فارسی
Farsi

بررسی سیاست ساختمان‌های مرتفع
خلاصه ترجمه‌شده از سند



مرور کلی

شهرداری ونکوور در حال بازبینی «سیاست ساختمان‌های بلند» است که برای ساختمان‌های مرکز شهر که به‌طور قابل توجهی از ارتفاع مجاز منطقه‌ای بیشتر هستند، رهنمود ارائه می‌دهد. این بازبینی بررسی می‌کند که چگونه ساختمان‌های بلندتر در بخش‌های مهم مرکز شهر ونکوور می‌توانند منافع عمومی مانند مسکن، فرصت‌های شغلی و امکانات شهری فراهم کنند و ابتکارات شهرداری را پیش ببرند، در حالی‌که ویژگی‌هایی Granville مانند پلان خیابان که مردم بیش از همه برای شهر ما ارزش قائل هستند نیز حفظ شوند. چشم‌اندازهای عمومی محافظت‌شده حفظ خواهند شد و تحت تأثیر این بازبینی قرار نمی‌گیرند

هدف مرحله ابتدایی مشارکت عمومی، جمع‌آوری ایده‌ها، دیدگاه‌ها و آرزوها در مورد آینده ساختمان‌های بلند در مرکز شهر ونکوور است

نظرات عمومی به شکل‌دهی گزینه‌های آینده سیاست‌گذاری و نیز به تدوین چارچوب یک مسابقه بین‌المللی ایده‌های طراحی کمک خواهد کرد

چرا شهرداری اکنون در حال بازبینی سیاست ساختمان‌های بلند است؟

سیاست فعلی ساختمان‌های بلند در سال 1997 ایجاد شد و از آن زمان فقط تغییرات جزئی در آن اعمال شده است (آخرین به‌روزرسانی مهم در سال 2011 بود). ونکوور در طول زمان به‌طور قابل توجهی رشد و تغییر کرده است. شهرداری اکنون این سیاست را بازبینی می‌کند تا اطمینان حاصل شود که نیازها و اولویت‌های کنونی را منعکس می‌کند و رهنمودهای روشن و به‌روز برای پیشنهادهای توسعه آینده ارائه می‌دهد

تصمیمات اخیر شورای شهر نیز فرصت‌های جدیدی ایجاد کرده‌اند

به‌روزرسانی سیاست چشم‌اندازهای عمومی (2024) مناطق جدید را باز کرده است که در آن‌ها امکان افزایش ارتفاع وجود دارد. چشم‌اندازهای عمومی محافظت‌شده حفظ خواهند شد و بخشی از این بازبینی نیستند

به کارمندان دستور داده است تا Granville (2025) پلان خیابان فرصت‌های ایجاد ساختمان‌های بلندتر در مرکز شهر را بررسی کنند

این بازبینی مربوط به هیچ درخواست مشخصی نیست. بلکه سوالات گسترده‌تری را بررسی می‌کند، از جمله اینکه در کجا افزایش ارتفاع مناسب است و چه نوع منافع عمومی اهمیت دارد

فرصت‌ها و چالش‌های ساختمان‌های بلندتر

مزایای احتمالی

اگر به‌صورت دقیق برنامه‌ریزی و به‌خوبی طراحی شوند، ساختمان‌های بلند می‌توانند ارزش قابل توجهی ایجاد کنند، از جمله

ایجاد خانه‌ها و فرصت‌های شغلی بیشتر در نزدیکی زیرساخت‌های موجود در مرکز شهر

کمک به تأمین هزینه منافع عمومی مانند پارک‌ها، مراقبت از

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

کودکان
و فضاهای فرهنگی از طریق سهم‌های توسعه

حمایت از استفاده از حمل‌ونقل عمومی و کاهش وابستگی به موتر

ایجاد خیابان‌ها و فضاهای عمومی زنده و پویا

افزودن تنوع و جذابیت به خط آسمان شهر

ساختمان‌های بلند همچنین سهم‌های توسعه ایجاد می‌کنند که می‌توان آن‌ها را در منافع عمومی سرمایه‌گذاری کرد

منافع عمومی شامل مواردی است که برای یک شهر با کیفیت زندگی بالا ضروری‌اند، مانند پارک‌ها، مراکز اجتماعی، رینک‌های یخ و استخرها، خدمات اجتماعی، مراقبت از کودکان، حفظ میراث فرهنگی، بهبود حمل‌ونقل، دیوارهای ساحلی و مسیرهای سبز، ایستگاه‌های پولیس و آتش‌نشانی، مراکز هنری و فرهنگی، و مسکن اجتماعی یا غیر بازاری و سایر زیرساخت‌های شهری

چالش‌های احتمالی

گر ساختمان‌های بلند بدون برنامه‌ریزی دقیق و سیاست‌گذاری مناسب ساخته شوند، می‌توانند

باعث فشار بیش از حد بر زیرساخت‌هایی مانند آب، حمل‌ونقل و خدمات اضطراری شوند

نابرابری را افزایش دهند (با تمرکز بر مسکن لوکس یا دفاتر گران‌قیمت)

نابرابری را افزایش دهند (با تمرکز بر مسکن لوکس یا دفاتر گران‌قیمت)

بر هویت محله‌ها تأثیر بگذارند

باعث افزایش اثرات زیست‌محیطی و مصرف انرژی شوند

«شهر در طبیعت»

باشندگان ونکوور همواره می‌گویند که طبیعت، چشم‌اندازها و مناظر از مهم‌ترین ویژگی‌های شهر هستند. این مفهوم که اغلب به‌عنوان «شهر در طبیعت» یاد می‌شود، سیاست‌های شهری را برای دهه‌ها شکل داده است

چشم‌اندازهای محافظت‌شده از کوه‌ها و آب نقش اساسی در نحوه تجربهٔ شهر توسط ساکنان و بازدیدکنندگان دارند. این پیوندها با طبیعت نه تنها از کیفیت زندگی حمایت می‌کنند، بلکه هویت جهانی ونکوور و موفقیت اقتصادی بلندمدت آن را نیز تقویت می‌نمایند

سیاست چشم‌انداز عمومی و سیاست ساختمان‌های بلند

ق‌ی‌رط زا ار رهش زک‌رم رد دن‌لب ی‌اهنام‌تخ‌اس رووک‌نو دن‌ک‌ی‌م ت‌ی‌ری‌دم ی‌ل‌ص‌ا ت‌س‌ای‌س ود

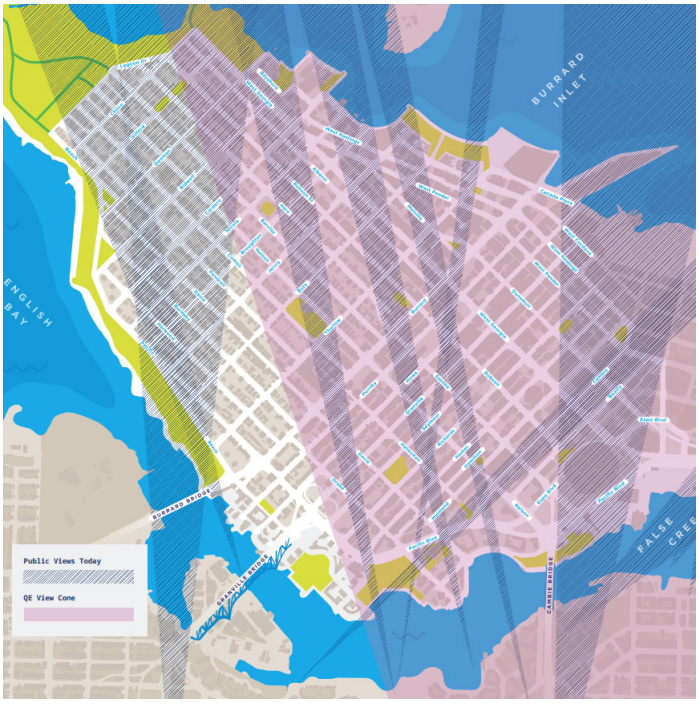


CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

سیاست چشم‌اندازهای عمومی (1989)

این سیاست در سطح شهر، از چشم‌اندازهای مهم عمومی و مسیرهای دید محافظت می‌کند و محدودیت‌هایی برای ساخت‌وساز در این مسیرها ایجاد می‌کند

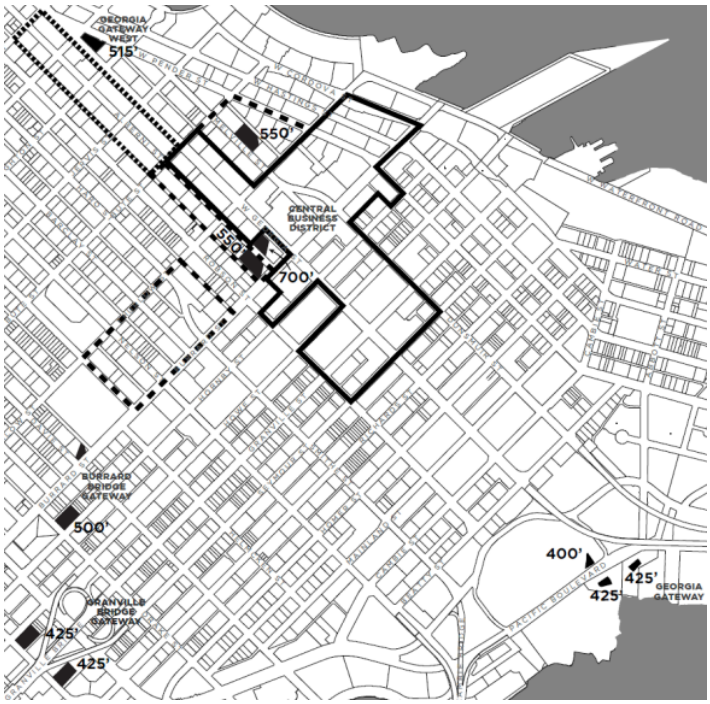
در ژوئیه ۲۰۲۴، شورای شهر تغییراتی را در سیاست «مناظر تصویب کرد تا امکان افزایش (Public Views Policy) «عمومی تعداد واحدهای مسکونی، فضاهای کاری (شغلی) و اتاق‌های هتل بیشتر فراهم شود، در حالی که ملاحظات مربوط به کیفیت زندگی و پایداری نیز به‌طور متوازن در نظر گرفته شود. این تغییرات فرصت‌های جدیدی را برای افزایش ارتفاع ساختمان‌ها در مرکز شهر، خارج از کریدورهای دیدِ محافظت‌شده قبلی، ایجاد کرد. بررسی فعلی هیچ‌یک از مناظر محافظت‌شده را مورد بازنگری قرار نخواهد داد



سیاست ساختمان‌های بلند (1997)

سیاست «ساختمان‌های بلندتر» در پاسخ به سیاست مناظر تدوین شد. این سیاست بر (Public Views Policy) عمومی ساختمان‌هایی اعمال می‌شود که به‌طور قابل توجهی از ارتفاع مجاز منطقه‌بندی‌شده خود در مرکز شهر ونکوور بلندتر هستند

این سیاست بر مکان‌های کلیدی مانند خیابان‌های هسته مرکزی شهر و ورودی‌های پل‌ها تمرکز دارد و بلندترین (Central Business District) ساختمان‌ها را در منطقه تجاری مرکزی هدایت می‌کند (رجوع شود به نقشه سیاست در dome-shaped) ادامه) تا یک خط آسمان گنبدی‌شکل ایجاد شود. این سیاست شامل دستورالعمل‌هایی (skyline درباره طراحی، منافع عمومی، حفظ بناهای تاریخی، عملکرد پایداری، ملاحظات اقلیمی (مانند باد و سایه‌اندازی) است و همچنین یک روند بررسی پیشرفته را مشخص می‌کن



از سال 1997 تاکنون تنها 6 ساختمان تحت این سیاست تکمیل شده‌اند



2009
Living Shangri-la



2016
Paradox



2020
Vancouver House



2022
One Burrard Place



2023
The Stack



2024
Butterfly

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

در نظر گرفتن ارتفاع در شهرداری

ارتفاع ساختمان‌ها تنها بر اساس یک عامل تعیین نمی‌شود، بلکه حاصل توازن سه ملاحظه هم‌پوشان است: فنی، مالی و اجتماعی. در نهایت، سیاست‌های تصویب‌شده توسط شورای شهر—که با مشارکت عمومی شکل می‌گیرند—تعیین می‌کنند که در هر منطقه چه میزان ارتفاع قابل قبول است

ملاحظات فنی

ملاحظات فنی مربوط به این است که چه چیزی را می‌توان به‌صورت ایمن و کارآمد ساخت. این موارد شامل الزامات زلزله، شرایط خاک، باد، تناسبات برج، سیستم‌های آسانسور، و ظرفیت زیرساخت‌های اطراف مانند فشار آب، شبکه حمل‌ونقل و خدمات اضطراری می‌شود

برای درک محدودیت‌های فیزیکی ارتفاع ساختمان، شهرداری یک شرکت بین‌المللی معماری با تجربه گسترده در طراحی ساختمان‌های بلند را به کار گرفت

یافته‌های مطالعه فنی

مهندسی مدرن امکان ساخت ساختمان‌هایی بسیار بلندتر از گذشته را فراهم کرده است

حداکثر ارتفاع قابل ساخت به کاربری ساختمان (اداری، هتل، مسکونی و غیره) بستگی دارد

ملاحظات مالی

ملاحظات مالی بر این موضوع اثر می‌گذارند که چه چیزی از نظر اقتصادی امکان‌پذیر است. ساختمان‌های بلندتر پیچیده‌تر و پرهزینه‌تر هستند. با افزایش ارتفاع، نیاز به سیستم‌های قوی‌تر، فونداسیون‌های عمیق‌تر، آسانسورهای بیشتر، زمان ساخت طولانی‌تر و سطح بالاتری از تأمین مالی و ریسک ایجاد می‌شود

شهرداری همچنین بررسی کرده است که آیا ساختمان‌های بسیار بلند از نظر اقتصادی در ونکوور منطقی هستند یا خیر

یافته‌های مطالعه مالی

ساختمان‌های بلندتر می‌توانند ارزش زمین را افزایش دهند، به‌ویژه زمانی که شامل واحدهای مسکونی باشند

واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر معمولاً با قیمت بیشتری فروخته می‌شوند و می‌توانند به تأمین منافع عمومی کمک کنند

با افزایش بیش از حد ارتفاع ساختمان‌ها:

هزینه ساخت به‌سرعت افزایش می‌یابد

پروژه‌ها زمان‌برتر و پرریسک‌تر می‌شوند

بهره‌وری پلان طبقات کاهش می‌یابد

امکان‌پذیری پروژه به قیمت‌های بسیار بالا و شرایط قوی بازار وابسته می‌شود

در برخی موارد، ساختمان‌های با ارتفاع متوسط می‌توانند به اندازه برج‌های بسیار بلند منافع عمومی ایجاد کنند

ساختمان‌های چندمنظوره (ترکیبی از کار و مسکن):

از نظر مالی پایدارتر هستند

توان بیشتری برای ارائه منافع عمومی دارند

نسبت به برج‌های تک‌کاربری ریسک کمتری دارند

ملاحظات اجتماعی

ملاحظات اجتماعی بازتاب‌دهنده ارزش‌های جامعه و اولویت‌های عمومی هستند. ساکنان توجه زیادی به تأثیر توسعه بر محله‌ها، فضاهای عمومی و حس مکان دارند

حمایت عمومی، هویت شهری و انتظارات مربوط به منافع اجتماعی، همگی بر میزان پذیرش ارتفاع ساختمان‌ها در جامعه اثر می‌گذارند



CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

مشارکت فعلی و ملاحظات اجتماعی

شهرداری این فرآیند مشارکت عمومی را آغاز کرده است تا دیدگاه‌های جامعه را بهتر درک کند و بپرسد آیا محدودیت‌هایی که هنگام تدوین سیاست تعیین شده‌اند هنوز هم امروز منطقی هستند یا خیر، و اگر نه، چگونه باید به‌گونه‌ای تغییر کنند که با ارزش‌های مردم هماهنگ باشند

ما از مردم دعوت می‌کنیم نظرات خود را درباره موارد زیر بیان کنند:

تأثیر ساختمان‌های بلند بر خط آسمان و سطح خیابان

اینکه در کدام نقاط افزایش ارتفاع مناسب است یا نیست

اینکه چه منافع عمومی باید در ازای افزایش ارتفاع ارائه شود

اینکه یک رویکرد «متناسب با ونکوور» چه شکلی باید داشته باشد

گام‌های بعدی

بازخورد عمومی کمک خواهد کرد به:

شکل‌دهی یک چارچوب طراحی برای یک مسابقه بین‌المللی ایده‌ها درباره چگونگی اجرای بهتر ساختمان‌های بلند در ونکوور (شروع از June 1)

اطلاع‌رسانی درباره گزینه‌های سیاستی آینده که در سال 2027 به مردم ارائه خواهد شد

حمایت از تصمیم‌گیری شورای شهر درباره آینده ساختمان‌های بلند در مرکز شهر

چگونه می‌توانید مشارکت کنید

از ۱ تا ۱۰ ماه مه، شهرداری ونکووردر سکوی مشاهده Vancouver Lookout میزبان نمایشگاهی است که به بررسی تاریخچه و آینده ساختمان‌های بلند ونکوور می‌پردازد. شما می‌توانید:

- بازدید از نمایشگاه: ساکنان بریتیش کلمبیا با ارائه مدرک اقامت می‌توانند در تاریخ‌ها و ساعات زیر از دسترسی رایگان برخوردار باشند:

-- یکشنبه ۳ مه، ۲ تا ۶ بعدازظهر
-- چهارشنبه ۶ مه، ۶ تا ۹ بعدازظهر
-- شنبه ۹ مه، از ۱۰ صبح تا ۶ بعدازظهر

یک نظرسنجی آنلاین تا روز یکشنبه May 31 باز است (این نظرسنجی به چندین زبان در دسترس است):

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review