفا می‌کند و تأمین آن همچنان از وظایف دولت‌ها است، از جایگاه محوری در برندسازی تجاری آپارتمان قرار دارد و در آن تجسم می‌یابد. به این ترتیب، آپارتمان وسیله‌ای برای بازسازی زندگی شهری و سازوکارهای حاکم بر روابط رو به رشد طبقه شهری است (Rosena & Walks, 2013).

مکتب شیکاگو اولین مکتبی بود که بلندمرتبه‌سازی را تأیید و تشویق نمود و به استفاده مسکونی از بناهای بلند پرداخته است. در این مکتب، به بلندمرتبه‌سازی متراکم، نزدیک به هم و در کنار معابر تأکید می‌شود. این مکتب در اواخر قرن

مبتنی بر این تعریف و شامل کلیه بناهای بالای ۱۲ طبقه و بیشتر است.

۲٫۲ دیدگاه‌های بلندمرتبه‌سازی

مسکن یکی از نیازهای اولیه زندگی است که حفاظت، راحتی، رفاه و سلامتی را به ارمغان می‌آورد (Azian et al., 2020). مسکن شامل عناصر فیزیکی و اجتماعی است. خانه‌ها، امکانات و زیرساخت‌های خدماتی رفاهی از عناصر فیزیکی و خانواده، همسایگان و جامعه از عناصر اجتماعی مسکن محسوب می‌شوند (Abdulkarim, 2008). نقش مسکن به بخش‌های مختلف جامعه نیز مرتبط است و بر سلامت، آموزش، اشتغال، توسعه و رشد اقتصادی، محیط زیست و حیات اجتماعی تأثیر می‌گذارد (Bilal et al., 2019). به بیان دیگر، مسکن به‌عنوان مکان یا جایی امن برای مردم جهت تأمین نیازهای استراحت، خواب، آسایش، آرامش و همچنین نور عمل می‌کند (Ismail, 2014). این کارکرد، اهمیت مسکن را به‌عنوان محلی که مردم در آن زندگی می‌کنند و بیشتر اوقات خود را در آن می‌گذرانند، آشکار می‌نماید. همچنین، مسکن به‌عنوان یک اصطلاح اساسی برای تأثیرگذاری بر کیفیت زندگی و رفاه ساکنین آن عمل می‌کند (Bilal et al., 2019, Iben & Amole, 2010). از این رو مسکن عنصر اساسی زندگی است (Azian et al., 2020).

به اعتقاد گاتمن، جغرافی‌دان شهری فرانسوی، بناهای بلند منعکس‌کننده چشم‌انداز مدرن و تحولات اجتماعی، اقتصادی و فکری جامعه خود هستند (Gottmann, 1966). فورد، یکی از جغرافی‌دانان برجسته آمریکایی، این ایده را توسعه داد که مسکن چندواحدی دیگر نمی‌تواند به‌عنوان اقامتگاهی موقت تصور شود. به اعتقاد او، در حالی که فقیرترین افراد همیشه در ساختمان‌های آپارتمانی چندواحدی (اجاره‌ای) زندگی می‌کردند، تغییرات مهمی به‌وقوع پیوسته است که طبقه متوسط و بالاتر، آپارتمان‌های بلند را برای زندگی انتخاب نموده‌اند. او خاطر نشان می‌کند که چنین



ارزش‌ها و سنت‌های قدیمی، افزایش تراکم، آلودگی محیط زیست، جلوگیری از ایجاد سیمای مطلوب، برهم‌خوردن مقیاس‌های انسانی، از بین رفتن مناظر، جداسازی انسان‌ها از یکدیگر و ایجاد زمینه افزایش وقوع جرائم شهری، مورد نقد قرار داده‌اند. نظریه‌پردازان دیدگاه‌های میانه، ارتفاع ساختمان‌ها را در یک حد مطلوب و متناسب با ظرفیت هر شهر و محل، قابل قبول و بسیار مفید می‌دانند، اما معتقدند که این امر باید همراه با پیدا کردن راه‌حلی برای اندازه مطلوب شهرها، محلات و تراکم نسبی آن‌ها باشد، در غیراین صورت، به رشد افقی شهرها به‌خصوص شهرهای بزرگ منجر می‌شود (همان).

۲٫۳ مدیریت ساختمان‌های بلندمرتبه

دو مفهوم مدیریت ساختمان و مدیریت نگهداری ساختمان با هم متفاوتند؛ مدیریت ساختمان به مجموعه‌ای از فعالیت‌های موردنیاز برای حفظ ساختمان در شرایط مناسب و حفظ زمین با هدف استفاده از آن در انطباق با هدف اصلی ملک (مالک) اشاره دارد. در این فرایند، مالکین باید چندین مسأله، از جمله نحوه سازماندهی مؤثر مدیریت ساختمان و انطباق با مقررات موجود را حل کنند. آن‌ها باید مناسب‌ترین شکل مدیریت و اداره اقتصادی ساختمان را در پیش بگیرند. از این رو، مدیریت ساختمان فرایندی پیچیده و چندوجهی است. اما نگهداری به‌عنوان جزئی از وظایف مدیریت، شامل مجموعه‌ای از اقدامات فنی است (Pukite & Geipele. 2017) که در راستای اجرای تصمیمات مدیریت و با هدف پایداری و ایمنی فیزیکی و کارکردی ساختمان انجام می‌پذیرند (Alner & Fellows. 1990). به بیان دیگر، این اقدامات را می‌توان شامل بهسازی، بازسازی و بهبود فیزیکی و عملکردی، سودمندی و ارزش ساختمان و خدمات و محیط پیرامون آن در انطباق با استانداردهای ملاک عمل برشمرد (Plavina & Geipele. 2013). برای اطمینان از عملکرد خوب

نوزدهم و اوایل قرن بیستم به موازات توسعه عمودی بخش مرکزی شهر شیکاگو و احداث بناهای بلند شکل گرفت و در روند تکامل خود، شکل‌گیری مکتب مدرنیسم را رقم زده است (پورمحمدی و قربانی، ۱۳۸۲). در مکتب مدرنیسم، ساختمان‌های بلند به شکل پراکنده و در دل فضای سبز و دور از معابر ایجاد می‌شوند. در مکتب کانستراکتیویسم در بلندمرتبه‌سازی، حداقل فضای خصوصی و حداکثر فضای مشترک مد نظر است. در مکتب مگااستراکچرالایسم، بلندمرتبه‌سازی‌های غول‌آسا در ابعاد یک شهر و مبتنی بر فناوری‌های فوق‌العاده و پیچیده به وجود می‌آیند. مکتب پست‌مدرنیسم بدون ارائه الگو و با اعتقاد به تنوع‌گرایی، به دنبال ساخت بناهای بلند است. بنابراین مکتب مدرنیسم بیش از سایر جنبش‌های فکری، در رشد عمودی شهرها نقش داشته است (مستأجران گورتانی و برکاتی^۱، ۲۰۱۹).

دیدگاه‌های مرتبط با بلندمرتبه‌سازی را می‌توان به سه گروه کلی موافق، مخالف و میانه تقسیم کرد. موافقان ساختمان‌های بلندمرتبه معتقدند که این بناها باید به دلیل کنترل توسعه شهری، کمبود و امکان استفاده بیشتر از اراضی، به‌ویژه در مراکز شهرها و مناطق پرتراکم، بهره‌مندی از فناوری برای بهره‌برداری سریع‌تر، خدمات‌دهی آسان‌تر، مدیریت مطلوب‌تر و پاسخ‌گویی به نیازهای مسکن، به‌عنوان راه‌حلی برای کاهش تراکم، متمرکز کردن فضاهای اداری، تجاری و مسکونی در نقاط مناسب و کسب نور بهتر، جایگزین بناهای تک‌واحدی و کوتاه در شهرها شوند (بمانیان^۲، ۱۹۹۸). لوکوربوزیه را می‌توان سردمدار موافقان احداث ساختمان‌های بلند معرفی کرد. او ساختمان‌های بلند را برای تمام بخش‌های شهری پیشنهاد کرد و تأکید عمده‌اش بر ایجاد فضاهای باز بیشتر بوده است (برزگر، ۱۳۷۱، ص. ۶۴). مخالفان، احداث ساختمان‌های بلندمرتبه را به دلیل پایین‌بودن کیفیت زندگی، جلوگیری از عملکرد صحیح واحدهای اجتماعی، از بین رفتن

² Bemanian

¹ Mostajeran Gotani % Barakati



فضایی شهر تهران، ساختار فضایی این شهر دارای الگوی پراکنده‌رویی است و این الگو می‌تواند اثرات منفی زیادی در بخش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی آن در پی داشته باشد (قدمی^۲ و همکاران، ۲۰۱۳). بررسی اثرات کالبدی-فضایی برج‌های پاستور و آراین در شهر همدان نشان می‌دهد که احداث آن‌ها بدون ضوابط مشخص بوده است. بر اساس این پژوهش، بزرگترین مشکل بلندمرتبه‌سازی در ایران، عدم انتخاب درست زمین یا مکان‌یابی آن بناها است (منعم و ضرابیان^۳، ۲۰۰۷). بررسی تأثیر احداث بناهای بلندمرتبه بر کاربری‌های مناطق ۱، ۲ و ۳ شهرداری تهران نشان می‌دهد که عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی در خصوص مکان‌یابی و احداث این‌گونه ساختمان‌ها، مسائل و مشکلات عدیده‌ای را در این مناطق و شهر تهران به وجود آورده است (فرهودی و محمدی، ۲۰۰۱). بر اساس بررسی تطبیقی الگوی مجتمع‌های مسکونی متعارف و بلندمرتبه نور (سئول) و اسکان شهر تهران، در مجتمع مسکونی متعارف این شهر، محیط مسکونی نسبتاً مطلوب‌تری نسبت به نمونه ساختمان‌های بلندمرتبه فراهم است (عزیزی و ملک‌محمدنژاد^۴، ۲۰۰۷).

بررسی نقش فضاهای عمومی برج مسکونی بین‌المللی تهران در افزایش تعاملات اجتماعی ساکنین آن نشان می‌دهد که این برج از فضاهای عمومی چندان مناسبی برخوردار نیست و فضاهای عمومی موجود آن نیز چندان مورد توجه و استقبال ساکنین واقع نمی‌شوند. بر اساس این پژوهش، علیرغم اینکه افزایش ارتفاع، ساکنین را از فضای باز و آزاد و در نتیجه از یکدیگر دور می‌کند، اما تعاملات ساکنین طبقات بالای این برج با هم به دلیل همگنی بیشتر، بالاتر است (کشفی^۵ و همکاران، ۲۰۱۱). مطالعه‌ای دیگر از جنبه فرهنگی این برج نشان می‌دهد که میزان رضایت ساکنین آن به دلیل

مسکن و دستیابی به استانداردها، به مدیریتی نیاز است که به‌عنوان یک سازه حیاتی برای حفظ و ارتقای وضعیت ساختمان مسکونی عمل کند (Azian et al., 2020).

بررسی ویژگی‌ها و عوامل مؤثر نظام مدیریت ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه در لتونی و اتحادیه اروپا نشان می‌دهد که برای اجرای آن نظام طبق چهارچوب عملی مناسب و مدیریت کیفیت، نیاز است که آن مدیریت به فرایند تحقق ارزش‌های بنیادی، معیارها و عملکردهای آن بناها توجه کند و اقدامات را به‌عمل آورد (Pukite & Geipele, 2015). بررسی مشکلات مدیریت هزینه خدمات مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه در کشور مالزی نشان می‌دهد که عدم رعایت حقوق مالکین به کمبود بودجه آن بناها منجر می‌شود، بر ظرفیت و کیفیت ارائه خدمات آن‌ها اثر منفی می‌گذارد، موجب نارضایتی ساکنین می‌شود و از تمایل آن‌ها به پرداخت هزینه‌های مشترک می‌کاهد (Tawil et al., 2010). همچنین، بررسی نقش مدیریت دارایی در تأمین نیازهای خدماتی ساکنین سن‌بالای بناهای آپارتمانی نشان می‌دهد که بالارفتن سن موجب افزایش تقاضا و ضرورت پاسخ‌گویی بیشتر به نیازهای خدماتی افراد مسن ساکن در این مجتمع‌ها می‌شود (Huang & Lee, 2020).

نقد اندیشه و هدف تک‌بعدی تأمین مسکن بلندمرتبه در ایران گویای این نکته است که اگرچه صرفه‌های اقتصادی قابل توجه در استفاده از این بناها برای مالکین اراضی، سازندگان و ساکنین آن‌ها و نهایتاً جامعه وجود دارد، اما اگر اعمال سیاست استفاده از آن‌ها جهت حل مشکل مسکن با نگرش سیستمی و با ملاحظه سایر جنبه‌ها و موضوعات مرتبط توأم نباشد، نتیجه مطلوبی در پی نخواهند داشت (صادق‌زاده^۱، ۱۹۹۷). بر اساس بررسی تأثیر افزایش تراکم ساختمانی و بناهای بلند بر ساختار

⁴ Azizi & Malek Mohamadnejad

⁵ Kashfi

¹ Sadeghzadeh

² Ghadami

³ Monem & Zarabian



تک‌ساخت و ترکیبی و دولت و مدیریت ناشی از آن‌ها به دو نوع متمرکز و غیرمتمرکز تقسیم می‌شوند. رویکردها و میزان قدرت سیاسی و نحوه مشارکت ذی‌نفعان در هر یک از این نظام‌ها، دولت‌ها و مدیریت‌ها، متفاوت است.

به‌طور کلی می‌توان سه رویکرد متفاوت را درباره کلیت و هر یک از اجزا و موضوعات مختلف مدیریت و برنامه‌ریزی شهری راهبردی معرفی کرد. الف. رویکرد سیستمی: این رویکرد در اواسط دهه ۱۹۶۰ مطرح شد و مبتنی بر شیوه عقلانی، فن‌گرا، نخبه‌گرا، ساختارمند و از بالا به پایین است. ب. کاربرد مدیریت و برنامه‌ریزی سازمانی راهبردی در بخش عمومی: این رویکرد در اواسط دهه ۱۹۸۰ در واکنش به افزایش پیچیدگی رو به تزاید و راه‌حل‌ها و تصمیم‌گیری‌های سلسله‌مراتبی مسایل مدیریت و برنامه‌ریزی و تهیه طرح‌های جامع توسعه شهری مطرح شد. این رویکرد عمل‌گرا و گام‌به‌گام برای مواجهه با فرسودگی و توسعه کیفی شهری مبتنی بر اهداف مدیریت‌های محلی یا شهرداری‌ها، مناسب‌تر به نظر می‌رسید. پ. رویکرد ارتباطی-شبکه‌ای: این رویکرد تعاملی و گفت‌وگویی در دهه ۱۹۹۰ با تلفیق برنامه‌ریزی ارتباطی و حکمروایی شبکه‌ای و با هدف ادغام مشارکت و ترکیب سیاست‌های از پایین به بالای جامعه محلی با سیاست‌های متمرکز یا از بالا به پایین دولت و مدیریت شهری مطرح شده است.

رویکردهای مدیریت شهری و به تبع آن بخش مسکن از اوایل قرن بیستم دچار تغییرات اساسی شده است. این تحولات را می‌توان تغییر از «رویکرد اداری» به «رویکرد مدیریتی» و سپس «رویکرد حکمروایی» برشمرد. رویکرد اداره شهر با تکیه بر روش مدیریت علمی یا فناورانه در اوایل قرن بیستم به وجود آمده است. در این رویکرد، شهر به مثابه یک سازمان و بنگاه عمومی در نظر گرفته می‌شود که اداره آن مستلزم انضباطی رسمی است. در این رویکرد، حوزه سیاست و اداره امور اجرایی شهر از

عدم‌سنخیت اجتماعی و فرهنگی مناسب نیست و تمایل آن‌ها به مشارکت و تعامل با هم بسیار پایین است.

ساکنین برج مسکونی آی. اس. پ که در مجاورت برج مسکونی بین‌المللی تهران واقع شده است، از همگنی فرهنگی بیشتری برخوردارند، با هم تعامل بیشتری دارند، از محل زندگی خود راضی‌تر هستند و از حس وابستگی بالاتری به آن برخوردار می‌باشند (Nivi & Safdarian, 2015). معیارهای حفاظت در مقابل جرم و جنایت، عدالت اجتماعی، رضایت از کیفیت دسترسی به خدمات و پاسخ‌گویی تجهیزات و امکانات به ترتیب بیشترین اهمیت و تأثیر را در پایداری اجتماعی این مجتمع مسکونی دارند (جمعه‌پور و ابراهیمی، ۲۰۱۵).

بررسی حس رضایت ساکنین از فضاهای باز مجتمع‌های مسکونی آپادانا، بهجت‌آباد و سروستان شهر تهران در ابعاد فضایی، عملکردی، مدیریتی و اجتماعی نشان می‌دهد که ویژگی‌های فضایی، بیشترین و ویژگی‌های عملکردی، کمترین تأثیر را در این خصوص دارند. مطالعه اثرات رشد عمودی بر هویت محله‌ای منطقه ۷ این شهر نشان می‌دهد که این هویت در این منطقه به تأثیر از بلندمرتبه‌سازی دچار تغییرات اساسی شده و امتیاز میانگین شاخص‌های میزان مشارکت و روحیه جمعی، حس تعلق، شناخت مرز محله و تعهدپذیری در آپارتمان‌نشینی نسبت به متعارف‌نشینی کمتر است (شماعی و جهانی، ۲، ۲۰۱۰).

۲٫۴ حکمروایی ساختمان‌های بلندمرتبه

اداره امور و توسعه شهری به مفهوم عام و مسکن به‌طور خاص را می‌توان از جهت نظری و عملی به سه بعد مدیریتی (سیاسی)، عملکردی (موضوعی) و قلمرویی (فضایی) تقسیم کرد. اداره و توسعه این امور با الگوهای مدیریتی متفاوت که از نظام‌های سیاسی مختلف ناشی می‌شوند انجام می‌پذیرد. نظام‌های سیاسی به دو گروه کلی بسیط یا

² Shamaei & Jahani

¹ Jomehpoor & Ebrahimi



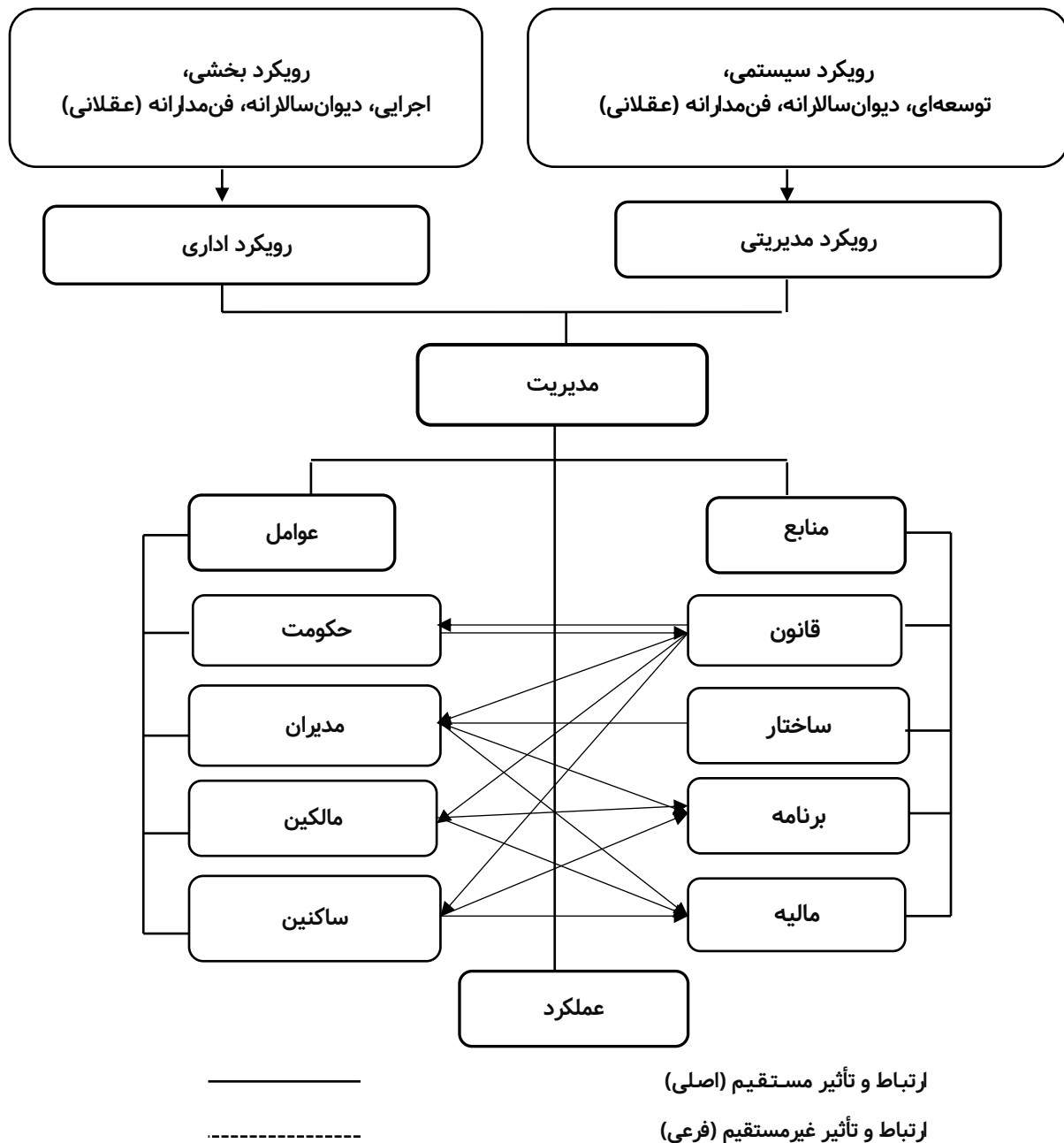
محیط زیستی نیز در شکل‌گیری این رویکرد مؤثر بوده‌اند. حوزه سیاست‌گذاری و اداره امور عمومی شهر در این رویکرد با هم در نظر گرفته می‌شوند. به‌رغم اینکه این رویکرد بر گسترش ابعاد و اهداف اداره شهر توجه دارد، اما همچنان بر سازوکار متمرکز حکومتی و از بالابه‌پایین در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری استوار است. این رویکرد به مشارکت دولت و بخش خصوصی و بخش مدنی معتقد است، اما بیشتر به واگذاری اختیار از حکومت مرکزی و افزایش استقلال و قدرت حکومت محلی توجه می‌نماید. این رویکرد، نگاه سیستمی، جامع و واحد به شهر و نگاه راهبردی به اداره و توسعه آن دارد. همچنین بیشتر به دستاوردها به‌جای خروجی‌ها، بر ظرفیت‌سازی و توانمندسازی اقتصادی و مالی شهر به‌جای بودجه سازمانی، به انعطاف و مشارکت کارکنان تا عاملیت سازمانی و انعطاف سازمانی تا مردم‌سالاری و ساختار متمرکز و وظیفه‌ای توجه دارد. این رویکرد به رقابت سازمانی و شهری و تعامل با سیاست‌مداران و عموم مردم نیز گرایش دارد (کازمیان^۲ و همکاران، ۲۰۱۳: ۱۱۰).

هم جدا در نظر گرفته می‌شوند. شکل‌گیری و وجود دولت محلی در این رویکرد مطرح نیست و استقلال حکومت محلی اغلب جنبه اداری دارد تا سیاسی. در این رویکرد نقش حکومت محلی، کارگزاری دولت مرکزی و منطقه‌ای است و اداره‌کننده شهر، مدیر شهر تلقی می‌شود که امور اجرایی شهر را در چهارچوب سیاست‌ها و قوانین تعیین‌شده شهری اداره می‌کند (مقیم^۱، ۲۰۰۳: ۲۸). همان‌گونه که در شکل ۱ نشان داده شد، سازمان اداره شهر مبتنی بر این رویکرد، ساختاری متمرکز، دیوان‌سالارانه، فناورانه و وظیفه‌ای دارد.

رویکرد مدیریت شهری از دهه ۱۹۸۰ و به تأثیر از کارایی و اثربخشی (بهره‌وری) مدیریت خصوصی، اندیشه فرانوگرایی، ناکارآمدی رویکرد اداره شهر و دیدگاه‌های مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد، برنامه توسعه ملل متحد و بانک جهانی شکل گرفته است. دلایل مختلف دیگری مانند پایان جنگ سرد، توسعه فناوری اطلاعات و ارتباطات، ناتوانی مدیریت عمومی، گسترش فقر، زوال شهری و پیامدهای ناگوار

² Kazemian

¹ Moghimi



شکل ۱. مدل مفهومی مدیریت بناهای مسکونی بلندمرتبه

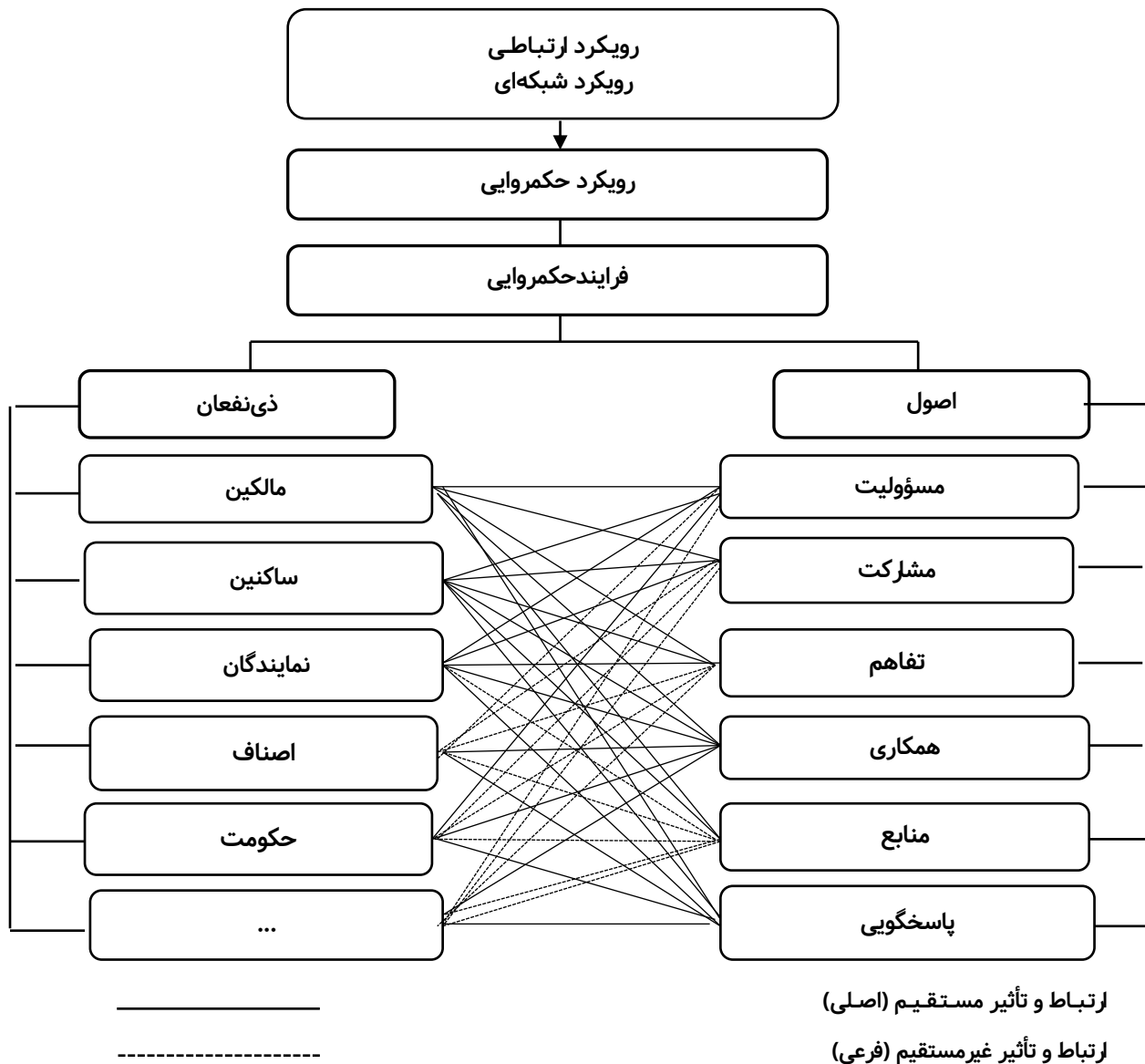
سیاست‌گذاری و اداره امور با مشارکت تمامی ذی‌نفعان تعریف کرد (کمانرودی کجوری و جنگجو، ۲۰۱۲). امروزه این مفهوم شامل ذی‌نفعان متعدد، منابع و اقدامات متقابل، اهداف مشترک و مرزهای مبهم بین عمومی و خصوصی، رسمی و غیررسمی،

حکروایی همانند بسیاری از مفاهیم دیگر، با تفسیرهای متعدد مواجه است. برخی آن را با حکومت و برخی دیگر آن را با دموکراسی یکی می‌دانند (Tandon, 1999). به‌طور کلی می‌توان این مفهوم را شیوه مشارکتی تصمیم‌گیری،



حکروایی اداری بر اجرای سیاست از طریق بخش عمومی کارآمد، مستقل و پاسخگو و حکروایی نظام‌مند بر ساختارها و فرایندهای اجتماعی که روابط اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را هدایت می‌کنند و ارزش‌های فرهنگی و ایجاد محیطی که در آن سلامت، آزادی، امنیت و کیفیت زندگی را می‌توان تضمین کرد، اشاره دارد (Rakodi, 2003).

دولتی و مدنی و نیاز بیشتر به هماهنگی، مذاکره و ایجاد رضایت است. برنامه عمران ملل متحد، حکروایی را به انواع اقتصادی، سیاسی، اداری و نظام‌مند تقسیم کرده است: حکروایی اقتصادی به آن تصمیم‌گیری که به‌طور مستقیم بر فعالیت‌های اقتصادی تأثیر می‌گذارد، حکروایی سیاسی به تصمیم‌گیری توسط دولت مشروع و مقدر،



شکل ۲. مدل مفهومی حکروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه



کیفیت فرایند مدیریت ساختمان مسکونی بستگی دارد (Pukite & Geipele, 2015).

مطالعه بازسازی مجتمع‌های مسکونی با مالکیت مشترک نشان می‌دهد که تعداد واحدها یک مشکل در تحقق حکمروایی و مدیریت تصمیم‌گیری و اقدامات جمعی این بناها محسوب می‌شود (Yamazaki & Sadayuki, 2017). در حکمروایی این بناها، تمامی ذی‌نفعان، اعم از مالکین، ساکنین، تأمین‌کنندگان خدمات از یک سو و حکومت‌های ملی و محلی و سازمان‌های غیردولتی از سوی دیگر به هم مرتبط‌اند. همچنین توسعه تبادل اطلاعات قوانین و مقررات بین مالکین، ساکنین و تأمین‌کنندگان خدمات ضروری است. اثرات و هم‌افزایی وجوه محیط‌زیستی، فناوری، اقتصادی و همچنین سیاسی و روانی در موفقیت این فرایند اهمیت دارد. این مدیریت شامل مجموعه فرایندها، نظام‌ها و نیروی انسانی موردنیاز برای مدیریت چرخه تمام این دارایی‌های به‌دست آمده، از جمله کسب، کنترل، پاسخ‌گویی، مسئولیت، نگهداری، سازماندهی و هم‌افزایی آن‌ها بر هم است (Pukite & Geipele, 2015).

تاکنون معیارهای متفاوتی توسط مراجع حقوقی و حقیقی مختلف درباره حکمروایی مطلوب ارائه شده است. از مهم‌ترین این مراجع، برنامه اسکان بشر ملل متحد است که ۵ معیار اصلی، ۷ معیار فرعی و ۲۶ شاخص را درباره حکمروایی خوب شهری ارائه کرده است (جدول ۱). این منبع مبنای اصلی تعیین معیارهای اولیه حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در تلفیق با معیارهای مدیریتی مستخرج از «قانون تملک آپارتمان‌ها» و آیین‌نامه اجرایی آن در این مقاله است.

هم‌زمان با تلاش دولت‌ها برای کاهش پراکنده‌رویی شهری، احیای شهرهای داخلی و تأمین نیاز مسکن جمعیت رو به رشد، املاک چندمالکیتی یا مجتمع‌های مسکونی، در حال گسترش است. با وجود این، تحقیقات کمی بر خصوصی‌سازی حکمروایی شهری و پیامدهای زیست‌پذیری ناشی از این تحولات متمرکز شده‌اند. نحوه اعمال سازوکارهای قدرت در جوامع طبقاتی و تأثیرات ناشی از آن بر ساکنان و مالکان مجتمع‌های مسکونی، یک موضوع کلیدی است. با توجه به اینکه کمیته‌های مالکان نقشی محوری در اداره دارایی‌های مشترک و رفتار ساکنان ایفا می‌کنند، روابط قدرت فراگیر موجود در اقشار ساکن در این مجتمع‌ها امکان ایجاد چندین رشته درگیری را دارد. نحوه حکمروایی این مجتمع‌ها برای درک روابط قدرت موجود در آن‌ها کلیدی است (Reid et al., 2017). بررسی حکمروایی توسعه نشان می‌دهد که چگونه چندین فرایند سازمانی نادیده گرفته می‌شوند و اشکال دانش و عوامل مربوط به آن از طریق روابط حکمروایی مجتمع‌های مسکونی امکان‌پذیر می‌گردند. این عناصر تقویت‌کننده قانونی‌سازی، مالی‌سازی و کالایی‌سازی، اجزای یک فرایند دولتی شهری هستند (Lippert & Steckle, 2016).

بر این اساس و با توجه به شکل ۲، ویژگی‌ها و عوامل مؤثر بر سیستم مدیریت بناهای مسکونی بلندمرتبه، با صنعت در حال توسعه و نیاز به کیفیت و مدل مدیریت پایدار که شامل مشارکت تمام ذی‌نفعان (مالکین، ساکنین، مدیران، حکومت ملی و محلی، سازمان‌های غیردولتی) است، مشخص می‌شود. توسعه این بخش به‌عنوان یک کل، به



جدول ۱. معیارها و شاخص‌های حکمروایی خوب شهری

معیار اصلی	معیار فرعی و شاخص
اثربخشی (Effectiveness)	۱. منابع اصلی درآمد
	۲. قابل پیش‌بینی بودن جابه‌جایی‌های بودجه محلی
	۳. انتشار استانداردهای عملکرد
	۴. بررسی رضایت مصرف‌کنندگان
	۵. وجود بیانیه چشم‌انداز
تساوی (Equity)	۶. منشور شهروندی
	۷. درصد مشاوران زن در نهادهای محلی
	۸. سیاست‌های قیمت‌گذاری آب برای فقرا
	۹. مشوق‌ها برای تجارت غیررسمی
مشارکت (Participation)	مردم‌سالاری نمایندگی (Representative Democracy)
	۱۰. شورای منتخب
	۱۱. شهردار منتخب
	۱۲. مشارکت رأی‌دهندگان بر حسب جنس
	مردم‌سالاری مشارکتی (Participative Democracy)
پاسخگویی (Accountability)	۱۳. اجلاس عمومی
	۱۴. انجمن‌های مدنی در ازای ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت
	شفافیت (Transparency)
	۱۵. انتشار قراردادهای و مناقصه‌ها، بودجه‌ها و حساب‌ها
	پاسخگویی (Responsiveness)
	۱۶. کنترل با سطوح بالای حکومت
	انسجام (Integrity)
	۱۷. کدهای (استانداردهای) هدایت
	۱۸. تسهیل در شکایات شهروندان
	فساد: ابزارهای بازدارنده و حمایتی (Corruption)
امنیت (Security)	۱۹. کمیسیون ضد فساد
	۲۰. اعلام درآمد/دارایی
	۲۱. حساسی مستقل
	وجود سیاست‌های امنیتی
	۲۲. سیاست پیشگیری از جرم
	۲۳. کارکنان خدمات پلیسی به ازای ۱۰۰ هزار نفر
	۲۴. حل اختلاف: میزان شرکت در حل اختلاف
	۲۵. اعتراض علیه سیاست‌های مربوط به زنان
۲۶. سیاست اچ.آی.وی/ایدز	

(منبع: UN-HABITAT, 2003 & 2009)



۳ روش تحقیق

این پژوهش از نوع تحقیقات کیفی، کاربردی و توسعه‌ای است. اطلاعات این پژوهش به روش مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایشی جمع‌آوری شده است. در مرحله اول، ابتدا منابع کتابخانه‌ای داخلی و خارجی در دسترس مرتبط به حوزه مدیریت و حکمروایی شهر، مسکن و بناهای بلندمرتبه شهری شناسایی و مطالعه اجمالی شده‌اند. مطالعه کلی این منابع علمی و پژوهشی نشان داد که به موضوع مدیریت و حکمروایی شهری و حوزه مسکن شهری اختصاص یافته‌اند و جای مباحث مدیریت و حکمروایی بناهای مسکونی به‌طور عام و ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه به‌طور خاص در آن‌ها خالی است. همچنین در این مطالعه اجمالی مشخص شد که در بین مراجع و منابعی که به ارائه معیارهای حکمروایی شهری و مسکن شهری پرداخته‌اند، برنامه اسکان بشر ملل متحد از جایگاه نهادی، علمی و تجربی قابل استنادتری برخوردار است. علاوه بر این، این مطالعه نشان داد که در بین منابع داخلی مربوط به مدیریت بناهای مسکونی،

«قانون تملک آپارتمان‌ها» و آیین‌نامه اجرایی آن اعتبار و جایگاه حقوقی و کاربردی بالاتری دارد. بر این اساس، نویسندگان این مقاله پیشنهاد نمودند که این دو منبع، محور مطالعه تفصیلی سایر منابع به روش «تحلیل مضمون» و تأیید نتایج آن به «روش دلفی» باشند.

در مرحله دوم، ابتدا گروه دلفی تعریف و تشکیل شد. جامعه آماری خبرگان، ۶۸ نفر عضو هیئت علمی رشته‌های شهرسازی (برنامه‌ریزی شهری)، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و مدیریت شهری ۷ دانشگاه تهران، تربیت مدرس، شهید بهشتی، علم و صنعت، هنر، خوارزمی و علامه طباطبایی در نظر گرفته شدند. از بین این افراد، ۱۵ نفر که از سابقه علمی (آموزشی و پژوهشی) و حرفه‌ای-اجرایی مناسب‌تری در حوزه برنامه‌ریزی مسکن شهری برخوردار بودند به‌عنوان اعضای گروه دلفی انتخاب شدند. ۹ نفر از این افراد در نظرسنجی این پژوهش تا پایان دور نهایی شرکت کردند و به پرسش‌ها پاسخ دادند. اطلاعات عمومی این افراد در جدول ۲ درج شده است.



جدول ۲. مشخصات اعضای گروه دلفی

اعضای گروه دلفی									معیارها
۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
۳۱	۳۱	۳۱	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۶	۳۰	سن (سال)
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	جنسیت
✓									مرد
									زن
		✓	✓		✓	✓			شهرسازی
	✓						✓	✓	جغرافیا
		✓		✓					مدیریت
۱۰	۱۳	۱۵	۲۴	۱۵	۲۵	۲۴	۲۵	۲۷	علمی
۱۰	۲۰	۲۷	۲۵	۲۴	۲۵	۲۰	۵	۵	اجرائی
									سابقه (سال)

مرحله استخراج نشد و فرایند کدگذاری تفصیلی و پیچیده انجام نشد. خلاصه بخشی از نتایج این مطالعه در شکل‌های ۱ و ۲ به تصویر کشیده شد. یافته‌های این مرحله از مطالعه با معیارها و شاخص‌های حکمروایی خوب شهری برنامه اسکان بشر ملل متحد و عوامل اداره امور بناهای بلندمرتبه مسکونی مستخرج از قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن به روش کارشناسی (به تشخیص پژوهشگران) تلفیق و برای اعضای گروه دلفی ارسال شدند. تمام اعضای گروه در این دور با کلیت پرسشنامه موافقت کردند، اما پیشنهادهای ارزنده‌ای را برای اصلاح موارد تلفیق شده و معیارهای فرعی ارائه نمودند. در دور سوم، ۵ نفر از ۹ نفر عضو این گروه با اصلاحات انجام شده موافقت و ۴ نفر اصلاحات ارزنده جدیدی را برای کاهش تعداد و افزایش میزان خوانایی معیارهای فرعی ارائه نمودند. در دور چهارم، هر ۹ نفر این اعضا با هم درباره چهارچوب مفهومی و ۵ معیار اصلی (اثربخشی،

در مرحله سوم، ابتدا پیشنهاد محور قرارگرفتن معیارهای حکمروایی شهری موردنظر برنامه اسکان بشر ملل متحد (جدول ۱) و معیارهای مدیریتی بناهای مسکونی بلندمرتبه مستخرج از قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن (جدول ۳) برای مطالعه تفصیلی سایر منابع به روش تحلیل مضمون برای اعضای آن گروه ارسال شد. تمام اعضای گروه در دور اول با این پیشنهاد موافقت کردند. سپس سایر منابع به روش تحلیل مضمون در انطباق نسبی با آن دو منبع و در پاسخ به سؤالات این پژوهش و با هدف استخراج مضامین قابل استفاده در تدوین چهارچوب مفهومی و تعیین معیارهای نهایی حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران مطالعه شده‌اند. به جهت محوریت معیارهای مندرج در جداول ۱ و ۲ به‌عنوان مضامین اصلی از یک‌سو و ضعف محتوایی سایر منابع در ارتباط با حکمروایی و مدیریت ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه، مضامین متعدد و خیلی متفاوتی در این



تصمیمات مدیران با اکثریت آرا معتبر است (ماده ۱۷).

بر اساس این آیین‌نامه، هر مجتمع آپارتمانی از دو قسمت اختصاصی و مشترک تشکیل می‌شود. قسمت‌هایی از بنای آپارتمانی که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد، اختصاصی تلقی می‌شود (ماده ۱). علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌های متعلقه، برای مالکیت این قسمت‌های اختصاصی نیز باید به‌طور مجزا سند مالکیت صادر شود و مشخصات کامل آن از لحاظ حدود طبقه، شماره، مساحت، قسمت‌های وابسته، ارزش و غیره در سند قید شود (ماده ۲)، اما قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آن‌ها در مجتمع آپارتمانی که به‌طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکا است، قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود و نمی‌توان حق انحصاری برای شریکی بر آن‌ها قائل شد (ماده ۳). بر این اساس، قسمت اختصاصی هر مجتمع آپارتمانی در حیطه مدیریت خصوصی و قسمت مشترک آن در حوزه مدیریت اشتراکی یا عمومی قرار دارد.

بر اساس ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی آپارتمان‌ها، مدیر یا مدیران، مسؤول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می‌باشند. یک نفر از مدیران به‌عنوان خزانه‌دار از طرف مجمع عمومی تعیین می‌شود. خزانه‌دار دفتر ثبت درآمد و هزینه خواهد داشت که به پیوست قبوض و اسناد مربوطه برای تصویب ترازنامه به مجمع عمومی تنظیم و ارائه خواهد داد (ماده ۱۸). شرکا مدیران را به‌عنوان امین خود انتخاب کرده و آن‌ها نمی‌توانند فرد دیگری را به‌جای خود برگزینند (ماده ۱۹). در کلیه ساختمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که بیش از ۱۰ آپارتمان داشته باشد، مدیر یا مدیران موظفند برای حفظ و نگهداری و همچنین تنظیم قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور موردنیاز بنا، درباری استخدام نمایند (ماده ۲۲).

تساوی، مشارکت، پاسخگویی، امنیت) و ۲۶ معیار فرعی حکمروایی مطلوب بناهای بلندمرتبه در ایران (شکل ۳ و جدول ۴) به توافق رسیده‌اند.

۴ یافته‌ها و بحث

۴٫۱ عوامل و معیارهای مدیریت بناهای مسکونی آپارتمانی در ایران

همان‌گونه که قبلاً نیز اشاره شد، بناهای آپارتمانی در ایران بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۴۳ و ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی در سال‌های ۱۳۵۳، ۱۳۷۱ و ۱۳۷۶ اداره می‌شوند. بر اساس ماده ۸ قانون تملک آپارتمان‌ها و ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی آن، در تمام ساختمان‌های مشمول این قانون، چنانچه تعداد مالکین بیش از ۳ نفر باشد، مجمع عمومی مالکین تشکیل می‌شود و این مجمع موظف است مدیر یا مدیرانی را از بین خود یا از خارج برای اداره امور عمومی این بناها انتخاب نمایند. بر اساس این آیین‌نامه، تشکیل مجمع عمومی مالکین، اعم از مجمع عمومی عادی و یا فوق‌العاده به موجب موافقت‌نامه بین مالکین خواهد بود و در صورت عدم توافق مالکین، وزارت آبادانی و مسکن [راه و شهرسازی] ترتیب برگزاری آن را خواهد داد (ماده ۶). در اولین جلسه مجمع عمومی، نخست رئیس مجمع عمومی تعیین خواهد شد و پس از آن در همان جلسه مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاصی از خارج برگزیده می‌شوند (ماده ۷). مجمع عمومی شرکا وظیفه و اختیار تعیین رئیس مجمع، انتصاب مدیر یا مدیران و بررسی اعمال آن‌ها، اتخاذ تصمیم نسبت به اداره امور ساختمان، تصویب گزارش درآمد و هزینه‌های سالانه، اتخاذ تصمیم در ایجاد اندوخته برای امور مربوط به حفظ و نگهداری و تعمیر بنا، تفویض اختیار به مدیر یا مدیران به منظور انعقاد قراردادهای لازم برای اداره ساختمان را دارد (ماده ۱۱). مدیر یا مدیران موظف به حفظ و اداره ساختمان و اعمال تصمیمات مجمع عمومی می‌باشند (ماده ۱۴).



آن‌ها افزوده می‌شود. ارکان و وظایف اداره امور بخش مشترک این نوع بناها در جدول ۳ درج شده است. مدیریت امور عمومی مجتمع‌های آپارتمانی بزرگ، به‌ویژه ساختمان‌های بلند و آسمان‌خراش‌ها، به‌جهت گستردگی و پیچیدگی آن‌ها، علاوه بر مجمع عمومی، هیئت‌مدیره و مالکین، با استخدام اشخاص حقیقی و حقوقی (شرکت‌های خدمات فنی و تخصصی) انجام می‌پذیرد. بنابراین چگونگی و سازوکار به‌کارگیری این اشخاص و نظارت بر فعالیت‌های آن‌ها نیز یکی از مهم‌ترین وظایف و عملکرد مدیریت این بناها است.

با توجه به قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن، چهارچوب قانونی اداره ساختمان‌های بلند در ایران را می‌توان همین قانون برشمرد و عملکرد مدیریت این بناها می‌تواند در انطباق با آن ارزیابی شود. بر این اساس، رکن اصلی مدیریت مجتمع‌های آپارتمانی در ایران، مجمع عمومی و مشارکت مالکین به‌طور مستقیم و یا به‌واسطه نمایندگان رسمی و مدیر یا مدیران منتخب است. با افزایش تعداد واحدها، خانوارها و ساکنین و نوع و نحوه ارائه خدمات و مشارکت ساکنین این مجتمع‌ها، بر پیچیدگی امور و مدیریت و حکمروایی

جدول ۳. عوامل اداره امور بناهای بلندمرتبه مسکونی در ایران

مواد	وظایف	ارکان
ماده ۵	تشکیل مجمع عمومی عادی یا فوق‌العاده	مجمع عمومی
ماده ۷	تعیین رئیس مجمع در اولین جلسه مجمع	
ماده ۷	انتخاب مدیر یا مدیران در اولین جلسه مجمع	
ماده ۱۱	رسیدگی اعمال مدیر یا مدیران توسط مجمع	
ماده ۱۱	تفویض اختیار به مدیر یا مدیران در انعقاد قرارداد برای اداره امور عمومی ساختمان	
ماده ۱۸	تعیین یک نفر از مدیران به‌عنوان خزانه‌دار	
ماده ۱۱	تصمیم‌گیری درباره اداره امور ساختمان	
ماده ۱۱	تصویب گزارش درآمد و هزینه‌های سالانه	
ماده ۱۱	تصمیم‌گیری برای ایجاد اندوخته (موجودی) به‌منظور حفظ، نگهداری و تعمیر بنا	
ماده ۱۲	تدوین صورت‌جلسه مجمع عمومی و نگهداری آن توسط مدیر یا مدیران	
ماده ۱۲	اطلاع‌رسانی تصمیمات مجمع ظرف ۱۰ روز به‌وسیله مدیر یا مدیران به شرکا غایب	مدیر (مدیران)
ماده ۱۴	اداره ساختمان و اجرای مصوبات مجمع	
ماده ۲۰	بیمه‌کردن تمام بنا در مقابل آتش‌سوزی	
ماده ۲۰	تعیین و اخذ سهم حق بیمه شرکا و پرداخت آن به بیمه‌گر	
ماده ۲۱	اعلام میزان هزینه و مخارج هر یک از شرکا و نحوه پرداخت آن	
ماده ۲۲	استخدام دربانی برای حفظ و نگهداری و نظایف و سایر امور عمومی ساختمان	مالکین (شرکا)
ماده ۲۳	پرداخت هزینه‌های مستمر توسط مالکین یا استفاده‌کنندگان	
ماده ۲۵	پرداخت هزینه حفظ و نگهداری عادی ساختمان و تأسیسات و تجهیزات مربوطه	
ماده ۳	مالکیت مشاع شرکا در تمام فضاهای مشترک	
ماده ۳	عدم‌استفاده اختصاصی قسمت‌های مشترک	

(منبع: Iranian board of ministers. 1968)



۴٫۲ چهارچوب مفهومی حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران

چگونگی مدیریت بناهای آپارتمانی در ایران از یک الگوی نسبتاً مشابه برخوردار است، اما یکسان نیست. بنابراین مطالعه و شناخت وضع موجود و الگویابی آن‌ها بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی آن و شرایط خاص هر یک از این بناها، یکی از ضرورت‌های توسعه مدیریت آن‌ها است. همچنین، توسعه الگوی عمومی و مدل‌های مختلف موجود نیازمند ارزیابی و آسیب‌شناسی آن‌ها بر اساس چهارچوب‌های متفاوت ذهنی و عینی یا نظری و عملی است. مهم‌ترین این چهارچوب‌ها با توجه به مسأله، پیشینه و ادبیات این پژوهش، حکمروایی خوب است. از این رو، چهارچوب مفهومی حکمروایی خوب بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران، با تعیین و تعریف ارتباط عوامل مدیریتی و ۵ معیار اصلی حکمروایی خوب، در ۱۰ حوزه عملکردی به قرار زیر طراحی شده است.

الف. عوامل (ذی‌نفعان)

۱. مجمع عمومی

۲. هیئت‌مدیره

۳. ساکنین (مالکین و مستأجران)

۴. تأمین‌کنندگان خدمات فنی و تخصصی (حقیقی و حقوقی)

۵. حکومت (قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن، و استانداردهای فنی و تخصصی امکانات و خدمات)

۶. شورای اسلامی شهر و شهرداری (صدور مجوز و نظارت بر ساخت، تغییر و کاربرد بنا و استفاده از فضاهای عمومی و زیرساخت‌های خدماتی).

ب. حوزه‌های عملکردی

۱. امور فضاهای سبز (باغچه، پشت بام، جداره، بالکن)

۲. امور زیاده و بهداشت فضاهای عمومی

۳. امور اطلاعات و ارتباطات

۴. امور رسانه و اطلاع‌رسانی عمومی

۵. امور فرهنگی و گذران اوقات فراغت

۶. امور حمل‌ونقل و جابه‌جایی

۷. امور مرمت و نگهداری ساختمان

۸. امور مالی (درآمد، هزینه)

۹. امور تأسیسات ساختمان

۹-۱. تأسیسات مکانیکی، تأسیسات حرارتی

(گرمایشی و سرمایشی)، تأسیسات بهداشتی

(آب و فاضلاب)، تأسیسات گازرسانی،

تأسیسات آبی (استخر، جکوزی، سونا، آب‌نما،

فواره)، تأسیسات آتش‌نشانی (اعلام حریق،

اطفاء حریق)، تأسیسات پله برقی و آسانسور.

۹-۲. تأسیسات الکتریکی (تأسیسات روشنایی

داخلی و خارجی، تأسیسات ایمنی

(صاعقه‌گیر، غیره)، تأسیسات ارتباطی و

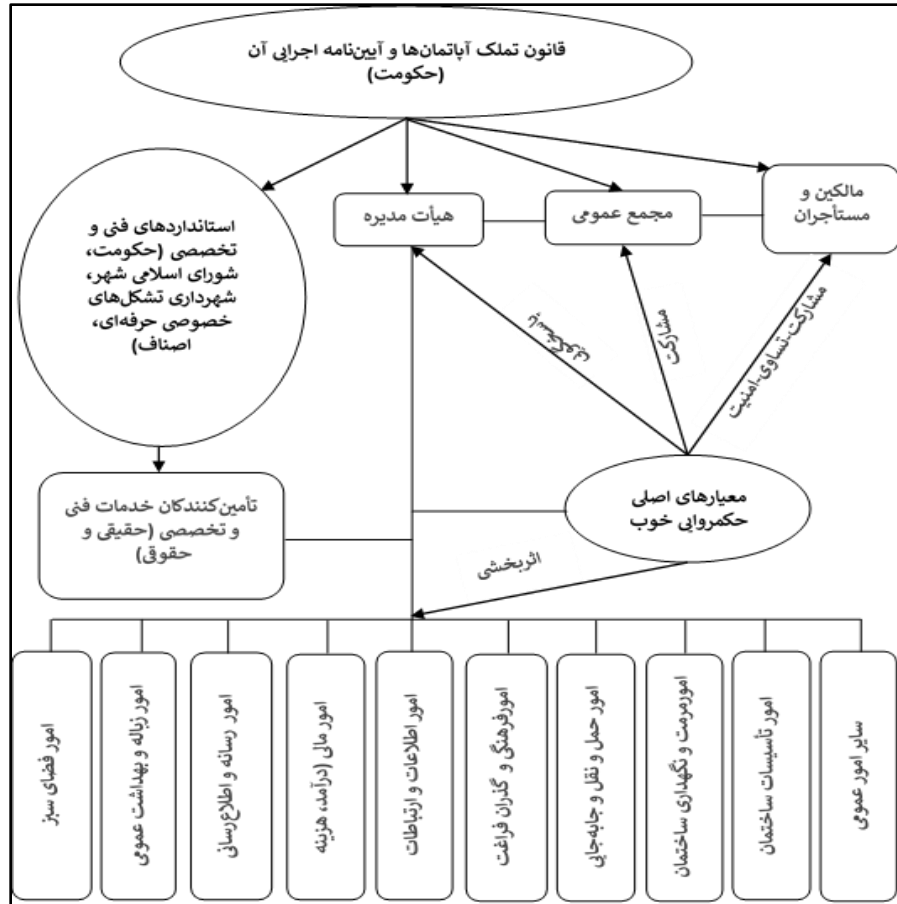
اطلاعاتی، تأسیسات صوتی و تصویری (آنتن

مرکزی)، تأسیسات امنیتی (دوربین مداربسته،

غیره)، تأسیسات هشدار و اعلام خطر،

تأسیسات شبکه (اینترنت مرکزی).

۱۰. سایر امور (خدمات)



شکل ۳. چهارچوب مفهومی حکمروایی خوب بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران

بشر ملل متحد و برخی معیارهای مستخرج از قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و سایر منابع به روش تحلیل مضمون تعیین شدند و سپس به روش دلفی اصلاح و به تأیید ۹ نفر از خبرگان دانشگاهی حوزه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری ۷ دانشگاه دولتی شهر تهران به قرار جدول ۴ رسیده‌اند.

۴،۳ معیارهای حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران

همان‌گونه که قبلاً در بخش روش تحقیق این مقاله شرح داده شد، معیارهای مقدماتی (پیشنهادی) حکمروایی خوب بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران با تلفیق و متناسب‌سازی پنج معیار اصلی و ۲۶ شاخص حکمروایی خوب شهری موردنظر برنامه



جدول ۴. معیارهای حکمروایی خوب بناهای مسکونی بلندمرتبه در ایران

معیار اصلی	معیار فرعی
اثربخشی	۱. سیاست‌گذاری (سیاست) مجمع عمومی
	۲. برنامه‌ریزی (برنامه) اجرایی هیئت‌مدیره
	۳. اجرای قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی
	۴. سیاست رسمی تأمین منابع و انجام هزینه مالی
	۵. تقسیم مسؤلیت اعضای هیئت‌مدیره بین اعضاء
	۶. ساختار (تشکیلات) مدیریتی مجتمع
	۷. استانداردهای خدمات فنی و تخصصی
	۸. سازوکار اعتراض و طرح شکایت ساکنین
	۹. بیمه کردن مجتمع در برابر مخاطرات محیطی
	۱۰. تفکیک و اطلاع‌رسانی فضاهای مشاع
	۱۱. نظرسنجی دوره‌ای و موردی از ساکنین
	۱۲. نظارت مستمر بر عملکرد هیئت‌مدیره
تساوی	۱۳. سیاست عدم تبعیض بین مالکین
	۱۴. انتخاب و عضویت زنان در هیئت‌مدیره
	۱۵. سیاست حمایت از کم‌توانان
مشارکت	۱۶. برگزاری مجمع عمومی و ارائه گزارش عملکرد
	۱۷. برگزاری مجمع عمومی و انتخاب هیئت‌مدیره
	۱۸. استفاده عمومی (غیرخصوصی) از فضاهای مشاع
	۱۹. تشکلهای خیرخواهانه ساکنین
	۲۰. پرداخت سهم شارژ توسط ساکنین
	۲۱. پرداخت هزینه‌های عمرانی زیربنایی توسط مالکین
	۲۲. پرداخت حق‌الاجاره تجاری توسط مستأجرین
پاسخگویی	۲۳. نگهداری صورت‌جلسات مجمع عمومی و هیئت‌مدیره
	۲۴. اطلاع‌رسانی تصمیمات مجمع عمومی و هیئت‌مدیره
	۲۵. آموزش قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی
	۲۶. اطلاع‌رسانی قراردادهای خدمات فنی و تخصصی
	۲۷. گزارش‌دهی رسمی عملکرد هیئت‌مدیره
	۲۸. بررسی و حسابرسی عملکرد مالی هیئت‌مدیره
امنیت	۲۹. سیاست و سازوکار پیشگیری از جرم
	۳۰. الگو و سازوکار تأمین امنیت عموم
	۳۱. رسیدگی و رفع اختلاف احتمالی ساکنین
	۳۲. سیاست و سازوکار مدیریت بیماری‌های همه‌گیر

متنوع و بالایی برای تحقق حکمروایی خوب برخوردارند. امکان همیاری و هم‌افزایی هدفمند منابع خصوصی برای مدیریت و توسعه پایدار این بناها

۵ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

بناهای مسکونی بلندمرتبه، همانند هر واحد اجتماعی و فضایی خرد شهری، از ابعاد و ظرفیتهای



شهری و ارائه معیارهای حکمروایی بناهای مسکونی بلندمرتبه برخوردار بوده‌اند.

متأسفانه ظرفیت درونی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن به دلیل عدم آموزش و آشنایی عمومی و نارسایی‌ها و محدودیت‌های فرهنگی، به طور کامل و به درستی به کار گرفته نمی‌شود. از این رو هم ترویج استفاده از این ظرفیت نهادی و هم توسعه آن با هدف تحقق حکمروایی این بناها ضروری است. امکان تحقق و بازنمایی گسترده‌تر این هدف در مجتمع‌های مسکونی بزرگتر نسبت به بناهای آپارتمانی کوچک‌تر، بیشتر است. این پژوهش نشان داد که علاوه بر استفاده از ظرفیت نهادی قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن، از معیارهای حکمروایی خوب شهری نیز می‌توان برای تلفیق با آن و ارائه معیارهای حکمروایی خوب این بناها استفاده کرد. به همین دلیل در این مقاله، چهارچوب مفهومی و معیارهای ارزیابی، برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی حکمروایی خوب این بناها، طراحی و تدوین شده است. این چهارچوب و معیارها می‌توانند مبنایی برای طراحی و پیاده‌سازی حکمروایی مطلوب هر مقیاس از بناهای بلندمرتبه در ایران باشند.

بیش از فضاهای عمومی شهری است. مدیریت این بناها در ایران بر اساس قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن که با رویکرد صرف اداره امور عمومی وضع شده‌اند انجام می‌پذیرد. این قوانین ظرفیت لازم را نه تنها برای تحقق حکمروایی خوب، بلکه برای مدیریت کارآمد و مؤثر بناهای آپارتمانی و بلند ندارند. به رغم این، این قوانین در درون خود از مفاد و مضامین قابل توجهی مانند مجمع عمومی مالکین، تعیین رئیس مجمع عمومی، انتخاب مدیر یا مدیران، رسیدگی عملکرد مدیر یا مدیران توسط مجمع عمومی، تفویض اختیار یا نمایندگی مدیر یا مدیران، تعیین خزانه‌دار از سوی مجمع عمومی، تصمیم‌گیری مجمع عمومی درباره اولویت‌های اداره ساختمان، تصویب گزارش درآمد و هزینه‌های سالانه توسط مجمع عمومی، تصمیم‌گیری درباره ایجاد اندوخته برای حفظ، نگهداری و تعمیر ساختمان، تدوین و نگهداری مصوبات مجمع عمومی مالکین، اطلاع‌رسانی تصمیمات مجمع عمومی به شرکای غایب، بیمه کردن تمام ساختمان در برابر مخاطرات (آتش‌سوزی)، تأمین هزینه مالی توسط مالکین و مستأجران و عدم استفاده اختصاصی از فضاهای مشترک برای تلفیق با معیارهای حکمروایی خوب



منابع

- Barzegar, M. (1992). Evaluation of Apartment Complexes, Case Study: Maliabad Apartments. Shiraz, M.Sc. Thesis, Faculty of Fine Arts, University of Tehran. (In Persian)
- Bemanian, M. (1998). Investigating the effective factors on the formation of high-rise buildings in Iran. Ph.D. thesis, Faculty of Fine Arts, University of Tehran. (In Persian)
- Bilal, M., Meera, A.K.M., & Abdulrazak, D. (2019). Issues and challenges in contemporary affordable public housing schemes in Malaysia. *Int J Hous Mark Anal*.
- Eghbali, H. (2008). History of high-rise buildings in Iran. *Housing Magazine*, 23, pages: 44-31. (In Persian)
- Farhoudi, R. & Mohamadi, A. (2001). The effect of constructing high-rise buildings on urban uses, Case Study: Districts 1, 2 and 3 of Tehran. *Journal of Geographical Research*, 33 (41), pages: 82-71. (In Persian)
- Farzamshad, M. (2014). Basics of planning and architectural design of underground spaces and commercial, office and medical uses. Tehran, first edition, Jahan Jam Jam Publications. (In Persian)
- Ford, R.R. (1994). *Cities and Building: Scyscrapers, Skid Rows and Suburb*. John Hobkins University Press, Baltimore.
- Ghadami, M., Lotfi, S., & Kholqunia, K. (2013). Investigating the Impact of Spatial Policies on Urban Spatial Structure with Emphasis on Building Density, Case Study: Abdulkarim, H.A. (2008). The Satisfaction of Residents on Community Facilities in Shah Alam, Malaysia. *Asian Social Science*, 4(11), pages: 131-137
- Alner, G.R., & Fellows, R.F. (1990). Maintenance of Local Authority School Building in UK: A Case Study. Proc., Proceedings of the International Symposium on Property Maintenance Management and Modernisation, Singapore, pages: 90-99
- Azian, F.U.M., Yusof, N., & Kama, E.M. (2020). Problems in high-rise residential building: From management Perspective. *IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science* 452 (2020) 012087, doi: 10.1088/1755-1315/452/1/012087
- Azimi Aghdash, M. (2015). Regulations for high-rise construction. Tehran, third edition, Noavar Publications. (In Persian)
- Azizi, M.M., & Motewasseli, M.M. (2012). Evaluation of types of high-rise residential buildings in terms of impact on appearance and urban landscape, Case study: New textures of Mashhad. *Journal of Urban Management*, 10 (30), pages: 112-91. (In Persian)
- Azizi, M.M., & Malekmohamadnejad, S. (2007). A Comparative Study of Two Models of Residential Complexes (Conventional and High-Rise), Case Study: Noor (Seoul) and Eskan Residential Complexes. Tehran, *Journal of Fine Arts*, 32, pages: 38-27. (In Persian)



- Financing in Malaysia. Universiti Teknologi MARA Melaka, International Journal of Business and Society, 15(1), pages: 97-110.
- Jomehpour, M., & Ebrahimi, A. (2015). Measuring and Evaluating the Principles of Social Sustainability in Residential Complexes. Journal of Urban Sociological Studies, 5 (16), pages: 1-30. (In Persian)
- Kamanroudi Kojori, M., & Jangjou, Sh. (2012). Necessary managerial contexts for the realization of good urban governance in Tehran. Proceedings of the First Scientific Conference on Good Urban Governance, Volume 2, Tehran, First Edition, Tisa Publications. (In Persian)
- Kamanroudi Kojouri, M., & Bigdeli, M. (2014). Comparative study of urban development laws and programs with good governance principles with emphasis on Tehran's urban development plans. Journal of Urban Studies, 11, pages: 48-37. (In Persian)
- Kazemian, Gh., Salehi, E., Ayazi, Seyed M.H., Nozarpour, A., Imani Jajarmi, H., Saeedi Rezvani, N., & Abdollahi, M. (2013). Urban Management, Volume 1: Fundamentals and Domains. First edition, Tisa Publications. (In Persian)
- Kashfi, M.A., Hoseini, Seyed B., & Nouruzian Maleki, S. (2012). The role of public spaces of high-rise residential buildings in increasing the social interactions of residents, Case study: Tehran International Tower. Journal of Urban Management, 30, pages: 18-7. (In Persian)
- Tehran. Journal of Urban Studies, 6, pages: 89-103. (In Persian)
- Gottmann, J. (1966). Why the skyscraper? Geographical Review, 56(2), pages: 190-212
- Hiraskar, J.K. (1997). An introduction to the basics of urban planning. Translated by Soleimani, M., & Seyed Yakanifard, A. R., Tehran, First Edition, Kharazmi University Jahad Publications. (In Persian)
- Historic England (2015). Historic England Advice Note 4: Tall Buildings. Historic England, Available online: <https://historicengland.org.uk/imagesbooks/publications/tall-buildings-advice-note-4/heag037-tall-buildings/> (Accessed 15th November 2020).
- Huang, Y.H., & Lee, P.C. (2020). Role of property management in service demands of elderly residents of apartment complexes. International Journal of Strategic Property Management, 24(1), pages: 24-37
- Ibem, E., & Amole, O. (2010). Evaluation of Public Housing Programmes in Nigeria: A Theoretical and Conceptual Approach. Built Hum Environ Rev, 3, pages: 88-117
- Iranian board of Ministers. (1968). Executive Regulations of the Law on The Acquisition of Apartments, approved on 29/05/1968 (In Persian)
- Islamic Consultative Assembly of Iran (1997). Law on reforming the law on apartment ownership, approved in 1997/06/12 (In Persian)
- Ismail, S., Azmi, F., & Thurasamy, R. (2014). Selection Criteria for Islamic Home



- economies of high-rise residential development. *Urban Studies*, 56(16), pages: 3394-3414
- Nijhuis, S., & Van der Hoeven, F. (2018) Exploring the Skyline of Rotterdam and The Hague, Visibility Analysis and its Implications for Tall Building Policy. *Built Environment*, 43(4), pages: 571-588
- Nivi, S., & Safdarian, G. (2015). Satisfaction of Residents of Tehran Residential Towers from Cultural Aspect (Case Study: A.S.P Residential Tower and Tehran International Tower). *International Journal of Architecture and Urban Development*, 5(1), pages: 41-50
- Office of National Building Regulations (2014). National Building Regulations of Iran; Topic 4: General Building Requirements. Tehran, Fifth Edition. Iran Development Publishing. (In Persian)
- Plavina, B., & Geipele, I. (2013). Chances of the development of multiapartment dwelling houses policy in Latvia. *Proceedings of the 14th Annual International Conference Economic Science for Rural Development*. Vol.31.-Latvia, JelgWhite J. T. & Serin, B. (2021); High-rise residential development: An international evidence review. UK Collaborative Centre for Housing Evidence, file:///C:/Users/user/Desktop/High riseresidential-development 06092021.pdf
- Pukite, I., & Geipele, I. (2015). Residential Building Management System Features and Underlying Factors. *Baltic Journal of Real Estate*
- Lippert, R.K., & Steckle, R. (2016). Conquering condos from within: Condo-isation as urban governance and knowledge. *Urban Studies*, 53 (1), pages: 132-148
- Mabhout, M.R., Soroush, F., & Rahmani, S. (2013). Evaluation of the positive and negative effects of high-rise construction according to the goals of sustainable urban development, case study: New contexts of Mashhad. National Conference on Architecture, Urban Planning and Sustainable Development with a focus on indigenous architecture to sustainable cities, <https://civilica.com/doc/239241/>. (In Persian)
- Manam, M.R., & Zarabian, f. (2007). Investigating the physical-spatial effects of high-rise construction in the city. *Journal of Municipalities*, 8 (82), pages: 107-102. (In Persian)
- Moghim, Syed M. (2003). Administration of local governments: management of councils and municipalities. First edition, Publisher: The Organization for Researching and Composing University textbooks in the Humanities. (In Persian)
- Mostajeran Gortani, M., Barakati, Seyedeh A., & Zabihi, H. (2019). Strategies to promote safety in open spaces around high-rise residential buildings, case study: Tehran International Tower. *Journal of Architecturology*, 2 (12), pages: 91-85. (In Persian)
- National Consultative Assembly of Iran (1965). Law on The Acquisition of Apartments, approved 1965/03/07 (In Persian)
- Nethercote, M. (2019). Melbourne's vertical expansion and the political



- Supreme Council of Urban Planning & Architecture of Iran (2007). The main document of the strategic-structural development plan (comprehensive) of Tehran. Approved on 05/09/2007. (In Persian)
- Supreme Council of Urban Planning & Architecture of Iran (1998). Criteria for the construction of buildings of 6 floors and more in the city of Tehran and the amendments. Approved on 03/23/1379. (In Persian)
- Supreme Council of Urban Planning & Architecture of Iran (1992). Rules and regulations for residential zoning of cities into apartment complexes, multi-family, and single-unit in order to protect the rights of the neighborhood in residential units (in terms of light, sun and lack of aristocracy). Approved on 02/14/1371. (In Persian)
- Tandon, R. (1999). What is Good Governance?
<https://www.unescap.org/sites/default/files/good-governance>.
- Tawil, N.M., Che-Ani, A.I., Ismar, N.M.S., Zain, M.F.M., & Daud, M.N. (2010). Management difficulties in managing high-rise residential complexes in Malaysia: the service charge aspect. Conference: Proceedings of the 5th IASME/WSEAS international conference on Energy & environment.
- UN-Global Campaign on Urban Governance (2003). Urban Governance Index (UGI). Guidelines. <http://www.unhabitat.org>.
- Economics and Construction Management, 3(1), pages: 45-55
- Pourmohamadi, M., & Ghorbani, r. (2003). Dimensions and strategies of the compaction paradigm of urban spaces. Modares Journal of Humanities, 29, pages: 85-107. (In Persian)
- Program & Budget Organization (1995). Executive Instruction on Fire Protection of Buildings, Tehran, Journal No. 112: 23. (In Persian)
- Rakodi, C. (2003). Politics and performance: The Implication of Emerging Governance Arrangements for Urban Management Approaches and Information Systems. Habitat International. 27(4), pages: 523-54
- Reid, S., Llyod, K., O'Brien, W., & Guilding, C. (2017). Power, Ethopolitics and Community Relations: Complexities of Living in Multi-Owned Properties. Housing, Theory and Society, 34(4), pages: 439-457
- Rosena, G., & Walks, A. (2013). Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. Geoforum, 49, pages: 160-172
- Sadeghzadeh, A. (1997). A Critique of the Thought of Tall Buildings in Iran. Journal of Geography and Planning, 5, pages: 117-101. (In Persian)
- Shamaei, A., & Jahani, r. (2011). The effects of vertical development of the city on neighborhood identity, Case study: District 7 of Tehran. Journal of Iranian-Islamic City Studies, 6, pages: 82-73. (In Persian)



- Journal of Housing and the Built Environment, 26(1), pages: 33-45
- Yamazaki, F., & Sadayuki, T. (2017). The Collective Action Problem in Japanese Condominium Reconstruction. *International Real Estate Review*, 20(4), pages: 493-523
- UN (2009). Urban Governance Index (UGI). A Tool Measure Progress in Achieving Good Urban Governance. <http://www.unhabitate.org>.
- Wong, S.K., Chau, K.W., Yau, Y., & Cheung, A.K.C. (2011). Property price gradients: the vertical dimension.