



The effects of building density on the social relations of residents of metropolises Case study of Mashhad's Elaheh neighborhood

Yasaman Naranji Sani ^{1*}, Tahereh Saeedi Asfidan ², Najmeh Jahan Nia³

1 Master's Degree in Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Mashhad, Iran.

2. Master's Degree in Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Mashhad, Iran.

3. Master's Degree in Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Ahvaz, Iran.

Received Date: 09 January 2024 Accepted Date: 13 February 2024

Abstract

Background and Aim: The rapid increase in the urban population, which is the result of the breakdown of social bonds of families and the weakening of cultural traditions in most of the big cities of the country, has caused many problems in social relations. Apartment living, as a subset of urban life, is one of the topics that has created new consequences and challenges in recent years due to the increase in population and the need for new housing while expanding.

Methods: The present study was conducted with the aim of investigating the effects of building density on the social relations of the residents of metropolises (case study of Elaheh neighborhood of Mashhad). This research is of a descriptive-analytical type and is among applied research. The statistical population of Elaheh neighborhood is 14474 people and the sample size using Cochran's formula is 374 people. The findings of the research show that the average of all indicators in the first hypothesis was 3.90 and the second hypothesis was 3.96. According to the SWOT model, the most appropriate strategy is the defensive strategy (WT) and it is prioritized over other strategies.

Findings and Conclusion: The result is that the high density of construction and population in contemporary buildings causes separation, distance and alienation in the human environment, and the existence of communal common spaces in high-rise units, if the spaces have a suitable, desirable and pleasant design, can compensate for the discussed phenomenon to a large extent. and provided a possibility for more interaction of the residents. Of course, this possibility is limited and completely depends on the design of spaces and the amount of population density (users).

Keywords: building density, social relations, megacities, Elaheh neighborhood, Mashhad.

* **Corresponding Author: Email:** Author: naranji_y@mashhad.ir

Cite this article: Naranji Sani, Y., Saeedi Asfidan, T., & Jahan Nia, N. (2023) The effects of building density on the social relations of residents of metropolises Case study of Mashhad's Elaheh neighborhood. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*,4(4)1,-23.



شاپا: ۰۷۶۴-۲۷۸۳

دوره ۴، شماره ۴، شماره پیاپی ۱۴، زمستان ۱۴۰۲

Journal Homepage <https://www.srds.ir/>

DOR: <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27830764.1402.4.4.1.2>

اثرات تراکم ساختمانی بر روابط اجتماعی ساکنان کلانشهرها (مطالعه موردی: محله الهیه مشهد)

یاسمن نارنجی ثانی*^۱، طاهره سعیدی اسفیدان^۲، نجمه جهان نیا^۳

۱- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، مشهد، ایران.

۲- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، مشهد، ایران.

۳- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، اهواز، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۱۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴

چکیده

زمینه و هدف: افزایش سریع جمعیت شهری که حاصل آن از هم گسیختگی پیوندهای اجتماعی خانواده ها و تضعیف سنت های فرهنگی در اغلب شهرهای بزرگ کشور است، موجب بروز مشکلات فراوانی در روابط اجتماعی گردیده است. آپارتمان نشینی به عنوان زیرمجموعه ای از زندگی شهری، یکی از موضوعاتی است که در سال اخیر، به دلیل افزایش جمعیت و به دنبال آن، نیاز به مسکن جدید ضمن گسترش، پیامدها و چالش هایی جدید را به وجود آورده است.

روش بررسی: پژوهش حاضر با هدف بررسی اثرات تراکم ساختمانی بر روابط اجتماعی ساکنین کلانشهرها (مطالعه موردی محله الهیه مشهد) انجام شد. این پژوهش از نوع توصیفی- تحلیلی و در زمره تحقیقات کاربردی است. جامعه آماری جمعیت محله الهیه ۱۴۴۷۴ نفر و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۳۷۴ نفر است.

یافته ها و نتیجه گیری: یافته های پژوهش نشان می دهد میانگین کل شاخص ها در فرضیه اول ۳،۹۰ و فرضیه دوم ۳،۹۶ بدست آمد. براساس مدل SWOT مناسب ترین راهبرد، راهبرد تدافعی (VI) بوده و نسبت به سایر راهبردها در اولویت قرار می گیرد. نتیجه این که تراکم ساختمانی و جمعیتی بالا در بناهای معاصر باعث جدایی، دوری و بیگانگی در محیط انسانی می گردد و وجود فضاهای مشترک جمعی در واحدهای بلند مرتبه چنانچه فضاها دارای طراحی مناسب و مطلوب و دلپذیر باشند می تواند تا حد زیادی جبران پدیده مورد بحث را نموده، امکانی جهت تعامل بیشتر ساکنین فراهم آورد. البته این امکان محدود است و وابستگی تام به طراحی فضاها و میزان تراکم جمعیتی (استفاده کنندگان) دارد.

کلید واژه‌ها: تراکم ساختمانی، روابط اجتماعی، کلانشهرها، محله الهیه، مشهد.

* نویسنده مسئول: Email: naranji_y@mashhad.ir

ارجاع به این مقاله: نارنجی ثانی، یاسمن، سعیدی اسفیدان، طاهره، جهان نیا، نجمه. (۱۴۰۲). اثرات تراکم ساختمانی بر روابط اجتماعی ساکنان کلانشهرها (مطالعه موردی محله الهیه مشهد)، ۴(۴)، ۱-۲۳.

مقدمه و بیان مسأله

رشد سریع و گسترش عمودی شهرها در دهه های اخیر تقریباً تمامی کشورهای جهان، اعم از توسعه یافته و در حال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و زیست محیطی جوامع نقش اساسی داشته است (آزادخانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵).

در ایران در حال حاضر فروش تراکم از منابع مهم درآمدی شهرداریها محسوب می گردد. زندگی در شهرهای بزرگ، بالا رفتن قیمت زمین و مسکن، پناه بردن به آپارتمان‌هایی با متراژ نه‌چندان بالا را موجب گردیده است. همچنین مشغله زیاد افراد، خستگی و روابط محدود بین همسایه‌ها، بی‌خبری از وضع و حال هم و کاهش سطح سلامت روانی، عدم دسترسی کافی به امکانات فرهنگی و اجتماعی، افزایش جرم و بزهکاری از دیگر پیامدهای زندگی محدود در آپارتمان‌های بلندمرتبه است و این در صورتی است که مهاجرپذیر بودن برخی از این محلات، عدم دسترسی به شغل و درآمد کافی، فشار اقتصادی مضاعف، همگی از عوامل رشد ناهنجاری‌های اجتماعی در شهرها می باشد با بالا رفتن تراکم ساختمان‌ها و افزایش جمعیت، میل به شرکت در مراسم‌ها و آیین‌های مذهبی و گروهی، مشارکت با سازمان‌ها و شرکت‌های خدمات شهری و ارتباط خانواده‌ها باهم ضعیف‌تر از هرزمانی گردیده. و این امر موجب آن گردیده است تا در محله‌هایی که هویت آن‌ها به ساختمان‌های بلندمرتبه است. روابط اجتماعی به ضعیف‌ترین حد و مشارکت اجتماعی نیز به حداقل خود رسیده و روحیه اجتماعی مردم نیز کاهش یافته است (نعمت الهی، ۱۳۹۵: ۲۴).

در شهر مشهد نیز فروش افسار گسیخته تراکم ساختمانی توسط شهرداری و توجیه اقتصادی آن، مشکلات ناشی از انباشتگی ساختمانی و ناهماهنگی ایجاد شده در نما و منظر شهری، گره‌های ترافیکی و مشکلات اجتماعی و زیست محیطی و ... در معابر کم عرض و محلات با تراکم زیاد بیشتر به چشم می آید. البته تراکم ساختمانی محاسنی نیز دارد که تحقق نظریه شهر عمودی، شهر فشرده، توجیه اقتصادی در تأمین زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری، افزایش تولید مسکن، حفظ اراضی کشاورزی و صرفه جویی در مصرف زمین از آن جمله می باشد.

محله الهیه در شمال غرب مشهد مقدس واقع است و مساحت آن حدود ۸۳۰ هکتار می باشد. این اراضی طبق طرح جامع مصوب مشهد جزئی از محدوده توسعه ۲۵ ساله آینده این شهر می باشد (شهرداری منطقه ۱۲، ۱۴۰۲) که در برخی محلات شاهد تراکم بیش از حد واحدهای مجتمع مسکونی (بلند مرتبه سازی) هستیم که این عامل تاثیرات زیادی بر روابط اجتماعی ساکنین خواهد داشت. براین اساس دو فرض در این پژوهش مطرح می شود: فرضیه اول: ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی محدوده مورد مطالعه تاثیرگذار می باشد. فرضیه دوم: به منظور بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)، ایجاد و گسترش فضاهای عمومی در محدوده مورد مطالعه ضروری به نظر می رسد.

مبانی نظری

تراکم^۱

یکی از مهمترین موضوعات در علم شهرسازی و برنامه ریزی شهری پرداختن به مقوله تراکم هاست. این مفهوم در علوم و رشته های مختلف دارای معانی و ابعاد متفاوتی است. به طور کلی در حوزه شهرسازی واژه تراکم به معنای پراکندگی و یا فشردگی یک عامل در یک محدوده فضایی بوده و اغلب در مورد مسائلی مانند جمعیت، مسکن و ساختمان به کار می رود (نمکی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۲۵)

^۱- Density

تراکم ساختمانی^۱

برابر است با نسبت سطح زیر بنای ساختمان «در تمام طبقات» به مساحت قطعه زمین. تراکم ساختمانی با مفاهیمی از قبیل «سطح زمین» «سطح اشغال ساختمان» «سطح زیر بنا» «ضریب سطح زیر بنا» و ضریب فضای باز مرتبط است و یا عبارت است از نسبت سطح زیر بنای طبقات مورد استفاده مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، آموزشی و غیره به سطح کل قطعه تفکیکی (سطوح پارکینگ، پیلوت، جزء سطح تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد). (رهنمایی، ۱۳۸۷)

در واقع؛ تراکم ساختمانی از جمله مباحث مهم شهرسازی و توسعه شهری است که مسائل شهری ایران را در سال‌های اخیر به شدت تحت تاثیر خود قرار داده است. تراکم ساختمانی می‌تواند صرفاً به عنوان یک ابزار در تهیه، اجرا و کنترل طرح‌های توسعه شهری تلقی شود، اما در سیاست‌ها و برنامه‌های شهری ایران و به ویژه در سال‌های اخیر، به عامل اقتصادی تعیین‌کننده‌ای تبدیل شد که مسائل و چالش‌های فراوانی را به دنبال داشته است. سیاست‌هایی نظیر خودکفایی شهرداریها باعث گردید تا ابزار تراکم ساختمانی به عامل کلیدی در سیاست‌های مسکن و توسعه شهری مبدل شود. در این روند، غفلت از ابعاد گسترده توسعه شهری و عدم نگاه یکپارچه به مسائل مسکن و توسعه شهری موجب گردید تا اثرات مخرب و جبران‌ناپذیری بر پیکره شهرها وارد شود. این اثرات در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی قابل‌تامل هستند (دریک، ۱۴۰۰: ۸۰).

تعاریف تراکم ساختمانی از دیدگاه‌های مختلف

ناطق الهی (دیدگاه هندسی):

ساختمان‌های منفرد مرتفع که ارتفاع آن بلندتر از قطر دایره پلان باشد.

بمانیان (مهندسی ساختمان):

هنگامی که ارتفاع ساختمان باعث شود نیروهای جانبی ناشی از زلزله و باد بر طراحی آن تاثیر بگذارد، بر این مبنا از

لحاظ ارتفاع ساختمان‌های بیشتر از ۱۱ طبقه، بلند مرتبه به شمار می‌آیند.

برنی (مهندسی تاسیسات):

ساختمان‌های کوتاه عمدتاً ۳ تا ۵ طبقه، ساختمان‌های میان مرتبه ۸ تا ۱۰ طبقه، ساختمان‌های بلند مرتبه ۱۵ تا

۱۶ طبقه و ساختمان‌های بسیار بلند ۳۰ تا ۴۰ طبقه هستند.

سعیدنیا (برنامه ریزان و طراحان شهری)

به آپارتمان‌های بلندمرتبه بیش از ۱۲ طبقه اصطلاحاً برج می‌گویند.

حسینعلی پور (حریق در ایران)

طبق دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، حداقل تعداد طبقات ساختمان‌های مرتفع ۸

طبقه تعریف شده است. (دفترتدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۲۶).

بمانیان (دیدگاه مسائل اجتماعی):

فاصله‌ای که نظارت بر فعالیت‌های کودکان و نوجوانان در فضای باز و صدا کردن آن‌ها براحتی امکان‌پذیر است،

تعیین‌کننده ساختمان بلند مرتبه است و این مقدار حدود ۳۰ الی ۵۰ متر می‌باشد و حد ارتفاع جهت بلندمرتبه بودن

ساختمان‌های مسکونی ۳۲ متر می‌باشد. (شالین، ۱۳۷۵: ۲۵).

^۱ - Building Density

انواع تراکم

تراکم ناخالص مسکونی

این میزان از نسبت جمعیت یک محل بر مساحت آن محل به دست می‌آید که این مساحت عبارت است از کل مساحت آن منطقه که شامل فضاهای باز شهری و سطوح ساخته شده است. تراکم ناخالص مسکونی از تقسیم تعداد افراد ساکن در یک مجموعه مسکونی بر سطح اشغال آن مجموعه به دست می‌آید (design5.blog.ir/30/07/1392)

از طریق تراکم می‌توان به حوزه‌ها و هسته‌های یک شهر نفوذ کرد و می‌توان فهمید که آیا این حوزه‌های شهری در ارتباط با هم درست عمل می‌کنند. یکی از مهم‌ترین اهداف شاخص‌های تراکم برقراری توازن بین فضاهای تولید شده معماری با فضاهای شهری و خارجی است (شعله، ۱۳۸۷: ۴).

تراکم خالص مسکونی

تراکم کلی مسکونی یک ابزار اندازه‌گیری است که برای سنجش در مقیاس کلی یک شهر استفاده می‌شود. تراکم کلی مسکونی حاصل تقسیم کل جمعیت شهر بر سطح ساخته شده آن شهر است. این تراکم، تراکم خالص گفته می‌شود. (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۶۹: ۱۲).

تراکم شهری

تراکم شهری در ارتباط مستقیم با اندازه شهر است. بدین معنا که می‌توان به وسیله اندازه‌گیری تراکم‌ها در شهر به اندازه آن شهر دست پیدا کرد. همچنین در علم شهرسازی می‌توان با تعریف کردن تراکم برای نواحی شهر، اقدام به کنترل جمعیت و ساخت و سازها در آن شهر نمود. یکی دیگر از استفاده‌هایی که می‌توان از شاخص تراکم کرد ساماندهی عملکردهای موجود در یک شهر در نواحی مختلف آن شهر است (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۶۹: ۱۲).

تراکم ناخالص شهری

تراکم ناخالص شهری یک ابزار اندازه‌گیری است که معمولاً برای سنجش در مقیاس کلی یک محله یا ناحیه شهری به کار می‌رود. در این تعریف، تراکم ناخالص شهری حاصل تقسیم جمعیت ناحیه مورد نظر بر میزان سطح آن ناحیه است (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۶۹: ۱۳).

تراکم فضایی

تراکم فضایی، به درک تراکم با توجه به ارتباط میان مؤلفه‌های فضایی همچون ارتفاع، فاصله و مجاورت، اشاره می‌کند. تراکم فضایی بالا، به کیفیت‌های محیطی، همچون درجه‌ی بالای محصوریت، پیچیدگی فضاها و سطوح بالای فعالیت مربوط می‌شود که هر یک از این کیفیتها به خودی خود، به درک میزان بالاتری از اطلاعات از محیط منجر می‌شود (شورای عالی شهرسازی و معماری کل کشور، ۱۳۷۱: ۲۹).

تراکم جمعیتی

تراکم جمعیتی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح و مقیاس آن در مطالعات شهری کشور، بیشترین کاربرد این نوع تراکم در شهرسازی در تعیین تراکم‌های مسکون است و به دو شکل خالص و ناخالص محاسبه می‌شود (عیاده پور و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۱).

تراکم اجتماعی

تراکم اجتماعی، تعامل میان مردم را توصیف می‌کند. این نوع از تراکم، انواع روشهای حسی، مکانیزم‌هایی برای کنترل سطوح تعامل همچون فاصله، مؤلفه‌های کالبدی، مرزهای مالکیت، سلسله‌مراتب، اندازه و ماهیت گروه درگیر، همگنی و قوانین رفتاری آن را شامل می‌شود، که در آن، همه‌ی این کیفیت‌ها بر نسبت تعاملات اجتماعی تأثیر می‌گذارد. به طور کلی، برای تراکم فضایی بالا، مسئله‌ی ابتدایی کوچک بودن بیش از حد فضاست، در حالی که برای تراکم اجتماعی بالا، مشکل

اولیه تعداد بیش از حد افرادی است که یک نفر باید با آنها در تعامل باشد. به بیان دیگر، تراکم فضایی، توسط تعداد معینی از جمعیت در فضاهایی با اندازه های مختلف ایجاد می شود؛ حال آنکه، تراکم اجتماعی، توسط تعداد معینی از جمعیت در یک فضای یکسان، به وجود می آید. در محیط شهری، ادراک تراکم به فرم ساخته شده و ویژگیهای خاص شهری وابسته است (کاظمی، ۱۳۷۴: ۲۴).

بررسی عوامل مؤثر بر تراکم شهری بهینه

عامل قیمت زمین و مسکن معمولاً رابطه مستقیم با تراکم دارند به عبارتی هر چه قیمت زمین و مسکن بالاتر باشد، تراکم شهری نیز بیشتر است. افزایش قیمت زمین که ناشی از محدودیت آن و کشش ناپذیری عرضه در برابر تقاضا است و نیز ضرورت استفاده بهینه از آن موجب افزایش تراکم ساختمانی و در پی آن تراکم جمعیتی می گردد. رابطه بین تراکم و قیمت زمین و مسکن محور اصلی اقتصادی ضوابط و مقررات و معیارهای حاکم بر تراکم شهری است. پیشینه نظری این رابطه در مدل های اقتصاد خرد رشد شهری مشاهده می شود. موث بر این باور بود که توان مالی خانوار و نسبت این توان به هزینه مسکن اندازه کیفیت و مکان مسکن خانوار را تعیین می کند. قیمت زمین هر چه به مرکز تجاری و فعالیت شهر نزدیک شویم، افزایش می یابد. از این رو خانوارها با توجه به توان مالی و هزینه ای که برای حمل و نقل به محل کار و مراکز خرید باید متحمل شوند سعی می کنند با دور شدن از مرکز خدماتی و تجاری شهر خانه های بزرگتر و با کیفیت بهتر و در نفاطی کم تراکم تر فراهم آورند (رهنمایی، ۱۳۸۲: ۱۲۴).

وینگو^۱ در مدل موث^۲ عامل دیگری را هم افزود و آن هزینه فرصت های از دست رفته در ترافیک بود وینگو در مدل خود نشان داد که این تصمیم گیری خانوار برای گزینش مکان اندازه و مساحت مسکن خود تنها به قیمت زمین و مسکن و هزینه مستقیم حمل و نقل بستگی ندارد بلکه ساعاتی که روزانه شاغلان خانوار در ترافیک صرف می کنند تا به محل کار یا مراکز خرید برسند هزینه فرصتی است که هر چه در آمد خانوار بیشتر باشد بیشتر است. بنابراین وینگو چنین نتیجه گرفت که در شهرهایی که مسئله ترافیک دارند خانوارها بر حسب در آمد خود ترجیح می دهند نزدیکتر به مرکز شهر و در تراکم بیشتر سکونت کنند تا در رفت و آمدهای روزانه ساعات کمتری را از دست بدهند. تصمیم مدل وینگو^۳ مدل های بعدی را که بطور مستقیم تراکمی مسکونی در آنها تعیین می شد به دنبال داشت. لیکن غالب این مدل ها بر اقتصاد خرد و اقتصاد خانوار نظر داشتند و هیچ کدام تراکم کلی یا تراکم محله ای شهرها را مد نظر نداشته و در نتیجه فقط مدل های تحلیلی بودند که رفتار خانوارها را در چگونگی تعیین مساحت مسکن خانوار تحلیل می کردند و نه مدل های برنامه ریزی و هنجاری (مرادی، ۱۳۸۳: ۷۸).

ویژگیهای اجتماعی-فرهنگی و تاثیر آن بر تراکم ساختمانی

اگرچه ویژگی های اجتماعی - فرهنگی ساکنین در حوزه های مختلف به گونه ای است که ضمانت تحقق پذیری طرح های شهری را کاهش می دهد، نکته حائز اهمیت این است که در تعیین تراکم در طرح های بالادست به معیارها و عوامل تأثیرگذار بر تراکم ساختمانی توجه کافی مبذول نشده است چراکه متوسط تراکم ساختمانی بدست آمده تفاوت قابل توجهی با متوسط تراکم ساختمانی طرح تفضیلی دارد (رهنمایی، ۱۳۸۲: ۸۲).

^۱- Wingo

^۲- Moth model

^۳- Wingo model

در نهایت، با در نظر گرفتن مجموع عوامل فوق و ارتباط معقول بین آن‌ها در تعیین تراکم، رسیدن به رقم تراکم قابل قبول میسر می‌شود. این تراکم ساختمانی در هر قطعه حد بهینه تراکم محسوب می‌شود. با توجه به بحث‌های پیشین، میتوان شاخص‌های ذیل را به عنوان مهمترین معیارها و عواملی که تأثیرگذار بر تراکم ساختمانی هستند برشمرد:

قیمت زمین

لزوم رعایت حداقل فضای باز برای هر ساکن

عرض معبر مجاور قطعه زمین مسکونی

تعیین ارتفاع بهینه ساختمان

لزوم تابش اشعه زمستانی به بدنه جنوبی ساختمان

اندازه و ابعاد قطعه

عوامل اجتماعی - فرهنگی (مرادی، ۱۳۸۳: ۷۷).

بلند مرتبه یا ساختمان بلند

تعاریف مختلفی از بلندمرتبه و ساختمان‌های بلند وجود دارد از قبیل: تعریف بر اساس تعیین حد ارتفاع ساختمان‌ها. در ایران طبق نشریه ۱۱۲ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور (دستور العمل اجرایی محافظت ساختمان در برابر آتش سوزی) تعریف ساختمان بلند به این نحو مطرح میشود: هر بنايي که ارتفاع آن (فاصله قائم بین تراز کف بالاترین طبقه قابل تصرف تا تراز پایین‌ترین سطح قابل دسترسی برای ماشینهای آتش نشانی) از ۲۳ متر بیشتر باشد، ساختمان بلند محسوب میشود. دیگر تعریف اینکه ساختمان بلندتر از حداکثر ارتفاعی برخوردار باشد که مردم به راحتی نمیتوانند از آن بالا بروند و در این صورت نیاز به آسانسور وجود دارد که با توجه به ضوابط شهرداری در ایران ساختمانهای ۵ طبقه و بیشتر ملزم به نصب آسانسور می‌باشند. (بدری، ۱۳۷۶: ۳۴)

بررسی تبعات اجتماعی بلند مرتبه سازی

تاکنون تبعات ناهنجار و منفی اجتماعی، فرهنگی، روانی ساختمان‌های بلندمرتبه از سوی محققان مختلفی مورد بررسی و نقد واقع شده است. از آنجایی که در این میان تأثیرات اجتماعی، فرهنگی و روانی ناشی از زیست و فعالیت در بلند مرتبه‌هایی همچون مجموعه‌های مسکونی حائز اهمیت زیادی می‌باشد و در محیط سکونت جمعی، برخوردهای اجتماعی و آثار روانی آن ابعادی بسیار گسترده‌تر می‌یابد، این امر سبب شده است تا بیشتر انتقادهایی که از بلند مرتبه سازی صورت می‌پذیرد در زمینه ساختمان‌های مسکونی مطرح شود. در واقع بررسی بلند مرتبه‌های مسکونی از این جهت مورد توجه است که مسکن جایگاه مهمی در مقولات اجتماعی فرهنگی و روانی دارد. به طوری که مسکن مهم‌ترین تأمین‌کننده تمدن و خانه‌بهترین نگهدارنده فرهنگ اجتماعی است. مسکن یکی از فاکتورهای اساسی تعادل و پابرجایی اجتماع انسانی است و حافظ کیان خانواده و روابط بین اعضای آن می‌باشد. از این رو است که داشتن مسکن مناسب مانند سایر نیازهای بشر از جمله حقوق اولیه آدمی به شمار می‌رود. عدم توجه به نقش مسکن در روابط اجتماعی خانواده شهری بدون تردید دستیابی به هدف برخوردار شدن از رفتارهای عالی اجتماعی و تعالی ارزش‌های والای انسانی را غیرممکن می‌سازد (هدایت نژاد، ۱۳۷۴: ۱۰۵).

در گذشته در ایران تمامی ساکنین یک محله نسبت به مسائل و اتفاقات پیرامون خود علاقمند بوده و نوعی انسجام، پیوستگی و نظارت اجتماعی نسبی وجود داشته است. در حالی که تحولات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی جامعه در دهه‌های اخیر نوعی بی‌تفاوتی را جایگزین آن کرده است. فقدان مسکن و کیفیت نامناسب و عدم توجه به نقش آن در روابط اجتماعی با افزایش میزان بزهکاری، طلاق و از هم گسیختگی اجتماعی، ارتباط مستقیم و تنگاتنگی داشته و بنابراین

توجه به اهمیت و نقش مسکن از ابعاد اجتماعی، در رشد و اعتلای فرهنگی، روانی جامعه موثر است (هدایت نژاد، ۱۳۷۴: ۱۰۸).

این موضوع وقتی اهمیت ویژه ای می یابد که زندگی در بلندمرتبه ها و رفتن به ارتفاع باعث دگرگونی در مکان زیست انسانی و به دنبال آن دگرگونی در فرهنگ زیستن می گردد. از این رو ساخت ساختمان های بلند بدون توجه به مسائل فرهنگی جامعه نمی تواند راه حل مناسبی برای مشکل مسکن باشد. هر چند که مناطق مسکونی طی سده گذشته شاهد ورود و گسترش الگوها و روش های بیگانه و عمدتاً غربی بوده اند، به نظر می رسد که لازم است با شناخت مشکلات ایجاد شده و یافتن راه حل هایی برای هماهنگ کردن ساختمان های بلند با فرهنگ خاص جامعه ایرانی، در راستای بهبود شرایط زندگی و ارتقای کیفیت آن گام برداشت. بنابراین برای شناخت ابعاد مختلف اجتماعی و فرهنگی و روانی ساختمان های بلندمرتبه تأثیرات این ساختمان ها بر ساکنین بایستی در زمینه های زیر مورد بررسی قرار گیرد تا میزان افزایش تراکم و ظرفیت بلندمرتبه سازی در محدوده های مسکونی مشخص شود:

بلند مرتبه سازی مسکونی و روابط همسایگی

بلندمرتبه سازی مسکونی و رفت و آمد خانوادگی

بلندمرتبه سازی مسکونی و مسائل اخلاقی و تربیتی

بلندمرتبه سازی مسکونی و مسائل روانی

بلندمرتبه سازی مسکونی و امنیت

بلندمرتبه سازی مسکونی و طبقات و گروههای اجتماعی

بلندمرتبه سازی مسکونی و مالکیت

بلندمرتبه سازی مسکونی و مشارکت

بلندمرتبه سازی مسکونی و هویت بومی (هدایت نژاد، ۱۳۷۴: ۱۱۱).

تحلیل ابعاد اجتماعی، فرهنگی مسکن معاصر (بلند مرتبه سازی و آپارتمان نشینی)

مسکن مهم ترین مظهر تمدن و بهترین نشانگر فرهنگ اجتماعی انسان ها است. دسترسی به مسکن مناسب مانند برآورده شدن سایر نیازهای بشر از جمله حقوق اولیه به شمار می رود و عدم توجه به نقش مسکن در روابط اجتماعی و خانواده شهری بی تردید دستیابی به برخورداری از رفتارهای متعالی اجتماعی و ارزشهای والای انسانی را با چالش روبرو می سازد. در گذشته کشور عزیزمان ایران، تمامی ساکنین یک محله نسبت به مسائل و اتفاقات پیرامون خود علاقمند بوده و نوعی انسجام، پیوستگی و نظارت اجتماعی بر رفتار وجود داشته است؛ در حالی که تحول اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی جامعه در دهه های اخیر نوعی بی تفاوتی را جایگزین آن کرده است. فقدان مسکن مکفی، کیفیت نامناسب و عدم توجه به نقش آن در روابط اجتماعی با افزایش میزان بزهکاری، ناهنجاری و از هم گسیختگی جامعه در ارتباط مستقیم می باشد. از آنجا که با افزایش تراکم ساختمانی در شهرها پدیده آپارتمان نشینی نیز امری مسری شده است، ابعاد اجتماعی فرهنگی آن مورد بررسی قرار می گیرد (اسدالهی، ۱۳۸۳: ۹۷).

آپارتمان نشینی و روابط همسایگی

در غرب توسعه یافته فرهنگ انزوا و عدم احساس مسئولیت نسبت به اطرافیان حاکم است و به عبارت دیگر، همزیستی مسالمت آمیزی بین افراد جاری است. در صورتی که در فرهنگ ما این امر صادق نیست و آپارتمان نشینی که با فرهنگ غربی پایه گذاری شده می تواند برای ما مشکلات پیچیده ای را فراهم آورد. از سویی عدم سنخیت فرهنگی و تعارضات رفتاری بین ساکنین آپارتمان ها نمود بیشتری می یابد و منجر به مشکلاتی در همزیستی افراد می گردد. از سوی دیگر با ضعیف شدن روابط همسایگی افراد به نوعی دچار از خود بیگانگی می شوند چرا که میان فرهنگ خودی و فرهنگ غربی سر

درگم می شوند و آرامش روانی خویش را از دست می دهند. در این راستا فرهنگ ایرانی و تعالیم اسلامی برای همسایگان حقوق متقابلی را طرح می سازد که حد و حدود فعالیتها و نحوه ارتباط افراد را مشخص می نماید و بر مبنای همین حد و حدود ها حوزه فعالیت و نحوه ارتباطات انسانی در فضاهای مختلف تعریف می شود. (اسدالهی، ۱۳۸۳: ۱۰۸).

آپارتمان نشینی و رفت و آمد خانوادگی

مهمان نوازی از سنتهای برجسته و پسندیده ایرانی ها است و رفت و آمد های خانوادگی (صله ارحام) در فرهنگ ملی و مذهبی ما ایرانیان جایگاه خاصی دارد. این خصیصه در معماری سنتی ایران کاملاً نمود داشته است. از جمله بیرونی خانه که برای مهمانان در نظر گرفته می شود یا ایوان بلند و زیبای ورودی خانه که با گشاده رویی از مهمان استقبال می کرد. رفت و آمدهای خانوادگی در خانه های ویلایی به علت مستقل بودن ساختمان مشکلی ایجاد نمی کند اما در ساختمان های مرتفع موضوع متفاوت است. به سبب مزاحمت رفت و آمدها برای همسایه ها و فضای کم واحدها ارتباطات رودررو کاهش می یابند، البته نوع ساختمان های بلند مرتبه و ویژگی های ساکنین آنها از جهات مختلف فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در شدت این مساله تاثیر دارد. دلایل کاهش روابط می تواند بسیار متنوع باشد، اما در کل این کاهش روابط اثرات سوء روحی و روانی ایجاد می کند که جبران آنها به سادگی میسر نیست. در واقع آدمی محتاج ایجاد روابط با دیگران است و حال اگر این امکان از او گرفته شود، این احتیاج را به صورت های دیگر، از قبیل ارتباط پیوسته از طریق شبکه های اجتماعی بروز خواهد داد که اغلب مشکلات رفتاری و اجتماعی و حتی جسمانی به دنبال دارد. وجود امکانات و فضاهای کافی تعامل، هماهنگی و همسانی اجتماعی و فرهنگی ساکنان و آموزش فرهنگ آپارتمان نشینی در کاهش این معضل نقش موثری دارند (صادقیه، ۱۳۸۰: ۳۵).

آپارتمان نشینی و مسائل اخلاقی و تربیتی

مسائل اجتماعی، اخلاقی و تربیتی از دیر باز از مهم ترین دغدغه های بشر برای داشتن جامعه سالم بوده است. در این راستا شناسایی اصول و ضوابطی که تنظیم کننده روابط متقابل هر گروه با یکدیگر و با گروه های همسان باشد، لازم به نظر می رسد، چرا که حقوق فرد، خانواده، همسایگان و اقوام نسبت به یکدیگر و نسبت به افراد، بیانگر معیارهایی است که در شکل گیری کالبد شهر و ارتباطات سالم شهروندان نقش بازی می کند (مرادی، ۱۳۸۳: ۸۲).

کامینف و پروژه انسکای^۱ (۱۹۸۵) مهم ترین مشکلات اجتماعی ساختمان های بلند مرتبه آپارتمان ها را مشکلات پرورش فرزندان برای والدین، عدم تشخیص ساکنین و آشنایان از غریبه ها، انزوای اجتماعی و تنهایی و از خود بیگانگی، حریم کوچک، تنزل رفتارهای دوستانه و یاری رسانی و در نهایت تنش و تعارض میان اعضا خانواده می دانند که همه معضلات خانواده ها را برای داشتن فرزندان سالم در تنگنا قرار می دهند (صادقیه، ۱۳۸۰: ۳۸).

در آپارتمان کودک به واسطه کمبود جا و فقدان فضای تفریحی در خارج از منزل -در صورت نداشتن فضای سبز مناسب- قادر به تجربه فعالیت های کودکانه نیست که طبعاً موجب اختلال در فرایند رشد شناختی کودک می شود و این امر به نوبه خود سبب مشکلاتی در پرورش ذهن و کسب مهارت های اجتماعی خواهد بود. زندگی آپارتمانی به خودی خود نمی تواند عاملی برای انحراف تربیتی کودکان باشد، اما آمارها نشان می دهند عدم تطابق فرهنگ خانواده با آپارتمان نشینی بستر اختلالات و ناهنجاری های اجتماعی را فراهم می آورد. در مواردی که سطح در آمد و میزان آگاهی و اطلاعات خانواده پایین است زندگی آپارتمانی می تواند تاثیرات ناخوشایندی در تربیت فرزندان داشته باشد، در حالی که اگر خانواده سطح در آمد و آگاهی بالاتری داشته باشد، ممکن است زندگی آپارتمانی از منظر نظم و انضباط فردی تاثیرات مثبتی بر روی کودک داشته باشد (بمانیان، ۱۳۷۷: ۱۱۲).

^۱- Kaminov and the Enskaya project

آپارتمان نشینی و مسائل روانی

انسانها از راههای فراوانی بر یکدیگر تاثیر می گذارند اما محیط نیز به نوبه خود به آنها اثر می گذارد. سلامت روانی فردی-اجتماعی با بهداشت روانی تحقق می یابد و بهداشت روانی بر ایمن سازی محیط های اجتماعی جهت کاهش زمینه های ابتلا به بیماریهای روانی تأکید می ورزد. این زمینه ها ممکن است جنبه زیستی، روانی و اجتماعی داشته باشند و عوامل آشکار کننده آنها نیز ممکن است زیستی، روانی یا اجتماعی باشد. فقر زیاد، نداشتن مسکن مناسب، نداشتن جایگاه اختصاصی برای کودکان در منزل و خارج از آن، بی بهره بودن از تسهیلات شهری، شلوغی و ازدحام، همسایه های متعدد و مزاحمت های مکرر، انواع محرومیت های اجتماعی و آموزشی همه عواملی هستند که به طور مستقیم در لطمه زدن به روان انسان دخیل می باشند (صادقیه، ۱۳۸۰: ۳۹)

ساکنان مجتمع های مسکونی همواره به دلایل مختلف در سکونتی توأم با اضطراب به سر می برند و این امر می تواند بر اثر احساس بیگانگی و غربتی باشد که در این ساختمان ها حکمفرما است. ساختمان های تولید انبوه نه تنها در کالبد بلکه در حس فضاهای درونی نیز دارای فرم ها و الگوهای وارداتی هستند که طبعاً با ویژگیهای انسانهایی که به جامعه ای یکپارچه و بافت های در هم تنیده ناشی از شهرهای ارگانیک تعلق دارند، سازگار نیست. مسکن با کیفیت مطلوب قادر است آرامش روانی ببخشد و موجبات تعبیر معنای سکنی گزیدن و آسایش جستن را فراهم آورد. اهمیت مساله مسکن از بعد روانی تا اندازه ای است که با در نظر گرفتن مراحل تکامل روانی کودکان آنها نیاز های خود را در سنین پائین، در خانواده و از طریق والدین در حالی بر آورده می سازند که مهم ترین ماوا و پناهگاه شان مسکن است. (اسدالهی، ۱۳۸۳: ۶۱).

آپارتمان نشینی و امنیت

در نگاه اول به نظر می رسد ازدیاد تراکم در یک منطقه مسکونی باعث پدید آمدن احساس امنیت در آنجا می گردد و چه بسا که در مواردی نیز این مطلب صادق باشد اما آنچه امنیت را در رابطه با تراکم جمعیت در ساختمان های بلند آسیب پذیر می سازد وجود حالت بیگانگی افراد از هم و ناتوانی در شناسایی یکدیگر می باشد. به این ترتیب وقتی فردی غریبه وارد ساختمان می شود از طرف ساکنین قابل شناسایی نیست و موجه بودن ورود او به ساختمان نیز قابل اثبات نیست. در واقع در یک ساختمان بلند مرتبه شناخته شدن افرادی که در یک واحد زندگی می کنند نیز خود به سختی انجام می پذیرد که هر چه تعداد ساکنین این گونه ساختمان بیشتر باشد، معضل پررنگ تر می گردد. (مرادی، ۱۳۸۳: ۵۷)

دو عامل دیگر نیز وجود دارد که باعث تشدید پدیده فوق می گردند: اولاً وجود ناهماهنگی های اجتماعی و اقتصادی بین ساکنین بنای بلند مرتبه که باعث می گردد عدم شناسایی و بیگانه ماندن افراد نسبت بهم تشدید گردد و ثانیاً وجود فضاهای عمومی کنترل نشده و بی دفاع در مجموعه محیط را برای وقوع جرم و بزه آماده می سازد. نظارت عمومی افراد در محل وجود فضاهای صمیمی و شناخت افراد از هم بالاترین سطح امنیت را پدید می آورد که بستر آن در فرهنگ آپارتمان نشینی ما فراهم نیست (بمانیان، ۱۳۷۷: ۷۱).

تراکم جمعیتی و آپارتمان نشینی

تراکم بالای جمعیت در فضا دو اثر منفی و مرتبط با یکدیگر دارد.

۱- پایین آمدن میزان فعالیت انسان و متقابلاً بالا رفتن درجه خستگی و ملالت ناشی از آن

۲- افزایش حالت جدایی و بیگانگی و گوشه گیری در روابط انسانی

میزان رضایت انسان از محیط اجتماعی و زندگی در آن از میزان تراکم فضا تاثیر پذیرفته و با بالا رفتن تراکم رضایت انسان از فضا و محیط کاهش می یابد بررسی های انجام شده نشان داده است که رضایتمندی یک شخص از محیط زندگی اش به طور معکوس با تراکم آن محیط در ارتباط است. بنابراین ساکنین آپارتمان هایی که با تراکم جمعیتی بیشتر در مقایسه با ساکنین آپارتمان هایی که از لحاظ جمعیت تراکم کمتری دارند، نارضایتی بیشتری را نسبت به جنبه های گوناگون

محیط خود بروز می دهند. میزان تراکم در فضا با میزان فعالیت انسان در آن فضا رابطه معکوسی دارد به این معنی که تراکم بیش از حد باعث نامطلوب شدن محیط می گردد. اینکه چرا یک فضای متراکم برای انسان نامطلوب است دلایل متعدد روان شناختی دارد. یکی از این دلایل آن است که استفاده از فضا و تجهیزات آن را برای هر فرد کاهش می دهد. همچنین هنگامی که تعداد استفاده کنندگان از یک فضا زیاد باشد، به همان نسبت فضا بایستی بزرگتر گردد که این خصوصیت و شخصیت فضا را خدشه دار می سازد و حس خودمانی بودن آن را می کاهش دهد (صادقیه، ۱۳۸۰: ۴۱).

پیشینه پژوهش

وود^۱ و همکارانش (۲۰۱۰) در بررسی عوامل مؤثر بر میزان ارتباطات اجتماعی ساکنین محله های مسکونی به این نتیجه رسیدند که بین سه عامل طراحی محله، پیاده روی و تعاملات اجتماعی ساکنین رابطه معنی داری وجود دارد. دمپسی و همکاران^۲ در سال (۲۰۱۲) در پژوهشی با موضوع کلید توسعه شهری پایدار در شهرهای بریتانیا، تاثیر تراکم بر پایداری اجتماعی نتیجه می گیرند که محله های متراکم احتمال بیش تری برای دسترسی خوب به امکانات و خدمات دارند، محله های متراکم احتمال بیشتری برای دسترسی کم به فضای سبز دارند همچنین در ساکنان محلات متراکم احتمال نا امنی بیش تر است و سرانجام اینکه در محلات متراکم تعاملات اجتماعی کمتری رخ میدهد.

ایچک^۳ (۲۰۱۸) در پژوهشی با عنوان همسایه خوب در محله بد به بررسی ارتباط بین عوامل مؤثر بر روابط همسایگی پرداخته است این مطالعه در دو محله از شهر روتردام، یک محله محروم که چندین نژاد مختلف در آن زندگی می کردند و در محله دیگر در آن افراد سفید پوست غربی زندگی می کردند، انجام شد. این مطالعه نشان داد که تنوع قومی و نژادی باعث اخلاص و درگیری شده و در نتیجه باعث کاهش روابط و تعامل همسایگان با یکدیگر شده است.

مرزبان و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله ای با عنوان "پهنه بندی تراکم ساختمانی حوزه جنوب غربی شهر مشهد" نتایج، وجود رابطه معنادار بین شاخص های اقتصادی، اجتماعی جمعیتی، کالبدی فضایی، عملکردی، محیطی به عنوان متغیرهای مستقل و تراکم ساختمانی به عنوان متغیر وابسته را تأیید میکند.

کریمی مشاور و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله "رابطه ارتفاع ساختمان های بلند با سلامت روان شهروندان مطالعه موردی: مجتمع سعیدیه همدان" یافته ها نشان داد که ارتفاع ساختمان های بلند به واسطه بروز مقولاتی چون محصوریت نامناسب، تبعات کالبدی-بصری، خرداقلیم، محدودیتهای چشم انداز، معضلات اجتماعی، اشراف، ناهمگنی در بافت شهری و آثار سوء زیست محیطی، فشار روانی ایجاد میکند و درگیری درازمدت شهروندان با واکنشهای هیجانی ناشی از فشارهای روانی، باعث آسیب دیدن سلامت روان آنان میشود.

عمرانی و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله بررسی ارتقا ظرفیت تراکمی شهر ارومیه با تحلیل توزیع فضایی تراکم های شهری نتایج تحلیل ها نشان می دهد شاخص های تراکمی در شهر به صورت نامتعادل در مناطق شهر توزیع شده و نیز ۷۸ درصد تراکم های ساختمانی پیش بینی شده طرح تفصیلی محقق نشده اند. نتیجه مدل سازی ظرفیت تراکم ساختمانی نیز بیانگر بلااستفاده ماندن ۶۸٪ ظرفیت اراضی شهر و فاصله زیاد تا وضعیت مطلوب بخصوص در مناطق ۲،۳ و ۵ شهر است. مقایسه نتایج مدل تحقیق با وضع موجود تراکم ساختمانی در شهر ارومیه بیانگر حرکت نیمرخ تراکم از تراکم زیادتر در محدوده های مرکزی و میانی شهر به سمت تراکم متوسط و کمتر در حاشیه های شهر و ایجاد حالت هرمی در شهر می باشد.

1 - Wood

2 - Dempsey, Brown, Bramley

۳- ejek

موسوی نیا (۱۳۹۹) در مقاله رابطه تراکم ادراک شده، احساس امنیت و تعاملات اجتماعی، مقایسه دو گونه مسکن متراکم محصور و غیرمحصور یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد، تفاوت معناداری میان دو گونه مسکن محصور و غیرمحصور به لحاظ تعاملات و احساس امنیت وجود دارد. براساس مدل‌های برازش شده، در هر دو گروه مسکن، شرایط اجتماعی و امنیت در فضاهای باز مشترک، به تراکم ادراک شده وابسته است.

مسعود (۱۳۹۹) در مقاله "گونه شناسی شیوه های پهنه بندی و تعیین تراکم ساختمانی مسکونی در طرح های

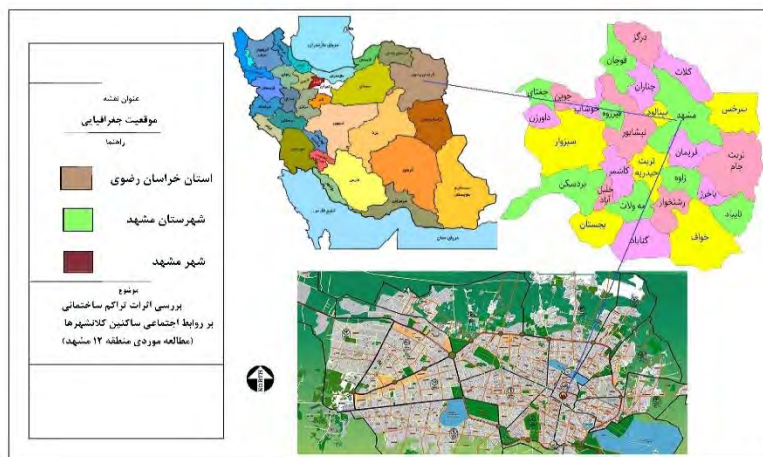
جامع شهری ایران" بررسی سیر تحول تاریخی این گونه ها نیز نشان داد که قوانین و مقررات مصوب فرادستی در خصوص موضوع تراکم ساختمانی نقطه عطف تعیین و به کارگیری این روشها در طرح های جامع شهری ایران بوده است

روش پژوهش

این پژوهش بنا به ماهیت موضوع و اهدافی که برای آن پیش بینی شده، از نوع توصیفی- تحلیلی و در زمره تحقیقات کاربردی است. جامعه آماری جمعیت محله الهیه ۱۴۴۷۴ نفر است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۳۷۴ نفر است. روش نمونه گیری مورد استفاده در این پژوهش با توجه به نوع جامعه مورد بررسی و به جهت اینکه همه اعضا بتوانند از شانس مساوی در انتخاب شدن برخوردار باشند، نمونه‌گیری تصادفی ساده و اطلاعات از طریق پرسشنامه جمع آوری شده است. به منظور تحلیل داده‌ها، از روشهای آماری توصیفی و استنباطی استفاده و به منظور گویا نمودن و پالایش داده‌ها در سطح توصیفی، از شاخص‌های توزیع فراوانی، میانگین و انحراف معیار استفاده شده است. عملیات استنباطی با استفاده از کامپیوتر و نرم‌افزارهای Excel و SPSS انجام گرفته است. سپس از طریق تکنیک SWOT به شناسایی نقاط ضعف، قوت، تهدیدها و فرصت‌ها پرداخته می‌شود. همچنین جهت آزمون فرضیه‌ها از آزمون T استفاده شده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

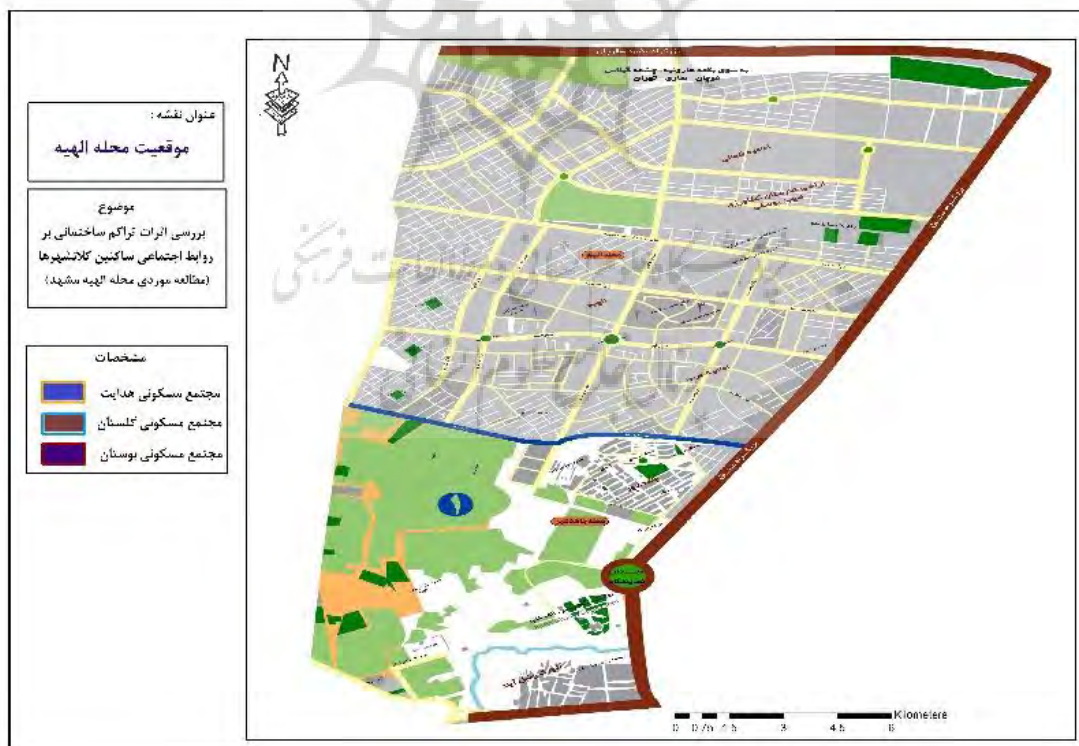
شهر مشهد در شمال شرقی ایران در محدوده خراسان رضوی و در فاصله ۱۰۰۰ کیلومتری تهران (پایتخت کشور) در دشت مشهد و حد فاصل رشته کوههای کپه داغ در شمال و بینالود قرار دارد واقع گردیده است. کلانشهر مشهد دارای ۱۳ منطقه شهری بوده که جمعاً مساحتی در حدود ۲۹ هزار هکتار را در بر میگیرد به لحاظ موقعیت ریاضی در محدوده طول ۵۹ درجه و ۳۶ دقیقه شرقی و عرض ۳۶ درجه و ۱۷ دقیقه شمالی و در ارتفاع ۹۸۰ متری از سطح آب‌های آزاد واقع شده است. موقعیت نسبی آن از شمال و شمال غرب به دره گز و چناران، از شرق به تربت جام، از جنوب و جنوب غربی به فریمان و تربت حیدریه و از غرب به نیشابور مشخص می‌شود. این شهر در سطح دشتی واقع است که از سمت جنوب به رشته ارتفاع بینالود و دره‌های خوش آب و هوا و سرسبز آن منتهی شده و از سمت شمال با یک فاصله بیشتری از ارتفاعات هزار مسجد و کپه داغ قرار دارد (قندی حسین آباد، ۱۳۹۵: ۵۹).



شکل ۱: نقشه موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۴۰۲)

موقعیت محله الهیه

محله الهیه در شمال غرب مشهد مقدس واقع است و مساحت آن حدود ۸۳۰ هکتار می باشد. این اراضی طبق طرح جامع مصوب مشهد جزئی از محدوده توسعه ۲۵ ساله آینده این شهر می باشد در نتیجه می توان فهمید آینده الهیه مشهد روشن است. منطقه الهیه از جنوب شرق به بزرگراه ۷۵ متری شهید هاشمی رفسنجانی از جنوب غرب به جاده قدیم شاندریز، از شمال به جاده آسیایی و از شمال غرب به بلوار مهدیه محدود می شود (انصاری آستانه، ۱۳۹۶: ۴۴).



شکل ۲: نقشه موقعیت محله الهیه، ماخذ: مدیریت آمار، فناوری و تحلیل اطلاعات شهرداری مشهد، ۱۴۰۲

تجزیه و تحلیل داده ها

برای بررسی "شاخص تاثیرگذاری ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی" از ۹ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه ها این جدول (۱) آمده است. میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۹۰ می باشد. این میانگین در بازه ۱ تا ۵ تعریف شده است. با توجه به این جدول ملاحظه می شود میانگین شاخص ها از لحاظ رتبه از وضعیت مناسبی برخوردار می باشد. بالاترین میانگین مربوط به گویه شماره (۱) روابط غیر صمیمی افراد و معاشرت خشک مردم با یکدیگر، (۳/۹۸) که در رتبه اول قرار دارد.

جدول ۱: تاثیر ازدحام (تراکم) جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر مشکلات اجتماعی

ردیف	گویه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین
۱	روابط غیر صمیمی افراد و معاشرت خشک مردم با یکدیگر	۰	۰	۰	۲۴	۷۶	۳,۹۸
۲	فقدان آسایش و آرامش	۰	۰	۸	۲۹	۶۳	۳,۸۶
۳	امکان بروز اختلافات و تضادهای اجتماعی	۰	۰	۶	۲۵	۶۹	۳,۹۱
۴	امکان بروز ناهنجاری های اجتماعی مثل سرقت و جنایت	۰	۲	۹	۲۱	۶۸	۳,۹۰
۵	تأثیر بر افزایش تضادهای اجتماعی و کاهش انسجام گروهی در مجتمع ها	۰	۰	۳	۲۷	۷۰	۳,۹۲
۶	امکان بروز برخوردهای ناخوشایند اجتماعی بین ساکنین مجتمع های مجاور و مشترک مسکونی،	۰	۰	۴	۲۵	۷۱	۳,۹۴
۷	بروز ناراحتیهای عصبی	۰	۰	۸	۲۶	۶۵	۳,۸۷
۸	بروز مشکلات مربوط به ناهماهنگی در ایجاد ساختمانها و سیمای محیط	۰	۰	۰	۲۶	۷۴	۳,۹۶
۹	تأثیر بر کاهش حمایت و کمک ساکنین به یکدیگر	۰	۱	۱۳	۲۵	۶۱	۳,۸۱
۳,۹۰	میانگین کل						

برای بررسی "شاخص تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)" از ۱۰ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه ها این جدول (۲) آمده است. میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۹۶ می باشد. این میانگین در بازه ۱ تا ۵ تعریف شده است. با توجه به این جدول ملاحظه می شود میانگین شاخص ها از لحاظ رتبه از وضعیت مناسبی برخوردار می باشد.

جدول ۲: تاثیر ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)

ردیف	گویه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین
------	------	---------	----	-------	------	-----------	---------

۴,۳					تأثیر ایجاد فضایی با کاربریهای مختلط (تجاری-فرهنگی-تفریحی)	۱
۳,۸۲					تأثیر ایجاد پیاده راه های وسیع	۲
۴,۱					تأثیر احداث مراکز خرید	۳
۳,۹۴					تأثیر ایجاد مسیرهای ویژه ی دوچرخه	۴
۳,۹۲					تأثیر ایجاد مسیرهای ویژه ی اسکیت	۵
۳,۹۶					تأثیر ایجاد فضای بازی کودکان	۶
۳,۹۸					تأثیر ایجاد پارک و فضای سبز	۷
۳,۹۰					تأثیر طراحی فضاهای ورزشی متناسب با توان جسمانی گروه های سنی مختلف	۸
۳,۸۸					تأثیر ایجاد فضاهای باز با فرم-بافت-المان ومبلمان مناسب	۹
۳,۸۵					تأثیر ایجاد نقاط مکث	۱۰
۳,۹۶	میانگین کل					

تحلیل براساس روش SWOT

یکی از مناسب ترین فنون، برنامه ریزی و تجزیة و تحلیل استراتژیک، ماتریس Swot است که امروزه به عنوان ابزاری نوین برای تحلیل عملکردها، مورد استفاده طراحان و ارزیابی استراتژی قرار می گیرد. بنابراین در این تحقیق از این روش استفاده شده است که در واقع یک چهار چوب مفهومی برای تحلیل سیستمی محسوب می شود که امکان بررسی عوامل و مقایسه تنگناها، تهدیدها، جنبه های آسیب رسان، فرصت ها، تقاضاها و موقعیت های محیط بیرونی را همراه با نقاط قوت و ضعف استراتژی به وجود می آورد. البته ترکیب و تلفیق این عوامل با یکدیگر در واقع مبنای تدوین چهار نوع استراتژی به شرح زیر می باشد.

- تلفیق نقاط قوت و فرصت SO
- تلفیق نقاط قوت و تهدید ST
- تلفیق نقاط ضعف و فرصت WO
- تلفیق نقاط ضعف و تهدید WT

Swot حرف اول چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت (Strength) ضعف (Weak) فرصت (Opportunity) و تهدید (Threat) است. برای ساختن یک ماتریس از تهدیدات، فرصت ها، نقاط ضعف و نقاط قوت باید ۸ مرحله را طی کرد:

۱. فهرستی از فرصت های عمده موجود در محیط خارجی سازمان
۲. فهرستی از تهدیدات عمده موجود در محیط خارجی سازمان
۳. فهرستی از نقاط قوت عمده محیط داخلی سازمان
۴. فهرستی از نقاط ضعف عمده محیط داخلی سازمان
۵. نقاط قوت داخلی و فرصت های خارجی با هم مقایسه شده و نتیجه را در خانه مربوط در گروه استراتژی های SO نوشته می شود.
۶. نقاط ضعف داخلی با فرت های موجود در خارج ، مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی های WO نوشته می شود.
۷. نقاط داخلی با تهدیدات خارجی مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی های ST نوشته می شود.
۸. نقاط ضعف داخلی با تهدیدات خارجی مقایسه و نتیجه در گروه استراتژی های WT نوشته می شود.

جدول ۳: نقاط قوت و ضعف ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی

نقاط ضعف		نقاط قوت	
به وجود آمدن مشکلات ناشی از افزایش رفت و آمد حمل و نقلی	W1	کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی به تناسب قیمت زمین	S1
به وجود آمدن مشکلات ناشی از سایه اندازی ساختمان ها	W2	افزایش درآمد شهرداری ها ناشی از اخذ جریمه های افزایش تراکم	S2
به وجود آمدن مشکلات برای زیر ساخت های شهری	W3	نیاز به زمین کمتر با توجه به گسترش در ارتفاع	S3
به وجود آمدن مشکلات ناشی از آلودگی هوا	W4		
کم شدن سرانه های شهری و خدماتی	W5		
به وجود آمدن ناپهنجاری های اجتماعی و فرهنگی	W6		
به هم ریختن فرم و سیمای ساختمان های محله	W7		
کاهش خدمات شهری بعلت فشردگی ساختمان ها	W8		

با توجه به جدول (۳) نقاط قوت موجود در محدوده مورد مطالعه بدین ترتیب: کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی به تناسب قیمت زمین، افزایش درآمد شهرداری ها ناشی از اخذ جریمه های افزایش تراکم و نیاز به زمین کمتر با توجه به گسترش در ارتفاع می باشد. همچنین نقاط ضعفی که برای محدوده مورد مطالعه وجود دارد: به وجود آمدن مشکلات ناشی از افزایش رفت و آمد حمل و نقلی، به وجود آمدن مشکلات ناشی از سایه اندازی ساختمان ها به دلیل ارتفاع، به وجود آمدن مشکلات برای زیر ساخت های شهری به دلیل ساخت و سازها و حفاری هایی که انجام می شود بعضا منجر به شکسته شدن لوله های آب، گاز می شود، به وجود آمدن مشکلات ناشی از آلودگی هوا که به دلیل استفاده از مواد ساختمانی نظیر گچ، ماسه و... که در هوا پراکنده می شوند. کم شدن سرانه های شهری و خدماتی که در این صورت تغییر کاربری های ساختمانی منجر به این عامل می شود. افزایش ساخت و سازها و ساخت ارتفاعی (بلند مرتبه سازی) منجر به وجود آمدن ناپهنجاری های اجتماعی و فرهنگی ناشی از اختلاف طبقاتی واحدهای ویلایی بافت فرسوده و یا بعضا با مساحت کوچک و واحدهای با مصالح بهتر می شود. ساخت و ساز بلند مرتبه ای علاوه بر بروز مشکلات فرهنگی - اجتماعی باعث به هم ریختن فرم و سیمای ساختمان های محله می شود که این امر ناشی از یکسان نبودن ساخت و سازها در طبقات مشخص می باشد و در این صورت خط آسمان نیز بهم می خورد.

جدول ۴: فرصت ها و تهدیدها ناشی از افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی

فرصت ها		تهدید ها	
O1	بالارفتن جهت بهبود کیفیت مسکن	T1	گسترش محله
O2	مساکن های مختلف مسکونی	T2	افزایش تأسیسات و زیر ساخت های شهری
O3	امکان توسعه عرض معابر	T3	افزایش ترافیک و در سیستم حمل و نقل
		T4	مشکلات و معضلات اجتماعی
		T5	پیامدهای نامناسب اقلیمی
		T6	کاهش سرانه فضاهای خدماتی شهری با توجه به پیش بینی فضاها در طرح های جامع و تفصیلی شهری
		T7	تراکم با طرح های تفصیلی و جامع شهری
		T8	پیدایش و توزیع ناعادلانه درآمد ناشی از ساخت و ساز

با توجه به جدول (۴) فرصت‌هایی که می‌توان برای محله متصور شد بدین گونه هستند: بالا رفتن جهت بهبود کیفیت مسکن؛ بدینگونه که ساخت و سازها در محله شکل و فرم خاصی را با توجه به مجوزهایی که داده می‌شود پیدا می‌کنند. مسکن‌های مختلف مسکونی. با توجه به نوع ساخت و سازهایی که انجام می‌شود شاهد ریخت‌شناسی انواع مسکن در محله هستیم، مسکن ویلایی، مسکن چهار واحدی و مسکن با طبقات بیشتر است. با توجه به اینکه جهت ساخت و سازهای جدید و با توجه به مقررات ساختمانی منطقه عقب‌نشینی برای هر مجتمع با توجه به نوع خیابان انجام می‌شود و این امر امکان توسعه و بیشتر شدن عرض معابر را فراهم می‌کند. مواردی که به دلیل تراکم ساختمانی منجر به تهدید محله می‌شود شامل گسترش محله است که این عامل باعث افزایش بی‌رویه محله که ناشی از مهاجرت به آن می‌شود که تبعات زیادی را نیز در بخش‌های زیست‌محیطی-اجتماعی-اقتصادی دارد.

افزایش ساخت و ساز باعث افزایش سکونت جمعیت در مجتمع‌ها می‌شود که این دو عامل سبب افزایش تأسیسات و زیرساخت‌های شهری و در نتیجه فشار به دستگاه اجرایی می‌شود که در این حالت محله‌ای که دارای تراکم ساختمانی نیز بیشتری است مصرف برق، آب، گاز و دفع فاضلاب بیشتری دارند. افزایش ترافیک و در سیستم حمل و نقل یکی از مهمترین تهدیداتی ناشی از تراکم ساختمانی است چرا که در هر مجتمع مسکونی ۱۰ واحدی به فرض مثال ۸ واحد دارای وسیله نقلیه باشند که در این صورت مشکلات ترافیکی با توجه به عرض خیابان ایجاد می‌کند.

مشکلات و معضلات اجتماعی از جمله مواردی است که محدوده مورد مطالعه را مورد تهدید قرار می‌دهد. تراکم ساختمانی منجر به ایجاد مشکلات اجتماعی ناشی از تعارضات فرهنگی می‌شود. پیامدهای نامناسب اقلیمی از جمله مواردی است که در ساختار شهرسازی باید به آن توجه ویژه شود. رو به آفتاب قرار گرفتن و یا پشت به آفتاب، سایه دار بودن و... همه و همه از جمله مواردی هستند که در تراکم‌های ساختمانی باید به آن توجه شود. افزایش ساخت و سازها بلند مرتبه و حجیم و افزایش تراکم‌ها در واحد سطح منجر به کاهش سرانه فضاهای خدماتی شهری می‌شود که با توجه به پیش‌بینی‌ها در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری در این حالت اختلافاتی در محاسبات طرح‌ها و وضعیت موجود ایجاد می‌شود. هر گونه افزایش یا کاهش تراکم باید منطبق با تراکم تعریف شده در طرح‌های تفصیلی و جامع شهری باشد در غیر اینصورت باعث بروز مشکلاتی در سیستم خدمات شهری و تأسیسات شهری می‌شود.

بر اثر افزایش ساخت و سازها در مناطق و محلات مختلف شاهد پیدایش و توزیع ناعادلانه درآمد ناشی از ساخت و سازها می‌شویم. برخی مناطق که دارای افزایش ساخت و ساز باشند درآمدزایی بیشتری دارند در عوض برخی محلات از این قاعده مستثنا هستند زیرا ممکن است اینگونه مناطق دارای محلات حاشیه‌نشین باشند. در گام بعدی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی پیامدهای ناشی از افزایش تراکم بررسی خواهد شد.

جدول ۵: ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

کد موضوع	امتیاز از ۱	وزن	امتیاز موزون
		فرصت‌ها	
O1	۰.۱۸	۴	۰.۷۲
O2	۰.۱۳	۳	۰.۳۹
O3	۰.۱۳	۳	۰.۳۹
		تهدیدها	
T1	۰.۰۸	۱	۰.۰۸
T2	۰.۰۸	۱	۰.۰۸

۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T3
۰.۰۸	۱	۰.۰۸	T4
۰.۰۱	۲	۰.۰۵	T5
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	T6
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	T7
۰.۰۱	۲	۰.۰۵	T8
۱.۹۸	جمع		
امتیاز موزون	وزن	امتیاز از ۱	کد موضوع
نقاط قوت			
۰.۲۷	۳	۰.۰۹	S1
۰.۴۴	۴	۰.۱۱	S2
۰.۲۷	۳	۰.۰۹	S3
نقاط ضعف			
۰.۰۱	۱	۰.۰۱	W1
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	W2
۰.۱۴	۲	۰.۰۷	W3
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	W4
۰.۰۱	۱	۰.۰۱	W5
۰.۰۷	۱	۰.۰۷	W6
۰.۰۲	۲	۰.۰۱	W7
۰.۰۱	۱	۰.۰۱	W8
۱.۲۳	جمع		

با تحلیل و بررسی جداول (۴) و (۵) و بدست آمدن نمره موزون کل از جداول مذکور به این نتیجه می‌رسیم که چون نمره موزون نقاط ضعف و قوت (عوامل داخلی) ۱,۳۳ بوده و این عدد از حداقل نمره ۲/۵ کمتر می‌باشد پس نقاط ضعف سیستم بیشتر مورد تأکید می‌باشد تا نقاط قوت آن. همچنین با توجه به نمره موزون کل تهدیدها و فرصت‌ها (عوامل خارجی) عدد ۱,۹۸ می‌باشد نشان می‌دهد برنامه افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی کمتر می‌تواند از فرصت‌ها استفاده کند و تهدیدها را از بین ببرد.

یافته‌های حاصل از تحلیل عوامل داخلی و خارجی منطقه

نمره نهایی عوامل داخلی (نقاط قوت S) ۰,۹۸ است

نمره نهایی عوامل داخلی (نقاط ضعف W) ۰,۳۵ است.

نمره نهایی عوامل خارجی (نقاط فرصت O) ۱,۵ است.

نمره نهایی عوامل خارجی (نقاط تهدید T) ۰,۴۸ است.

بنابراین نمره نهایی نقاط داخلی حاصل تفاضل (نقاط قوت S) و (نقاط ضعف W) ۰,۶۳ می‌باشد که نشانگر وجود شرایط

مطلوب در این بخش است. ولی از سوی عوامل خارجی تهدیدهایی وجود دارد.

جدول ۶: مجموعه ضرایب عوامل مرکب

عوامل داخلی		عوامل خارجی	
S	W	O	T
۰,۹۸	۰,۳۵	۱,۵	۰,۴۸
مجموعه ضرایب عوامل مرکب			
SO	WT	ST	WO

۱،۴۸	۰،۱۶	۰،۴۷	۰،۵۲
------	------	------	------

بنابراین ماتریس مجموعه ضرایب عوامل مرکب بدین شرح که ضریب (SO) ۱/۴۷، ضریب (WT) ۰/۱۶، ضریب (ST) ۰/۴۷ و ضریب (WO) ۰/۵۲ است.



شکل ۳: نمودار ارزیابی عوامل داخلی و خارجی SWOT

راهبرد نهایی

بر اساس مدل SWOT امتیاز ارزیابی عوامل داخلی برابر ۱/۳۳ بوده که بنابر آنچه در تئوری یاد شد عدد ۲/۵ تا ۴ بیانگر قوت سیستم است در این قسمت راهبرد مورد نظراقتضایی (ST) می باشد. در ماتریس عوامل خارجی، امتیاز نهایی منطقه ۱/۹۸ می باشد که برنامه افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی کمتر می تواند از فرصت ها استفاده کند و تهدیدها را از بین ببرد. بنابراین مناسبترین راهبرد در این شرایط، راهبرد تدافعی (WT) بوده و نسبت به سایر راهبردها در اولویت قرار می گیرد.

تدوین استراتژی های (راهبرد)

ماتریس سوات امکان تدوین چهار انتخاب یا راهبرد متفاوت را فراهم آورده است. البته در عمل برخی از راهبردها یا با یکدیگر هم پوشانی داشته و یا به طور هم زمان و هماهنگ با یکدیگر به اجرا در می آیند. بر حسب وضعیت سیستم چهار دسته راهبرد را که از نظر درجه کنش گیری متفاوت هستند می توان تدوین کرد.

۱- راهبرد دفاعی (WT) { حداقل - حداقل } (Mini-Mini Strategy)

هدف کلی این راهبرد، که می توان آن را راهبرد بقاء نیز نامید، کاهش ضعف های سیستم به منظور کاستن و خنثی سازی تهدیدات است.

- WT1 : توسعه و گسترش شبکه های زیر ساختی
- WT2 : توسعه و گسترش معابر و گذرگاه های شهری

- WT3: افزایش سرانه فضاهای خدماتی یا پیش بینی فضای لازم در جهت توسعه و گسترش اینگونه فضاها.
- WT4: ترویج و گسترش فناوری های نوین و معرفی مواد و مصالح جدید جهت پیشبرد معماری سبز و پایدار و توجه خاص به اقلیم و در نهایت رفع مشکلات ناشی از تأثیرات اقلیمی بر افزایش تراکم در ارتفاع .
- ۲- راهبرد بازنگری یا انطباقی (WO) {راهبرد حداقل - حداکثر} (Mini-Maxi Strategy)

راهبرد انطباقی تلاش دارد تا با کاستن از ضعف ها، بتواند حداکثر استفاده را از فرصت های موجود ببرد. یک سازمان ممکن است در محیط خارجی خود متوجه وجود فرصت هایی شود، ولی به واسطه ی ضعف های سازمانی خود قادر به بهره برداری از آن نباشد. در چنین شرایطی اتخاذ راهبرد انطباقی می تواند امکان استفاده از فرصت را فراهم آورد.

 - WO1: توسعه معابر و عرض گذرگاه ها جهت حل مشکل ترافیک
 - WO2: تشکیل کارگروه فنی در شهرداری ها و نظام مهندسی ساختمان جهت تأیید و تصویب نوع مصالح و نمای ساختمان های در حال احداث به منظور ارتقاء کیفی سیمای شهری
 - WO3: پیش بینی فضاهای جدید در طرح های جامع و تفصیلی جهت تخصیص فضاهای خدماتی و افزایش سرانه
- ۳- راهبرد اقتضایی (ST) {حداکثر - حداقل} (Mini-Maxi Strategy)

این راهبرد بر پایه ی بهره گرفتن از قوت های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می گردد و هدف آن به حداکثر رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات است. با این وجود از آنجا که تجارب گذشته نشان داده است که کاربرد نابجای قدرت می تواند نتایج نامطلوبی به بار آورد هیچ سازمانی نباید به طور نسنجیده از قدرت خود جهت رفع تهدیدات استفاده کند.

 - ST1: گسترش معابر و عرض گذرگاه ها به وسیله درآمدهای ناشی از اخذ تخلفات ساختمانی
 - ST2: افزایش تعداد احداث منازل مسکونی و در نتیجه موازنه شدن زمینه عرضه و تقاضا که به سبب آن کاهش قیمت مسکن را در پی خواهد داشت.
 - ST3: فراهم شدن زمینه تهیه مسکن و توزیع عادلانه ثروت برای اقشار مختلف با کاهش قیمت زمین و مسکن
- ۴- راهبرد رقابتی / تهاجمی (SO) {حداکثر - حداکثر} (Mini-Maxi Strategy)

تمام سیستم ها خواهان وضعیتی هستند که قادر باشند توأمان قوت و فرصت های خود را به حداکثر برسانند. بر خلاف راهبرد دفاعی که یک راه حل واکنشی (Reactive) می باشد، راهبرد تهاجمی یک راه حل کنش گر (Proactive) است. راهبردی است جهت حداکثر استفاده از فرصت های محیطی با بکارگیری نقاط قوت سازمان

 - SO1: حل مشکلات اقلیمی و ترافیکی و تشویق مالکان به بهبود و نوسازی منازل مسکونی خود
 - SO2: حل مشکلات معابر و گذرگاه های شهری و تخصیص افزایش طبقات بیشتر و در نتیجه کسب درآمد بیشتر برای شهرداری ها.

آزمون فرضیه ها

- فرضیه اول: ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی محدود مورد مطالعه تاثیرگذار می باشد.
- پس از تعیین میانگین شاخص ها جدول (۱) برای سنجش میزان تاثیرگذاری ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی از آزمون T استفاده شد. میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۹۰ می باشد.

جدول ۷: نتایج آزمون T شاخص تاثیرگذاری ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی

میانگین استاندارد ۳

متغیر	آزمون	مقدار آزمون R	سطح معنی داری	میانگین بدست آمده
تاثیرگذاری ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی	T	۰/۲۱۳۵	۰/۰۰۰	۳,۹۰

طبق جدول (۷) نتایج تحلیل T نمرات شاخص ازدحام جمعیتی ناشی از تراکم ساختمانی بر شرایط اجتماعی آمده است. با توجه به داده های جدول فوق چون مقدار p-value از $\alpha=0/05$ کوچکتر است، بنابراین تفاوت بین میانگین بدست آمده و میانگین جامعه در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنادار می باشد. با توجه به اینکه میانگین بدست آمده (۳,۹۰) بزرگتر از میانگین جامعه (۳) می باشد؛ فرضیه تایید می شود.

فرضیه دوم: به منظور بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)، ایجاد و گسترش فضاهای عمومی در محدوده مورد مطالعه ضروری به نظر می رسد.

برای بررسی شاخص "تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)" از ۱۰ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه ها این جدول (۲) آمده است. میانگین کل شاخص ها برابر ۳,۹۶ می باشد. این میانگین در بازه ۱ تا ۵ تعریف شده است. با توجه به این پس از تعیین میانگین شاخص ها جدول (۲) برای سنجش میزان شاخص تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)، از آزمون T استفاده شد. میانگین کل شاخص ها برابر ۳/۶۰ می باشد.

جدول ۸: نتایج آزمون T تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)

میانگین استاندارد ۳

متغیر	آزمون	مقدار آزمون R	سطح معنی داری	میانگین بدست آمده
تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات)،	T	۰/۳۴۶	۰/۰۰۰	۳,۹۶

طبق جدول (۸) نتایج تحلیل T نمرات شاخص های تاثیرگذاری ایجاد و گسترش فضاهای عمومی بر بهبود روابط اجتماعی (افزایش تعاملات) آمده است. با توجه به داده های جدول فوق چون مقدار p-value از $\alpha=0/05$ کوچکتر است، بنابراین تفاوت بین میانگین بدست آمده و میانگین جامعه در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنادار می باشد. با توجه به اینکه میانگین بدست آمده (۳,۹۶) بزرگتر از میانگین جامعه (۳) می باشد، فرضیه تایید می شود.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

تراکم از موضوعات مهم و قابل توجهی است که اساس مقایسه محیط‌های مسکونی را تشکیل می‌دهد. در حالی که برنامه ریزان، اغلب با استفاده از معیار تراکم کمی در خصوص محیط‌های مسکونی تصمیم‌گیری می‌کنند، ادراک ساکنان و ارزیابی آنان از محیط زندگی روزمره‌شان، متفاوت از متخصصان است.

در پژوهش حاضر با هدف بررسی اثرات تراکم ساختمانی بر روابط اجتماعی ساکنین کلانشهرها (مطالعه موردی محله الهیه مشهد) انجام شد. در آن دو فرضیه مطرح گردید. با توجه به پرسشنامه تکمیل یافته توسط شهروندان میانگین کل شاخص‌ها در فرضیه اول ۳،۹۰ و فرضیه دوم ۳،۹۶ بدست آمد. با توجه به بزرگتر بودن میانگین بدست آمده از میانگین جامعه (۳)؛ بنابراین هر دو فرضیه تایید می‌شود.

بر اساس مدل SWOT امتیاز ارزیابی عوامل داخلی برابر ۳۳، بوده که بنابراین آنچه در تئوری یاد شد عدد ۲/۵ تا ۴ بیانگر قوت سیستم است در این قسمت راهبرد مورد نظراقتضایی (ST) می‌باشد. در ماتریس عوامل خارجی، امتیازنهایی منطقه ۱،۹۸ می‌باشد که برنامه افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی کمتر می‌تواند از فرصت‌ها استفاده کند و تهدیدها را از بین ببرد. بنابراین مناسب‌ترین راهبرد در این شرایط، راهبرد تدافعی (WT) بوده و نسبت به سایر راهبردها در اولویت قرار می‌گیرد.

در یک جمع بندی کلی باید گفت که تراکم ساختمانی و جمعیتی بالا در بناهای معاصر باعث جدایی، دوری و بیگانگی در محیط انسانی می‌گردد و وجود فضاهای مشترک جمعی در واحدهای بلند مرتبه چنانچه فضاها دارای طراحی مناسب و مطلوب و دلپذیر باشند می‌تواند تا حد زیادی جبران پدیده مورد بحث را نموده، امکانی جهت تعامل بیشتر ساکنین فراهم آورد. البته این امکان محدود است و وابستگی تام به طراحی فضاها و میزان تراکم جمعیتی (استفاده کنندگان) دارد.

اصل کلی آن است که تعداد زیاد جمعیت در یک مکان سطح روابط افراد را تنزل می‌دهد. یک فرد در میان جمع کثیر بیشتر ناشناخته می‌ماند و هویت او بیشتر نادیده گرفته می‌شود در حالی که هر چه جمع کوچک تر باشد حالت شناخته شدن و هویت بیشتر می‌گردد. افرادی که در واحدهای یکسان یک ساختمان بلند مرتبه زندگی می‌کنند ناشناخته باقی می‌مانند و به خلوت فردی خود آسانتر فرو می‌روند و از آنجا که گسترش مناطق مسکونی بلند مرتبه به نحو بی کیفیت رو به افزایش است به همان نسبت انتظار می‌رود تعداد افرادی که دچار عوارض آن می‌شوند بیشتر شود. در پای ان پیشنهاداتی ارائه می‌شود:

- رعایت طرح‌های شهری و ضوابطشان و نظارت دقیق بر ساخت و ساز ساختمانی.
- ایجاد فضاهای باز و سبز در ارتفاع، در هر طبقه و یا میان چندین طبقه به صورت مشترک که با این راهکار دسترسی ساکنین به فضاهای باز و سبز تسهیل می‌یابد.

- بالا بردن سطح کیفیت فضاهای باز با درختکاری و ایجاد فضاهای سرسبز و در نظر گرفتن محدوده‌هایی مناسب برای فعالیت‌های اجتماعی ایستا (نشستن، دور هم جمع شدن ساکنین)
- کاهش فضاهای غیر قابل دفاع مانند فضاهایی از محوطه که مسقف هستند و نظارت والدین بر فرزندان را از طبقه سکونتشان با مشکل روبه رو می‌سازد

- تفکیک عملکردهای مختلف فضای باز مثلاً در نظر گرفتن بخشی برای بازی کودکان، بخشی برای ورزش و دویدن و بخشی برای نشستن و گفت و گوی ساکنین.

- پرهیز از ایجاد راهروهای تنگ و خسته کننده در طبقات؛ راهروهایی که فقط نقش حرکتی داشته و در هیچ جای مسیر خود گشایشی ندارند و فرد را وادار می‌کند که به سرعت از آن‌ها عبور کرده و به خانه خود برود

- ایجاد فضاها و بسترهای تعامل و اشتراک اجتماعی در بافت.
- تقویت امکانات فرهنگی و اجتماعی در شهر جهت بالا بردن روحیه تعاون و همکاری شهروندان در محله

منابع و مأخذ

۱. آزادخانی، پاکزاد، سلیمانی، سمیه و امیدی، مهدی (۱۳۹۷) بررسی الگوی توسعه کالبدی ایلام شهر فضایی - با مدل آنتروپی شانون و هلدن، فصلنامه مطالعات عمران شهری، دوره دوم، شماره چهارم، بهار، صفحه ۲۵-۴
۲. آستانه‌انصاری، ساناز (۱۳۹۶) بررسی ویژگیهای اجتماعی و کالبدی نظام محلی بافت جدید شهری (محدوده مورد مطالعه: الهیه)، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، به راهنمایی دکترهادی ایوانی، دانشگاه پیام نور مرکز مشهد
۳. اسدالهی، شیوا (۱۳۸۳) ویژگی های شکلی و عملکردی میدان، ضمیمه ماهنامه شهرداریها شماره ۶۷ (میدان و فضای شهری
۴. بدری سیدعلی (۱۳۸۲) ارزیابی پایداری: مفهوم و روش، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۶۹، تابستان
۵. بمانیان، محمدرضا، (۱۳۷۷) بررسی عوامل موثر بر شکل گیری ساختمانهای بلند در ایران، پایان نامه دکتری در گرایش معماری، دانشگاه تهران
۶. دریک، خدیجه (۱۴۰۰) ارزیابی اثرات سیاست تراکم ساختمانی بر فضاهای شهری، فصلنامه مطالعات حقوق، دوره جدید. شماره ۲۲. زمستان، صفحه ۹۳-۷۹
۷. دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۴) مقررات ملی ساختمان ایران، مبحث دوم، نظامات اداری، چاپ سوم، نشر توسعه ایران، کتیه
۸. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۲) مجموعه مباحث و روش های شهرسازی (جغرافیا)، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران
۹. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۷) مجموعه مباحث و روشهای شهرسازی، جغرافیا، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران، چاپ چهارم، انتشارات شهیدی.
۱۰. شالین، کلود (۱۳۷۵) دینامیک شهری، ترجمه اصغر نظریان، انتشارات آستان قدس رضوی، مشهد
۱۱. شعله، مهسا (۱۳۸۷) تبیین مفهوم تراکم به عنوان ابزار شهرسازی در طرح های مسکن، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲۱، پاییز، صفحه ۴۴-۳۵
۱۲. شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۶۹) مصوبات، ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه - سازی در شهرها
۱۳. شورای عالی شهرسازی و معماری کل کشور، وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۷۱) مصوبات منطقه بندی دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ پنجم
۱۴. صادقیه، لیل (۱۳۸۰) بلند مرتبه سازی به ویژه در امر مسکن، چرا، چگونه، کجا؟، انتشارات پرهام
۱۵. عمرانی، منیره، معصومی، محمد تقی و نظم فر، حسین (۱۳۹۸) بررسی ارتقا ظرفیت تراکمی شهر ارومیه با تحلیل توزیع فضایی تراکم های شهری، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره ۲۱، سال ۶، زمستان، صفحه ۳۷-۷
۱۶. عیاده پور، حمید، صالحی، علی و فتیلی، صادق (۱۴۰۱) بررسی رابطه بین تراکم جمعیت و جرم شناسی در اهواز، تمدن حقوقی، شماره ۱۳، دوره ۵، زمستان، صفحه ۴۴۴-۴۱۷

۱۷. قندی حسین آباد، مهنراز (۱۳۹۵) بررسی نقش برنامه ریزی کاربری اراضی در بهبود تاب آوری جوامع شهری در برابر زلزله (نمونه موردی: منطقه دو شهر مشهد)، پایان نامه جهت دریافت درجه ی کارشناسی ارشد رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، به راهنمایی دکتر محمد سلمانی مقدم، دانشگاه حکیم سبزواری
۱۸. کاظمی، محمد (۱۳۷۴) اصلاح ونوسازی محلات قدیمی شهر، تجربه ی محله جماله اصفهان، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
۱۹. کریمی مشاور، مهرداد، سجاد زاده، حسن و تروشه، حسین (۱۳۹۷) رابطه ارتفاع ساختمانهای بلند با سلامت روان شهروندان مطالعه موردی: مجتمع سعیدیه همدان فصلنامه مطالعات شهری، دوره نهم، شماره ۳۳، زمستان، صفحه ۶۲-۵۱
۲۰. مدیریت آمار، فناوری و تحلیل اطلاعات شهرداری مشهد (۱۴۰۰)، شهرداری منطقه مشهد ۱۲، اطلاعات مناطق شهری
۲۱. مرادی، پرویز (۱۳۸۳) تحلیل کالبدی - فضایی میدان هفتم تیر، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی، استاد راهنما دکتر غلام حسین مجتهد زاده، دانشگاه آزاد اسلامی (واحد تهران مرکزی)
۲۲. مرزبان، فهیمه، رفیعیان، مجتبی و سید الحسینی، سید مسلم (۱۳۹۷) پهنه بندی تراکم ساختمانی حوزه جنوب غربی شهر مشهد، معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۲۳. تابستان، صفحه ۳۴۶-۳۳۳
۲۳. مسعود، محمد، یزدانی، شیرزاد و بهزادفر، مصطفی (۱۳۹۹) گونه شناسی شیوه های پهنه بندی و تعیین تراکم ساختمانی مسکونی در طرح های جامع شهری ایران، فصلنامه مطالعات شهری، دوره نهم، شماره ۳۴، زمستان، صفحه ۱۱۸-۱۰۵
۲۴. موسوی نیا، سیده فاطمه (۱۳۹۹) رابطه تراکم ادراک شده، احساس امنیت و تعاملات اجتماعی، مقایسه دو گونه مسکن متراکم محصور و غیرمحصور، فصلنامه مطالعات شهری، دوره نهم، شماره ۳۴، زمستان، صفحه ۶۰-۴۵
۲۵. نعمت الهی، سیمین دوخت (۱۳۹۵) بررسی و تحلیل فروش مازاد تراکم ساختمانی نمونه موردی: کوی ولیعصر شهر تبریز، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال هفتم، شماره بیست و چهارم، بهار، صفحه ۴۲-۲۳
۲۶. نمکی، روح اله، عبدالله زاده طرف، اکبر و ستاری ساربانقلی، حسن (۱۴۰۰) تأثیر مولفه های چیدمان فضا، کاربری زمین و ترافیک و شبکه معابر بر آلودگی هوای شهری (مورد مطالعه: شهر تبریز)، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، علمی - پژوهشی، سال هجدهم، شماره ۷۰، تابستان، صفحه ۱۳۹-۱۲۱
۲۷. هدایت نژاد، محمود (۱۳۷۴) بهداشت روانی فرهنگی آپارتمان نشینی، دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران.

28. Dempsey, N. Brown, C., and Bramley, G (2012) The key to sustainable urban development in UK cities? The influence of density on social sustainability, Progress in planning, 77(3): 89-141

29. Van Eijk, G. (2012). Good neighbours in bad neighbourhoods. narratives of dissociation and practices of neighbouring in a problem place. Journal Urban Studies, 49 (14), 210-212.

30. Wood, L., Frank, L., & Giles-Corti, B (2010): Sense of community and its relationship with walking and neighborhood design: Journal of Social Science & Medicine, 70

31. design.blog.i/30/07/1392.