

## بررسی نقش طراحی معماری در انبوه سازی مسکن (نمونه موردی: مقایسه مجموعه مسکونی در ملبورن استرالیا با مجموعه مسکن مهر شهر پردیس در تهران)

نیما موهبتی\* - هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ورامین، تهران، ایران.  
مهديه طابعی - کارشناس ارشد معماری، موسسه آموزش عالی آبا، آبیگ، ایران.

### Evaluation of Architectural Design in Mass Housing (Case Study: Comparison of Residential Complex in Melbourne, Australia, with a residential complex in Tehran No. 7)

#### Abstract

The need for urban housing is dependent on the population. In recent years due to increasing population and demand on the one hand, and rising land prices, on the other hand, tend to take advantage of dense inexpensive housing increased. Besides increasing tendency on urbanization in large cities, especially Tehran, leading to increased demand for housing complexes with a large number of adverse effects resulting from it. In recent years, dense and cheap projects with the aim of providing low-income housing in most cities was defined and expanded. Despite the rapid pace of construction projects and the demand for them was high but, in a short time was little demand for them. Not coordinated design of housing with residents, infrastructure failure, poor planning, poor access, and many architectural design conditions, including problems with them. In this study, the principles and criteria of good quality of housing and residential environment are examined. Finally, a comparative analysis of the qualitative characteristics of architectural design, an example of a project of building a residential complex built around Tehran in Melbourne (Australia) has been studied. Finally, a sample of projects in Tehran were selected and were analyzed through a questionnaire survey, qualitative characteristics design with the residential complex located in Melbourne, Australia, named Mazz building. The results showed that in evaluating the success of the future of a residential complex, the quality of architectural design plays an important role in addition to other factors. As the results, it can be desirable to build of housing and raising the quality design the planning, design and construction of houses for the middle class to be used.

**Keywords:** design quality, residential complex, desirable housing.

#### چکیده

مسکن شهری همیشه تابع جمعیت بوده است و در سالهای اخیر به دلیل افزایش جمعیت و تقاضا برای چنین مسکنی از یکسو و افزایش بهای زمین از سوی دیگر، تمایل به بهره‌گیری از این مسکن افزایش یافته است. علاوه بر این افزایش تمایل به شهرنشینی در شهرهای بزرگ کشور، خصوصاً تهران منجر به افزایش تقاضا برای مسکن اجتماعی و آثار نامطلوب زیست‌محیطی ناشی از آن شده است. بر این اساس در سالهای اخیر در کشور پروژه‌هایی تحت عنوان مسکن مهر با هدف تامین مسکن اقشار کم‌درآمد جامعه در اغلب شهرهای کشور کلید خورد و به سرعت برگسترش آن افزوده شد. علیرغم اینکه در ابتدا ساخت این پروژه‌ها روندی شتابان داشت و روز به روز برگسترگی تقاضا برای آنها افزوده می‌شد، اما طولی نکشید که به دلیل کیفیت نامطلوب معماری در طراحی این پروژه‌ها، به سرعت از محبوبیت آنها کاسته شد. نبود مقاومت بافت‌ها و هماهنگ نبودن طراحی مسکن با معماری مطلوب، نارسایی حداثیات، ضعف برنامه‌ریزی و رشد نامطلوب دسترسی‌ها و بسیاری شرایط نامطلوب طراحی معماری به خصوص در نماسازی در این پروژه‌ها، از جمله معضلات آنها محسوب می‌شد. در این مقاله نتایج حاصل از اجرای این طرح به طور خلاصه در کشور بررسی شده و بحث کیفیات طرح معماری آن با تاکید بر نما و کیفیات معماری طرح مورد تحلیل قرار گرفته است. لذا در این پژوهش ابتدا مبانی و معیارهای کیفیت در مسکن مطلوب و محیط‌های مسکونی به طور جزء به جزء برشمرده شده و سپس به مطالعه کیفیت در پروژه‌های مسکن مهر و مشکلات عدیده در آنها پرداخته شده است. در انتها نیز با مقایسه‌ای تحلیلی به ارزیابی کیفیت طراحی معماری و نما در پروژه‌های مسکن مهر ماز در استرالیا و شهر جدید پردیس پرداخته شده است تا بر اساس دستاوردهای آن بتوان بخشی از معیارهای ساخت خانه و واحد مسکونی را بر اساس اصول پایداری در پروژه‌های مسکن مهر تدوین نمود و از نتایج آن در جهت ساخت مسکن مطلوب و افزایش کیفیات طراحی در برنامه‌ریزی جهت طراحی و ساخت واحدهای مسکونی برای قشر متوسط جامعه بهره‌گرفت.

واژگان کلیدی: کیفیت طراحی، مسکن مهر، مسکن مطلوب، نما.

\* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۳۸۰۴۹۵۰، رایانامه: n.mouhebati@gmail.com

این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد مهديه طابعی «با عنوان بررسی الگوی ساخت مسکن برای قشر متوسط (با رویکرد معماری پایدار)» است که به راهنمایی دکتر نیما موهبتی در موسسه آموزش عالی آبا انجام شده است.

همکاری سازمانها و نهادهای مختلف از جمله سازمان مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن، بانکها در شهرهای بزرگ و کوچک تهیه و اجرا شده است. در این سالها، محققان و پژوهشگران ابعاد گوناگون این طرح را مورد ارزیابی قرار داده و انتقادات مثبت و منفی گسترده‌ای در خصوص آن ایراد نموده‌اند (حاجی نژاد، ۱۳۸۹). در این طرح با استفاده از زمین‌های دولتی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و زمین‌های ارزان قیمت در حاشیه و خارج شهرها، قیمت تمام شده واحد مسکونی کاهش یافته و با آورده‌های بسیار کم به متقاضیان واگذار می‌گردد. در واقع آنچه طی سالهای اخیر به نام "پروژه مسکن مهر" در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹، ص ۱۱۳).

مسکن‌سازی به شیوه انبوه‌سازی بعد از جنگ جهانی دوم در جوامع جهانی مطرح شد. جerald پی دالی در مقاله‌ای تحت عنوان مشکلات برنامه‌ریزی در مسکن‌سازی دولتی بعد از جنگ جهانی دوم در بررسی مقایسه‌ای بین آمریکا و اروپا، به بررسی جایگاه مسکن‌سازی انبوه پرداخته است و بیان می‌دارد که: بدیهی است که مفهوم «سرپناه مناسب» به چارچوب فرهنگی افراد بستگی دارد. تعاریف و انتظارات از جای به جای متفاوتند و در یک محل نیز در طول زمان تغییر می‌کنند و اهمیت اساسی برنامه‌ریزی اجتماعی با در نظر گرفتن استفاده‌کنندگان ارتباط دارد (اهری، ۱۳۷۳). در جایی دیگر بحث بر سر جایگاه الگوهای مسکن‌سازی انبوه در بینش توسعه صنعتی و مسکن‌سازی متناسب با آن مورد بررسی قرار گرفته و گرایش به جهانی شدن از الزامات این رشد مطرح گردیده است. از این پس مسکن تعریف مشخصی داشت و فضای داخلی آن می‌بایست پاسخگوی نیاز خانوارهای تک‌فامیلی می‌بود. بر این اساس اصولاً فضای داخلی مسکن برای یک مصرف‌کننده استاندارد که رفتار اجتماعی، روانشناسی و قدرت خرید معینی داشت، طراحی شده بود و بعد از این موضوع، بحران الگوی توسعه صنعتی و ترویج اینگونه الگوها شدت یافت (صارم‌کلامی، ۱۳۷۲).

مسکن‌سازی به شیوه انبوه‌سازی در کشورهای، در سالهای

پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان به طور فزاینده‌ای رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به وجود آورد. در واقع مسکن به عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به‌گریبان بوده و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. از این رو در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن از جمله مسکن اجتماعی به ویژه برای اقشار کم‌درآمد ارائه شد. مسکن اجتماعی یا مسکن عمومی به نوع خاصی از تأمین مسکن اطلاق می‌شود که اساساً توسط دولت یا بخشهای محلی و با هدف خانه‌دار کردن گروه‌های کم‌درآمد طراحی و ساخته می‌شود (اهری، ۱۳۷۳، ۳۹۰).

در سالهای پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره از مسائل اساسی دولت بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی از نهادار پیش گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و سیاست فعلی تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی با عنوان مسکن مهر (عباسی، ۱۳۹۰، ص ۹۸). در کشور ما با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشت، طرح مسکن مهر به عنوان محوری‌ترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نموده است. طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید. این طرح طی ۵ سال اخیر با

اخیر همواره پیامدهایی داشته است و بنا به دلایل متفاوتی شاهد این پدیده در معماری و شهرسازی بوده ایم که می توان به ایجاد تقاضا و پاسخگویی به نیاز مسکن تحت عناوینی چون پایان یافتن عمر مفید ساختمانها، لزوم جایگزینی ساختمانهای غیرمقاوم و ساخته شده با مصالح نامرغوب، لزوم جایگزینی مسکن مطلوب و سالم، تغییرات الگوی زیست و نوع نگرش به مسکن به نوعی سرمایه گذاری اقتصادی اشاره داشت. مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای انسان در کلیه طرحها و برنامه های معماری، برنامه ریزی و طرح ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و فرهنگ و فناوری جایگاه های خویش را دارد و هر یک از این رشته ها به نحوی به آن می پردازند (نقی زاده، ۱۳۸۴). ذبیحی و همکاران سه عامل شاخص کیفی محیطی و معماری شامل (۱) در بحث توده و فضا، چیدمان مطلوب بلوکها نسبت به هم جهت ایجاد محوریت فضایی و فراهم آوردن فضای باز با کیفیت و ایجاد ترکیب زیباشناسانه بین توده ساختمانی و فضای شهری، (۲) در بحث سیمای شهری، انسجام و وحدت نما، هماهنگی با بافت پیرامون و آراستگی نما و (۳) در بحث ویژگیهای کیفی و کمی واحدها، تفکیک حریم های عمومی و خصوصی خانواده از هم، داشتن خلوت، داشتن حریم های لازم برای فعالیت، داشتن چشم انداز، نور، تهویه و دسترسی مناسب، تراکم فرد در واحد مسکونی را در ارتباط با رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکونی بیان نموده اند (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰). سابقه مسکن مهر

در کشور به پیش از انقلاب برمی گردد؛ نمونه بارز این نوع مسکن در دولت آباد، یادآوران، بلوار شهرزاد در تهران و در شهرکهای آبادانی و مسکن و شهید رجایی در کرمانشاه است که به دلیل رعایت نشدن همگنی های اجتماعی، بعداً به شهرکهای فقیرنشین تبدیل شدند. از دیدگاه بسیاری از کارشناسان و محققین، از جمله مهمترین مزایا و معایب طرحهای مسکن مهر می توان به موارد زیر اشاره نمود:

توجه به توسعه پایدار یک الگوی کلی است که حوزه ساخت و ساز مسکن را نیز در بر می گیرد؛ الگویی که امروزه دیگر یک پیشنهاد نیست، بلکه به صورت یک الزام همه گیر برای ساخت و سازها تبدیل شده و به طور کلی، برقراری تعادل و تعامل میان سه حوزه اصلی اجتماع، اقتصاد و کالبد را شامل می شود. براساس مکاتب و ایدئولوژی های مختلف در جهان، هر اثری متناسب با اصالت و جودی انسان، تاریخ، اجتماع، فرهنگ و اقتصاد شکل می گیرد؛ از این رو نگرش هایی مختص به هر جامعه پدید می آید که مسکن مهر نیز از این قاعده مستثنی نبوده و از این رهگذر در تعامل با فرم، عملکرد، زیبایی ظاهر ساختمان و ... در کنار اهداف بهینه سازی اقتصادی و توسعه پایدار در فرآیند طراحی قرار می گیرد (Ge and Kazunori, 2006).

این پژوهش در مسیری حرکت می کند که اولاً مبانی و معیارهای کیفیت در مسکن مطلوب و محیط های مسکونی را به طور جزء به جزء برشمرد، سپس به مطالعه کیفیت در پروژه های مسکن مهر و مشکلات عدیده در

جدول ۱. مزایا و معایب طرح مسکن مهر در ایران؛ ماخذ: غلامی، ۱۳۸۹.

مزایای طرح مسکن مهر	معایب طرح مسکن مهر
- ارزان سازی در رعایت استانداردهای لازم	- مشکلات مربوط به مکانیابی و آماده سازی
- ساخت مسکن در تیراژ بالا و پایین آمدن سهم هزینه های ثابت در هر متر (هزینه نظارت، نیروی انسانی و ...)	- مشکلات فرهنگی در شهرهای کوچک
- افزایش امید به خانه دار شدن در اقشار کم درآمد جامعه	- مشکلات حوزه مدیریتی
- امتیاز استفاده از تسهیلات ارزان قیمت و جلوگیری از بورس بازی زمین	- برنامه ریزی در شهرهای جدید
	- در نظر نگرفتن شرایط فرهنگی (تیبهای مختلف ساختمان)
	- کمبود زیرساختها و خدمات شهری

آنها پرداخته شده و در انتها با مقایسه‌ای تحلیلی به ارزیابی کیفیت طراحی معماری و نما در پروژه‌های مسکن مهرماز در استرالیا و شهر جدید پردیس پرداخته است. تا شاید بر اساس دستاوردهای این پژوهش بتوان بخشی از معیارهای ساخت خانه و واحد مسکونی را بر اساس اصول پایداری در پروژه‌های مسکن مهر تدوین نمود و از نتایج آن در جهت ساخت مسکن مطلوب برای قشر متوسط بهره‌گرفت.

## ۲. روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف از نوع کاربردی و از حیث روش، توصیفی-تحلیلی می‌باشد و با توجه به ماهیت موضوع و شاخصهای مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش از نوع پیمایشی با استفاده مشاهدات میدانی و مصاحبه رو در رو با ساکنان طرح مسکن مهر شهر جدید پردیس است. چارچوب نظری تحقیق نیز با استفاده از روش اسنادی و از طریق مطالعات کتابخانه‌ای بدست آمده است.

## ۳. مبانی و معیارهای کیفیت در مسکن مطلوب و محیط‌های مسکونی

### ۱.۱.۳. بررسی کیفیت مسکن مناسب

ویژگیهای مسکن در دو قلمروی معنوی و ظاهری، محتوایی، فرهنگی و اقتصادی قابل طبقه‌بندی است. متأسفانه در سالهای اخیر در ایران، به مسکن نه تنها به عنوان یک سرپناه بلکه به عنوان یک سرمایه‌گذاری اقتصادی نگریسته شده است. به همین منظور لازم است تا برای بهبود وضع موجود در مسکن‌سازی ارزیابی کیفی صورت پذیرد. بررسی کیفی در مورد میزان کارایی اجزاء کالبدی مسکن و میزان کارایی سازه در مقابل عوامل مختلف است که می‌تواند مبنای تدوین سیاست‌ها و رهنمودهای عملی برای ارتقاء کالبدی مسکن باشد. به منظور شناخت بهتر این موضوع، در این بخش به بررسی تحول مفهوم مسکن از کمی به کیفی و معرفی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب و مطلوب پرداخته شده است (Rioux and Werner, 2010).

### ۱.۱.۳. تحول مفهوم مسکن از کمی به کیفی

با تأمین نیازهای کمی مسکن در بسیاری کشورهای غربی تا آغاز دهه هفتاد میلادی، مفهوم مسکن دچار تحولی جدی می‌شود. در این مفهوم جدید عرصه مسکن علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط مسکونی پیرامونش را نیز دربرمی‌گیرد. چون مسکنی که در محیط نامناسب قرار می‌گیرد، حتی اگر شرایط مناسبی داشته باشد، نمی‌تواند نیازهای تبعی ساکنین خود را تأمین کند (Rioux and Werner, 2010). در این رویکرد جدید، برای ایجاد محیط مسکونی مناسب، باید نیازهای خانواده را از جنبه‌های مختلف کالبدی و اجتماعی بررسی نمود. طبق این نگرش با ایجاد مجموعه مسکونی، یک کانون اجتماعی شکل می‌گیرد که برای حفظ ارزش‌هایش نیاز به حد معینی از انسجام دارد. عدم توجه به این امر سبب گسستگی بخشی از پیکره اجتماع از آن می‌شود؛ جهت ایجاد انسجام مطلوب، در آمیختگی معینی از سنین و نسل‌ها، مشاغل، طبقات اقتصادی و خانوارهای با ابعاد مختلف و مذاهب متفاوت لازم و ضروری است. در واقع طبق این نگرش، برخی از نیازهای خانواده که در فضای داخل مسکن امکان برآورده شدن نمی‌یابند، به محیط مسکونی منتقل می‌شوند و محیط مسکونی از تجهیزات و امکانات لازم برای تأمین این نیازها برخوردار می‌شود. بر این مبنا از دهه ۱۹۸۰ میلادی به بعد، بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی سیاست‌های خود در زمینه مسکن را از رویکرد کمیت‌گرا به رویکردی کیفیت‌گرا متحول کرده‌اند.

### ۱.۱.۳. معرفی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب

شاخص‌های مسکن کلیدی‌ترین و مهمترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن می‌باشند. از آنجایی که در میان این شاخص‌ها، شاخص‌های کیفی مسکن از جمله مواردی است که توجه بسیاری از معماران را به خود اختصاص داده، لذا پرداختن به آن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. عوامل هفتگانه‌ای که در شکل ۱ مشخص و در ادامه به شرح آن‌ها پرداخته می‌شود از مهم‌ترین معیارها و شاخص‌ها در تعریف و تبیین کیفیت مناسب مسکن هستند که توجه به آن‌ها در ساخت و ساز، انجام فعالیت‌های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان‌پذیر ساخته و کمکی در جهت یافتن حیاط زندگی





شکل ۱. عوامل هفتگانه کیفی مسکن (www.usc.blogfa.com)

بر عهده دارند که می بایست همواره به آن ها توجه نمود. به همین جهت لزوم بررسی ژئوتکنیکی، بررسی مصالح ساختمانی مقاوم، شناسایی گسل های موجود، شیوه مقاوم سازی سازه و مصالح و لزوم تجدیدنظر در آیین نامه ها و مقررات، کاملاً محسوس است. علاوه بر مسائل فوق، با آشنایی مهندسان به تکنیک های مقاوم سازی مدرن و به روز کردن اطلاعات مهندسان، می توان الگوهای مقاوم، ارزان و مناسب طراحی نمود.

۳.۱.۱.۳. امنیت

نیاز به سرپناهی امن از جمله ضروری ترین نیازهای انسان است. امنیت، در واقع حفاظت از مسکن و وسایل آن در مقابل عوامل مستقیم و غیرمستقیم است که موجب ضرر رساندن به مسکن و در واقع عدم امنیت آن می شود. عوامل مستقیمی که امنیت را به خطر می اندازند شامل، دزدی، آتش سوزی و ... هستند. عوامل غیرمستقیم نیز، آلوده کردن آب، هوا و زمین است. البته در این مقوله می توان از عوامل طبیعی همچون سیل، زلزله، توفان، حرکت ماسه های روان و ... نیز نام برد که تمامی این عوامل مخل امنیت مسکن و ساکنان آن است و در واقع بر کیفیت مسکن اثر سوء می گذارند، پس معیار مصونیت در مقابل سوانح طبیعی از دیگر عوامل مطرح است. مقوله دیگری که در امنیت می بایست مورد توجه قرار گیرد، امنیت نحوه تصرف مسکن است. امنیت نحوه تصرف سبب می شود که خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کند و این امر آسایش روانی بیشتری

پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می شوند.

### ۱.۱.۱.۳. شکل مطلوب مسکن

از آنجاکه مسکن یکی از نیازهای اصلی است، شکل مناسب مسکن به نوبه خود نقش تعیین کننده ای در تأمین این نیاز به عهده دارد. از این رو به منظور تأمین آن و رسیدن به فرم مطلوب بایستی حداقل پنج عامل اساسی را مدنظر قرار داد که عبارتند از: منابع مالی، نیروی انسانی و فن آوری، مصالح ساختمانی و مدیریت و نظارت. زمین و چگونگی (وسعت و شکل قطعات) آن تعیین کننده فرم مسکن است. در واقع این شکل زمین است که به معمار خط اصلی را می دهد که چگونه طراحی کند. به بیان واضح تر می توان گفت فرم هر ساختمان تحت تأثیر مستقیم شکل زمین آن ساختمان است. همچنین نیروی انسانی، تعیین کننده کیفیت ساخت و ساز بوده و منابع مالی بر کیفیت و چگونگی ساخت و ساز و چگونگی استفاده از مصالح و نوع آن مؤثر است. به منظور حرکت صحیح عوامل فوق در سه رأس مثلث و برقراری ارتباط مابین آن ها، مدیریت و کنترل صحیح و قوانین مدون مورد نیاز است، هماهنگی تمامی این عوامل موجب رسیدن به فرم مطلوب مسکن و بالا بردن سطح کیفی می شود (http: culture.aruna.ir).

### ۲.۱.۱.۳. استحکام مسکن

از آنجایی که عواملی مانند شیوه طراحی مهندسان و محاسبه و اجرای سازه و رعایت اصول و مسائل فنی نقش تعیین کننده ای در تأمین ایستایی و استحکام ساختمان

برای آن‌ها ایجاد می‌کند. که این آسایش روانی هر خانوار خود تأمین کننده آسایش روانی کلی موجود در سکونتگاه‌ها می‌باشند (<http://culture.aruna.ir>).

#### ۴.۱.۱.۳. هویت بخشی

از دیگر مقوله‌های مطرح در باب مسکن و سکونت، هویت انسان است. هویت انسان در رابطه مستقیم با مکانی است که در آن زیست می‌کند؛ بدین ترتیب طبیعی خواهد بود که مسکن انسان به نوعی با هویت او مرتبط باشد. در واقع احراز متعادل هویت فردی، جمعی، مادی و معنوی انسان از شاخصه‌های مهم ارزیابی مسکن مطلوب است. شولتز در این باره می‌گوید: سکونت بیانگر برقراری پیوندی پرمعنا بین انسان و محیط مفروض برای هویت یافتن یعنی به مکانی احساس تعلق داشتن فرد است؛ بدین ترتیب، انسان زمانی به خود وقوف می‌یابد که مسکن گزیده و در نتیجه هستی خود در جهان را تثبیت کرده باشد» (شولتز، ۱۳۸۱).

#### ۵.۱.۱.۳. ایمنی، راحتی و میزان دسترسی (آسایش، راحتی و بهداشت)

تأمین تسهیلات رفاهی مکمل مسکن در کنار تأمین سرپناه امن و سالم از جمله نیازهای اساسی سکونتی به شمار می‌روند که نقش مهمی در تأمین سلامت و رفاه جسمی دارند. در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات مناسب، موجب افزایش سطح ارتقای بهداشت مسکن و در نتیجه سلامتی ساکنان آن می‌شود. از جمله عوامل مؤثر در این مقوله را می‌توان درصد برخورداری واحدهای مسکونی از یک، دو و سه اتاق خواب، میزان برخورداری از خدمات اساسی همچون شبکه برق سراسری، گاز لوله‌کشی، تسهیلات آشپزخانه، تلفن، کولر، نور و روشنایی، سیستم فاضلاب و ... دانست (قلی‌زاده، ۱۳۸۷).

#### ۶.۱.۱.۳. دسترسی به طبیعت و فضای سبز باز

می‌توان گفت فضای سبز از مهم‌ترین ابزارهای دستیابی به توسعه پایدار است، باید توجه داشت که افزایش جمعیت نیاز به تأمین فضای سبز عمومی را افزایش می‌دهد. با همه اهمیتی که فضای سبز مفید در فضاهای مسکونی دارد، باید این واقعیت را پذیرفت که اهمیت حیاتی فضای سبز را نباید در رویارویی با دیگر کاربری‌های

حیاتی شهری قرار داد. به‌طور کلی باید رابطه و تناسبی معقول بین فضاهای ساخته شده و فضاهای ساخته شده و فضاهای طبیعی در محلات شهری وجود داشته باشد. فضاهای سبز در زندگی شلوغ، پیچیده و ناآرام شهرها، گویی تنها عنصر آرامش‌بخش و پالاینده هستند. استفاده از درخت و فضای سبز باید به‌عنوان جزو لاینفک طراحی فضای محلات شهری مورد توجه طراحان قرار گیرد. هر گیاه سبز هر چند کوچک، نقش خود را در تلطیف هوا، گرفتن غبار آن، ایجاد آرامش بصری- روانی، واقع آلودگی صوتی، تولید اکسیژن مورد نیاز شهروندان، سایه و ... ایفا می‌کند. فضای سبز در فضاهای مسکونی منظر سکونتگاه‌ها را بهبود می‌بخشند، باعث زیبایی محیط می‌شوند، نقش پالایشی دارند، باعث افزایش رطوبت و کاهش دمای هوا می‌شوند، سهم مهمی در برآوردن نیازهای تفریحی و تفرجی ساکنان محله دارد و ... به‌طور کلی استفاده از درخت به‌خصوص برای بالا بردن کیفیت فضاهای کالبدی، مکمل سکونت یا به عبارتی موقعیت نسبی مسکن، می‌بایست مورد توجه قرار گیرد (Harvey, 1981).

۷.۱.۱.۳. تأسیسات یا زیرساخت‌های مورد نیاز مسکن  
تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، طیف وسیعی از عناصر شهری را که اکثراً احداث شده، ثابت و ساختمانی‌اند در بر می‌گیرد. در نگاهی کلی، می‌توان زیرساخت‌های شهری را شامل تمامی، عناصری دانست که تأمین نیازهای مختلف ساکنان محلات شهری را در زمینه‌های مختلف سکونت، فعالیت، استراحت، فراغت و به‌طور کلی بالا بردن کیفیت زندگی شهری بر عهده دارند. به عبارتی، مجموعه فیزیکی موجود و لازمی که کارکردهای مختلف شهری را میسر می‌سازند و باعث ترکیب و تشکیل فضاهای شهری می‌شوند، زیرساخت‌های شهری نامیده می‌شوند (<http://culture.aruna.ir>).

تأسیسات و زیرساخت‌های شهری از معیارهای اصلی بررسی و تعریف شهر سالم است. مقوله تأسیسات زیربنایی شهری در رأس مسائل کیفی زندگی قرار دارد و مستقیماً با کیفیت سکونت شهری ارتباط می‌یابد و مفاهیم متفاوتی همچون سرپناه، خانه و مسکن را پیش

می‌آورد. از مقایسه مفاهیمی همچون سرپناه، خانه و مسکن با یکدیگر، فرق سرپناه با خانه مشخص می‌شود

سرپناه، صرفاً انسان را از عوامل طبیعی محافظت می‌کند، ولی فاقد مشخصات لازم برای تأمین آسایش و پاسخگویی به نیازهای مختلف است. خانه، هم از نظر طراحی و هم از نظر فیزیکی می‌تواند کامل باشد و نیازهای انسان و خانوار را در داخل فضای خود تأمین کند. برای اینکه خانه به مکن یا محیط مسکونی تبدیل شود، باید شرایط دیگری هم داشته باشد. در واقع حلقه اتصال خانه به مسکن، تأسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری است. بنابراین تأسیسات شهری بخش تعیین‌کننده‌ای از کالبد سکونتگاه‌های شهری را تشکیل می‌دهند که زمینه و بستر مناسبی را برای کارکردهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سکونتگاه‌ها فراهم ساخته، موجب آسایش و راحتی ساکنان می‌شوند (Lewicka, 2009).

### ۹.۱.۱.۳. حفظ حریمیت و خلوت مسکن

افزون بر عوامل هفتگانه‌ای که شرح آن‌ها رفت؛ «خلوت مسکن» از ویژگی‌هایی است که به همراه سایر موارد گفته شده از ضروریات یک محیط مناسب برای زیست انسان به شمار می‌رود. حفظ حریمیت و خلوت به معنای مصون بودن فضاهای داخلی مسکن از دید بیگانگان است. در واقع مسکن به‌عنوان محل امن و آرامش خانواده باید به‌گونه‌ای مناسب، از مشرف قرار گرفتن در امان بماند. همان‌طور که در شکل ۲ آمده است ارتباط انسان با جهان هستی به چهار بخش قابل تقسیم است و وجود خلوت در محیط زندگی، یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های کیفی محیط است که می‌تواند به ایجاد زمینه مناسب «رابطه انسان با خویش» بیانجامد (1997 Ukoha and Beamish).

### ۲.۳. بررسی کیفیت محیط مسکونی مناسب

مسکن تنها در قالب محیط مسکونی بلافصلش مفهوم می‌یابد. ناکارآمدی این محیط‌ها و عدم تجهیز آن‌ها سبب می‌شود که مفهوم سکنی‌گزینی با تمامی الزامات آن تحقق نیابد و مسکن تنها به‌عنوان یک سرپناه تنزل یابد. از آنجا که برآورده شدن بخش بزرگی از نیازهای سکونتی بر بستر یک محیط مسکونی مجهز و پویا میسر است، بررسی ویژگی‌های مسکن و محیط مسکونی و ارتباط آن‌ها با یکدیگر و میزان پاسخ‌دهی آن‌ها به نیازهای ساکنین، ضروری به نظر می‌رسد.

### ۱.۲.۳. کیفیات پاسخ‌دهندگی محیط مسکونی

همان‌طور که در کتاب محیط‌های پاسخ‌ده نوشته بنتلی و همکارانش آمده است، طراحی محیط مسکونی مناسب

### ۸.۱.۱.۳. هم‌جواری با کاربری‌های سازگار

کاربری‌هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار می‌گیرند باید از نظر سنخیت و هم‌خوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بوده، موجب مزاحمت و مانع انجام فعالیت‌های دیگر نشوند. عمده‌ترین تلاش در شهرسازی، باید جداسازی کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی در محدوده‌های مسکونی باشد. کاربری‌هایی که دود، بو، صدا و شلوغی تولید می‌کنند، باید از کاربری‌های دیگر، به‌ویژه کاربری مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. این جدایی مطلق نیست، بلکه در برخی مواقع می‌توان با تمهیداتی، اثرات سوء کاربری‌های مزاحم را محدود کرد. در جدایی فضایی کاربری‌ها، فاکتورهای هزینه، سود و خودبستگی نسبی آن‌ها مورد نظر قرار می‌گیرد

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۶ پاییز ۱۳۹۳  
No.36 Autumn 2014

■ ۱۱۱ ■



شکل ۲. رابطه انسان با جهان هستی در حفظ حریمیت (Weidemann and Erfmers, 1993)

بایستی خوانا و پاسخ‌ده باشد تا بتواند از جنبه‌های بر نحوه انتخاب مردم مؤثر واقع شود. بنابراین از کاربرد کیفیت‌های پاسخ‌دهندگی در محیط مسکونی طرح مسکن مهر می‌توان به موارد زیر اشاره کرد (بنتلی و همکاران، ۱۹۸۷):

– **نفوذپذیری:** طراحی نقشه کلی راه‌ها و بلوک‌های ساختمانی.

– **گوناگونی:** استقرار انواع کاربری‌های سازگار با کاربری مسکونی.

– **خوانایی:** طراحی توده و فضا به صورت همزمان و توجه به محصوریت‌های فضاهای عمومی.

– **انعطاف‌پذیری:** طراحی ترتیبات فضایی و ساختمانی واحد ابنیه و مکان‌های بیرونی.

– **تناسبات بصری:** طراحی سیمای بیرونی ساختمان‌ها و فضاهای عمومی.

– **فنای حسی:** توسعه طراحی به منظور ارتقا تجربیات حسی یا افزایش قدرت انتخاب‌گزینه‌های حسی.

– **رنگ تعلق:** زمینه‌سازی طراحانه برای اینکه مردم به زدن نشان خویش بر محل سکونتشان تشویق شوند.

۲.۲.۳. **کیفیات بصری محیط مسکونی**  
کیفیات بصری مؤثر بر محیط‌های مسکونی مطلوب شامل موارد زیر است (چپ‌من، ۲۰۰۷، ص ۱۷۹-۱۸۰):

– **توالی:** یک مشخصه مشترک در منظره‌ی محیط شهری است. هر خیابان از توالی بخش‌های متعددی تشکیل می‌شود ولی فقط برخی از آن‌ها به وضوح به وسیله عکس‌العمل‌های زیبایی ذهن تعریف می‌شوند. در خیابان‌های مستقیمی که به وسیله خیابان‌های با سبک، ارتفاع و مصالح مشترک احاطه شده‌اند، (به دلیل یکنواختی که ممکن است داشته باشد)، عناصر تنوع<sup>۱</sup> و شگفتی<sup>۲</sup> از اهمیت زیادی برخوردارند.

– **شگفتی:** خاصیتی مهم است که دست‌کم گرفته شده است. این خاصیت زمانی که خیابان‌های رسمی به سمت فضاهای غیرمنتظره گشوده می‌شوند، احساس می‌گردد، برای مثال زمانی که در جاده‌های کناری یا

راهروهای ورودی، چشم‌اندازها یا ساختمان‌هایی آشکار می‌گردد و برخی اوقات نیز به شکل زیرکانه‌تری با صدا یا فعالیت غیرمنتظره‌ای همراه می‌شود.

– **تضاد:** مفهومی با معنی در منظره‌های شهری است که سبب ایجاد تنوع بسیاری در شکل، بافت، ارتباطات فضایی و حتی رنگ می‌شود. تضادها ممکن است در مقیاس محله شهری، خیابان یا میدان، ساختمان یا عناصر شهری باشد.

– **مقیاس:** معمولاً در قالب ارتباطت بین ساختمان (در کل یا بخشی از آن) و وجود انسان درک می‌گردد: عنصری که با اندازه‌های متناسب انسان شکل داده شده‌اند، عناصر برخوردار از مقیاس انسانی خوانده می‌شوند. بر عکس مقیاس یادمانه‌ای برای آفرینش ساختمان‌های عمودی کلیدی متمایز و مهم استفاده می‌شود.

۳.۲.۳. **کیفیات ادراکی محیط مسکونی**  
کیفیات ادراکی محیط مسکونی مطلوب برخی از خصوصیات ساده فضا از جمله موارد زیر را در برمی‌گیرد (چپ‌من، ۲۰۰۷، ص ۱۸۱-۱۸۰):

– **محصوریت:** فضاها معمولاً زمانی تأثیرگذارترند که به روشنی تعریف شده باشد و احساس محصوریت و تناسب کاملاً بر نوع تجربه فضا و احساسات امنیت و مطبوع بودن مشارکت دارد.

– **نفوذکنندگی:** یعنی مواقع فضاها از نظر بصری کاملاً محصورند. ولی از نظر شکل و طرح این طور نیستند. اتصال کالبدی و بصری فضاها می‌تواند ارتباط بین فضاها را به صورت افقی و عمودی تنظیم کند.

– **تراوش فضا:** گاهی به فضایی که از لحاظ بصری محصور نیست «تراوش کننده» می‌گویند. معمولاً این حالت به عنوان ضعف احساس محصوریت تلقی می‌گردد، ولی برخی مواقع نیز نگرستن از فضا به فضا یا منظری دیگر می‌تواند تجربه‌ای قدرتمند باشد.

– **تقسیمات فرعی فضا:** عناصر درون فضا می‌توانند فضا را به اجزا یا اجزای فرعی تقسیم کرده، ادراک یا تجربه ما از فضا را به طور شگفت‌انگیزی تغییر دهند.



– فضای مجرد: فضایی که از نظر کالبدی تعریف شده باشد به راحتی درک می شود، ولی ویژگی ها و عناصر محیط زیست زیر می توانند به عنوان فضای «نامرئی» تعریف شوند.

#### ۴.۲.۳. کیفیات رضایت از محیط مسکونی

کیفیات ادراکی و بصری مؤثر بر احساس فهم و رضایت از فضا که از دیدگاه «راس ماسن»<sup>۳</sup> بررسی شده است مشتمل بر موارد زیر است (Garling and Friman, 2002):

– شکل و توده: ساختمان ها مثل مجسمه شکل و جرم دارند. ساخت اجزای ساختمان به شکل های مختلف به عنوان جرم دهی تلقی می شود که لبه های فضای شهری را تشکیل می دهند.

– پرها و خالی ها: ساختمان ها می توانند شکل و توده داشته باشند. ولی آن ها همچنین فضاهای درون خود را محصور و فضاهای بیرون را مشخص می کنند. در اینجا نوعی ارتباط مثبت و منفی بین پرها و خالی ها برقرار است.

– تناسب و مقیاس: منظور از تناسب، به روشنی ارتباط با نسبت بین اندازه یا نسبت بین اندازه عناصر تشکیل دهنده موضوعات است، ولی این خود دارای تأثیر مهمی بر تظاهر بصری موضوع است. تلاش ها بسیاری برای کشف یک نظام ایده آل از تناسبات صورت گرفته است، به ویژه تقسیمات طلائی و نظام مدولار لوکوربوزیه.

– ریتم: ریتم عبارت است از فراوانی تکرار عناصری که معماری و فضا را عرضه می کنند. آن ها به وسیله ساختارها، بازشوها و پنجره ها، دیوارها و تقسیمات فرعی نمای ساختمان ها و وضعیت مبلمان خیابان ایجاد می شوند.

– بافت ها و مصالح: هر ماده ای کیفیات و شخصیت، و همین طور بافت خود را دارد. ترکیب انواع مختلف مصالح در ساختمان ها و سطح آن ها تأثیرات متفاوتی را خلق می کنند. مثلاً عناصر سنتی کوچک مقیاس و متناسب با مقیاس انسانی جذابیت خاصی از نظر بصری و روانی دارند.

– نور: مسیر خورشید در پهنه آسمان قابل پیش بینی است. جهت گیری خیابان ها و طرح ساختمان ها

می تواند پاسخی با آن باشد و مکان هایی واجد هر دو کیفیات محیط زیستی و زیبایی خلق کند. غیر قابل پیش بینی بودن شرایط جوی و تغییر آثار نور طبیعی در فصل ها، و در طول روز تجربه های مختلف و قدرتمندی را ایجاد می کند.

– رنگ: رنگ می تواند برای تعدیل یا برجسته کردن شکل و فضا استفاده شود. احتمالاً تأثیر مصالح و رنگ آمیزی طبیعی آن ها بر شخیص متمایز فضاها، مهم است. استفاده نامناسب از رنگ در یک محیط می تواند ناخوشایند و استفاده خلاقانه از یک لکه رنگ می تواند خیلی هیجان انگیز باشد.

– شنوایی: بعضی مواقع آنچه درون ساختمان ها می گذارد، می شنویم مثل فرایندهای صنعتی، کنسرت ها و عبادت- ولی شکل ساختمان ها نیز تأثیر قدرتمندی بر شنوایی ما دارند. اندازه فضا و سختی سطوح در مجموع صدرا منعکس می سازند و بر طنین آن اثر می گذارند.

#### ۴. ارزیابی کیفیت در مسکن مهر

با توجه به آنچه در رابطه با کیفیت مسکن مطلوب و محیط های مسکونی مناسب گفته شد، می توان عوامل زیر را در کیفیت مسکن مهر مؤثر دانست:

#### ۱.۴. مکان یابی

شناخت عوامل و عناصر جغرافیایی به عنوان زیربنای توسعه پایدار در سیاست گذاری عمرانی اهمیتی خاص دارد. شناسایی دقیق عوامل و عناصر جغرافیایی و شاخص های زیست محیطی در فرایند انتخاب مکان استقرار، طراحی، ساخت و پویایی سکونتگاه های انسانی از پارامترهای پایه است که عدم توجه به آن سبب افزایش هزینه های اقتصادی- اجتماعی و اکولوژیکی می گردد. این عوامل در روند توسعه آتی شهر به عنوان موانع بازدارنده عمل می کند (منوری، ۱۳۷۲، ص ۱۸۷). بنابراین مهم ترین شاخص هایی که در مکان یابی مساکن مهر باید لحاظ گردد را می توان (۱) شاخص های اقتصادی- اجتماعی، فیزیکی و (۲) شاخص های زیست محیطی و سیاسی در نظر گرفت (Hinmanm, 1982: 59) (Draou,



#### ۲.۴. ملاحظات جغرافیایی و محیطی در مطالعات مکان‌یابی

در شکل‌گیری سیمای شهر عوامل طبیعی و کالبدی و نیز عوامل فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی نقش اساسی ایفا می‌کنند. در واقع، سیمای طبیعی شهر از فرم زمین شکل می‌گیرد و عناصر طبیعی، به عنوان سازنده‌های اولیه نقش اصلی را به عهده دارند (شریعت، غیاث‌الدین، ۲۸: ۱۳۸۳). این عناصر را باید در ابعاد محیط طبیعی (اقلیم، توپوگرافی، خاک، منابع آب، پوشش گیاهی و حیات وحش) و محیط انسانی در طراحی شهرها و به تبع آن، در مسکن لحاظ کرد. همچنین استقرار و توسعه مراکز سکونتگاهی در محدوده مکان انتخاب شده به همراه جمعیت و وسعت آن و تسهیلات رفاهی و خدماتی و نیز کارکردهای اجتماعات انسانی نظیر وضعیت صنعت، کشاورزی، خدمات، سازه‌ها، زیرساخت‌ها و آثار آن‌ها روی محیط زیست باید مورد مطالعه قرار گیرد. در نهایت اینکه مطالعه وضع موجود پارامترهایی همچون شناسایی نوع و روش‌های دفع فاضلاب‌ها میزان آلودگی هوا و روش کنترل آن، تراز صوتی، رفت و آمد و وسایل نقلیه، سطوح شیوع و میزان بیماری‌های ناشی از آلودگی محیط زیست، وضعیت بهداشت در منطقه آلودگی، سفره‌های آب زیرزمینی و سطحی در مکان‌یابی مسکن مهر الزامی است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سایت‌های مسکن مهر در مکان‌هایی قرار گرفته‌اند که چندان مورد علاقه مردم نیست و این خود مشکلی ایجاد کرده است. چراکه این الگوی تغییر حرکت زندگی است یعنی مردم از جایی به جای دیگر انتقال داده می‌شوند و این در حالی است که متناسب با نوع نیاز مردم عرضه صورت نمی‌گیرد. یعنی عرضه در جاهایی است که تقاضا برای آن وجود دارند. از این رو برای اینکه مسکن مهر بتواند جوابگوی تقاضای مردم باشد باید کیفیت و در جاهای مورد تقاضا ساخته شود.

#### ۳.۴. ضرورت مطالعه هویت کالبدی

شهر جایی است که تعاملات شهری و انسانی در آن به وقوع می‌پیوندد و مردم نیز نسبت به شهر خود از نوعی حسن شهروندی برخوردارند. به عبارتی، آنچه شهر را می‌سازد، ساختمان‌های عظیم و پارک‌ها نیستند بلکه

خود مردم شهر با تمام سلیق و ویژگی‌های منحصر به فردشان و در حقیقت هویت شهری و شهروندی‌شان است که عامل پویایی شهر محسوب می‌شوند. هویت شهری را باید نوعی هویت جمعی به حساب آورد که البته با عنوان هویت محله‌ای و شهری زمانی معنادار خواهد بود که تبلور عینی در فیزیک و محتوای شهر داشته باشد. هویت غالباً با زندگی درازمدت در یک محل و آشنایی زیاد حاصل می‌شود که خود موجب شکل‌گیری خاطراتی از آن در ذهن ساکنان می‌شود (Lynch, 1976:192).

شکی نیست که محیط شهر وسیله‌ای ارتباطی است که هم نمادهای صریح و هم نمادهای ضمنی را در بر می‌گیرد و همیشه رابطه نمادین بین محیط شخص و اعتقادات اصلی وی وجود دارد، چنانچه محیط شهر اسلامی نمادی از مفاهیم بنیادی مذهبی در جامعه تلقی می‌شود. همچنین الگوهای کالبدی در چهارچوب الگوهای اجتماعی خاص آثار مهمی بر مردم دارند (کامروا، ۱۳۸۴، ص ۱۱۲).

ولی کیفیت مکانی تابع تأثیر مشترک مکان و جامعه‌ای است که شهر را اشغال می‌کند. بنابراین نقش حیاتی روابط اجتماعی را نمی‌توان در حصول رضایت انکار کرد. در اکثر قریب به اتفاق نمونه‌های واقعی مشکل بتوان اثرات متقابل عوامل اجتماعی و کالبدی را از همدیگر تفکیک کرد. چنانچه کسی بخواهد کیفیت مکانی را تغییر دهد، به‌طور معمول، مؤثرترین کار تغییر ساختار کالبدی و نهادهای اجتماعی است (Lynch, 1976:192). تقلید از ساختمان‌ها و آثار باارزش نیازمند توانایی درک و فهم معانی حاکم بر شکل‌گیری آن آثار دارد. در حالی که تقلید از بیگانگان و خدمت به حس برتری جویی و خود بزرگ بینی به کمک فن‌آوری پیشرفته کار دشواری نیست (نقی زاده، ۱۳۸۷، ص ۱۳۴). آنچه که امروزه در نوع معماری طرح مسکن مهر شاهد آن هستیم ایجاد کالبد بی هویتی است که بدون لحاظ کردن مسائل اجتماعی - فرهنگی صرفاً جایی برای سکونت یا همان سرپناه است. حال آنکه ساخت کالبد از ساخت اجتماعی جدا است.

#### ۴.۴. مکان‌یابی و هویت بخشی سکونتگاه‌ها

هویت شهری نوعی هویت جمعی است که با عنوان

هویت محله‌ای و شهری زمانی معنی دار خواهد بود که تبلور عینی در فیزیک و محتوای شهر داشته باشد. در جهت پاسخگویی به پرسش هویت در طرح مسکن مهر باید این طرح را بر حسب محل اجرای پروژه به دو دسته تقسیم و سپس ابعاد هویت را در آن جست و جو کرد. دسته اول، پروژه‌هایی است که در جهت توسعه آنی شهر موجود انجام می‌شود و به نوعی در مقوله هویت یابی، این سکونتگاه‌ها از شهر موجود تأثیر می‌پذیرند و دسته دوم، پروژه‌هایی که خارج از کالبد شهر موجود مکان یابی شده‌اند و عمدتاً در دشتهای باز حاشیه شهر واقع شده‌اند. از جمله آثار بی‌هویتی پروژه طرح مسکن مهر می‌توان به مواردی همچون تبدیل شدن به سکونتگاه‌های خوابگاهی، سطح پایین میزان همبستگی اجتماعی، فقدان یک‌پارگی احساس تعلق به فضای شهری و محدود ماندن فضاهای جمعی و کاهش تعاملات اجتماعی - فرهنگی یاد کرد.

#### ۵.۴. به کار گیری ویژگیهای معماری بومی

فرم فیزیکی شهرها در حقیقت هسته جهان اجتماعی است که در تمامی ابعاد جامعه از اقتصاد گرفته تا زیبایی شناختی مؤثر است (شمسایی، ۱۳۸۷، ص ۷۲). در معرفی شهرهای ایرانی - اسلامی از کالبد و ویژگیهای فیزیکی و فنی سخن گفته شده و از اصول و مبانی و تأثیری که از فرهنگ ایرانی گرفته سخن به میان نیامده است. از این رو، ظاهراً برای زندگی امروز، معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی مناسب به نظر نمی‌آید و اگر راه‌های تجلی کالبدی بخشیدن به آن‌ها در حال حاضر به‌گونه‌ای که پاسخگوی نیازهای انسانی معاصر باشد، بیان شود، آنگاه می‌توان از معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی سخن گفت (تقی زاده، ۱۳۸۷، ص ۱۲۶). به کارگیری معماری ایرانی بسیار مشکل و از نظر ساخت طولانی‌تر است؛ لذا چندان مناسب انبوه‌سازی نیست. اما می‌توان جهت سرعت بخشی در اجرای اینگونه معماری، کشور را به مناطق همگن از لحاظ فرهنگی، اجتماعی و شرایط جغرافیایی تقسیم‌بندی کرد و هر منطقه متناسب با عوامل فوق در جهت نیل به معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی بکوشد. اقدامات زیر در

جهت تحقق این امر در پروژه‌های مسکن مهر الزامی به نظر می‌رسد:

- مطالعه مناطق مختلف کشور از لحاظ شرایط محیطی جغرافیایی فرهنگی اقتصادی؛
- مطالعه نوع معماری و شهرسازی گذشته هر منطقه؛
- ارائه معماری متناسب با منطقه مورد نظر و تیپ بندی نوع معماری در مناطق مختلف کشور؛
- آموزش نحوه اجرا سازه توسط نیروهای متخصص.

#### ۵.۵. ارزیابی مشکلات عدیده پروژه‌های مسکن مهر

##### ۱.۵. نظام غلط سنجش و پذیرش و ایجاد بی‌تعادلی اقتصادی

از آنجاکه نظام سنجش و پذیرش نیازمندان مسکن مهر در کشور به سرعت انجام شد، در گام نخست، تقاضاها بسیار بالا بود؛ اما در پایش‌های بعدی ریزش وسیعی اتفاق افتاد و معلوم شد خیلی از تقاضاها کاذب بوده است (غلامی، ۱۳۸۹، ص ۵۶). چنان‌که هنوز هم نمی‌توان با اطمینان گفت که این پذیرش‌ها و سنجش‌ها با نیازهای افراد جامعه منطبق بوده است. به همین دلیل بخشی از مسکن ساخته شده به صورت غیررسمی و فروش امتیاز وارد بازار شد. از طرفی تولید حجم عظیمی از مسکن در مدتی کوتاه و هدایت سرمایه‌ای بسیار بزرگ به بخش مسکن به بحران و بی‌تعادلی اقتصادی و افزایش نامتعارف ضرایب تورمی انجامید.

##### ۲.۵. مکانیابی نامناسب

مکانیابی نامناسب در اجرای پروژه‌های مسکن مهر، مشکل دیگری بود که این طرح در بسیاری از موارد بدان مبتلا شد. پروژه‌های مسکن مهر غالباً در مکانهایی به اجرا درآمده‌اند که شبکه‌های زیربنایی شان اجراء نشده و نیاز آنها به خدمات کافی نیز پیش بینی نشده است.

##### ۳.۵. نبود سنخیت و ایجاد شکاف اجتماعی

یک شهر در چارچوب محلات که نمود همگنی‌های اجتماعی است، شکل می‌گیرد؛ متأسفانه در اجرای مسکن مهر، به دلیل فقدان مطالعات، سنخیت‌های فرهنگی و اجتماعی در این طرح‌ها مورد سنجش قرار



جدول ۳. معیارها و زیرمعیارهای رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر؛ مأخذ: نگارندگان.

هدف	معیارها	زیرمعیارها
سنجش رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر	تسهیلات مجتمع	امکانات مجتمع (شوتینگ، آسانسور و ...)، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت ساختمان، نگهداری، فضای سبز، خدمات ورزشی، درمانی، تفریحی، تجاری، سرویس‌های بهداشتی، خدمات پستی، تأسیسات آتش‌نشانی
	دسترسی و حمل و نقل	فراوانی حمل و نقل عمومی، تنوع ایستگاه‌ها، توزیع ایستگاه‌ها، مسیر دسترسی به واحد مسکونی (راه پله، آسانسور، راهروها)، دسترسی مناسب به کاربریهای شهری، معابر سایت
	مدیریت و نگهداری	تعمیر و نگهداری مجتمع، پاکیزگی اماکن عمومی، تراکم جمعیت در داخل مجتمع، مناسب بودن دفع زباله و پسماند
	اقتصادی	هزینه خرید، تسهیلات، وام مسکن
	امنیت	امنیت مجتمع، امنیت واحد سکونتی، اقدامات امنیتی مجتمع برای کنترل خلافکاران، مبارزه با جرایم و جنایات، مناسبیت پناهگاه
	روشنایی و تهویه	مناسبت توزیع روشنی روز به طور یکنواخت، مناسبیت تهویه طبیعی آپارتمان، وضعیت روشنایی فضاهای عمومی
	دید و منظر	رنگ فضاها، تفکیک حریم‌های عمومی و خصوصی، دید به مناظر بیرون ساختمان
	ویژگیهای کالبدی	نوع واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، تعداد واحدهای موجود در مجتمع، هزینه‌های تعمیر و نگهداری، فرم ساختمان، سبک معماری، فضاهای داخلی و فضاهای خارجی، ارتفاع سقف، ظاهر بیرونی در مقایسه با ساختمانهای مجاور
	روابط همسایگی	میزان شناخت همسایه، میزان رابطه با همسایه‌ها، میزان تمایل به داشتن همسایه‌های مشابه، میزان دخالت همسایه‌ها در امور یکدیگر، میزان مشارکت همسایه‌ها در امور همگانی
	زیست محیطی	فضای سبز مناسب، هوا و جریان باد مناسب، آلودگی صوتی، بو، آلودگی، زباله

نگرفته است؛ از این رو از بافت اجتماعی در این طرحها خبری نیست و مناسباتی که از آن به عنوان شهروندی یاد می‌شود، در مسکن مهر به سختی ممکن است شکل بگیرد. این امر خود باعث شده است که پروژه‌های مسکن مهر از محلی برای سکونت دائمی به مسکنی انتقالی تبدیل شوند و ساکنانش در اولین فرصت واحدهای خود را فروخته و در مکان دیگری سکنی گزینند. در جدول (۳)، مروری تحلیلی از معیارها و زیرمعیارهای رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکن مهر از دیدگاه مردم ساکن در این پروژه‌ها ارائه شده است.

#### ۵.۵. فقدان ارزشهای معماری

بسیاری از پروژه‌های مسکن مهر به دلیل تعجیل در ساخت، فاقد ارزشهای معماری و سیمای شهری هستند. تراکم و فشردگی طرحهای مسکن مهر آنقدر بالاست که به ازدحام می‌انجامد و باعث ناسازگاریهای اجتماعی و عدم تحقق هویت شهری می‌شود. جدایی‌گزینی،

#### ۴.۵. بیگانگی با فرآیند شهرسازی

یکی از ایرادات اساسی الگوی مسکن مهر، بی‌توجهی به نظم شهرسازی است؛ در هنگام ساختن پروژه‌های مسکن مهر، طرحهای شهرسازی به فراموشی سپرده شد و به جای آنکه مسکن مهر محصول فرآیند شهرسازی



احتمال پیوند نیافتن با ساختارهای شهری، کوتاه مدت بودن زمان سکونت در این مسکنها و جایگزینی ساکنان جدید به جای سکنه اولیه، موجب می شود تا هویت شهری و مکانی که ناشی از ماندگاری جمعیت در یک مکان است، تحقق پیدا نکند (غلامی، ۱۳۸۹، ص ۵۶). شتابزدگی برای رسیدن به توسعه بدون توجه به تبعات و اثرات مخرب و زیانبار آن بر محیط، پدیده‌ای است که آسیب می‌آفریند و مسکن مهر هم یکی از مثالهای بارز این نوع توسعه است. بدیهی است با مدیریت سنجیده می‌شد بخشی از هزینه‌های اجرای پروژه‌های مسکن مهر به احیای بافتهای فرسوده شهری اختصاص یابد، تانه تبعات کنونی و آینده مسکن مهر دامن‌گیر باشد و نه کاستی‌های بافتهای فرسوده تهدید آفرین شود. در ادامه به منظور بررسی فقدان ارزشهای معماری و کیفیت طراحی در ساخت پروژه‌های مسکن مهر، به مقایسه‌ای بر تحلیل نما در پروژه مشابه مسکن مهر ماز در ملبورن استرالیا و پروژه مسکن مهر شهر تهران در ایران پرداخته شده است.

۵ طبقه تشکیل شده است. پروژه ماز نیز همانند مسکن مهر به انبوه‌سازی پرداخته و ابعاد اقتصادی پروژه از لحاظ بسیاری مد نظر بوده است و حتی با توجه به قرار گرفتن این پروژه در بافت شهری، محدودیت‌هایی در طرح معماری آن موجود بوده است. در تحلیل نماهای ایجاد شده در این مجموع باید گفت که نماهای ساده و سفید، تخت و نامتقارن خارجی در جداره‌های طویل این بنا، آن را به سطوح شبکه‌بندی شده با گرافیک شاخص و هوشمندانه‌ای تبدیل نموده است. در این پروژه برای طراحی نما از یک شبکه مدولار استفاده شده تا با استفاده از طراحی شبکه‌بندی شده در نما به یک طراحی معاصر و بدیع دست یابد. ترکیبهای نواری بتنی با طرحهای غیرتکراری اما با یک ایده مشترک در کنار سطوح شیشه‌ای جداره‌ها در این بنا، اسلوبی معناگرایانه از سطوح صلب و شفاف آن ایجاد کرده است و همچنین فضاهای پر و خالی نماها توسط مصالح چوب در تراسها به خوبی قابل مشاهده است و پویایی و تحرک نما را در این مجموعه متبلور ساخته است. آنچه در نما برای این پروژه حائز اهمیت بوده، پرداختن به اصول طراحی نما توسط گروه متخصصین و طراحان معماری بوده است که در نهایت به خلق نمایی در عین سادگی، اما دارای اصول زیباشناسی بصری در کالبدی فراهم آورده است که

۶. مقایسه‌ای بر ارزیابی کیفیت طراحی معماری و نما در پروژه‌های مسکن مهر  
 ۱.۶. پروژه ماز در ملبورن<sup>۴</sup>  
 این مجتمع ۳۲ واحدی از سوئیت‌های یک و دو خوابه در

## مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
 Urban Management  
 شماره ۳۶ پاییز ۱۳۹۳  
 No.36 Autumn 2014

■ ۱۱۷ ■



شکل ۳. نمود طراحی نما در پروژه ماز ملبورن

4. mazz apartment

می تواند منجر به ایجاد انگیزه در مصرف کننده شود. از شرایط اقتصادی سازندگان این پروژه، ساخت بنایی پایدار با معماری منسجم و قوی و مقرون به صرفه همچون پروژه های مسکن مهر در ایران بوده است. همکاری نزدیک بین معماران و کارفرمایان و استفاده کنندگان از مشخصه های اصلی این پروژه است که در نهایت تیم متشکل از طراحان و کارفرمایان به اهداف خود دست یافتند. همچنین برای رسیدن به یک بنای پایدار در این پروژه سعی شده تا از نور و تهویه طبیعی در فضاهای داخلی استفاده شود. طراحی خوب در این بنا سبب گردیده تا فضاهای مسکونی به اهداف زیباشناسی عملکردی و پایبند به نیازهای روانی ساکنین خود، پاسخگو باشند.

#### ۲.۶. پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس

آنچه در مسکن سازی مهر در شهر جدید پردیس در ایران کمتر بدان توجه شده است، مسئله نما در طرح معماری به عنوان کیفیتی زیباشناسانه می باشد. به عنوان مثال از جمله مشکلات تحلیلی عمده در نماهای به کار رفته در این پروژه می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ✓ عدم هماهنگی الگوی معماری با شرایط اقلیمی از نظر نور خورشید و عدم مقامت مناسب مصالح؛
- ✓ عدم کنترل نماها به لحاظ مباحث فنی و مسائل

زیبایی شناسانه توسط کمیته های فنی طراحی؛  
✓ استفاده از آجرهای ۳ سانتی متری در نمای ساختمانها؛

✓ نبود تطابق شیوه ها و سبک های معماری در ابنیه همجوار و یا در مجموعه سازی ها و عدم همخوانی اصول طراحی میان ساختمان های همجوار در یک خیابان و یک منطقه؛

✓ عدم هماهنگی مفاصل افقی و قائم مانند پیشانی طبقه همکف، زیرزمین در ساختمان نسبت به ساختمانهای همجوار

✓ عدم هماهنگی بین ترازهای افقی و عمودی (خطوط طبقات و پنجره ها)، بالکن ها و بیرون زدگی ها؛

✓ عدم سازگاری مناسب میان علائم و تابلوها بر روی ابنیه؛

✓ عدم سازگاری و تطابق مصالح، بافت، رنگ و ترکیب آنها در نما؛

مطالعه مخاطبین پروژه مسکن مهر که قشر متوسط ساکن شهر تهران را شامل می شوند نشان داد که این گروه برای خرید ملک مسکونی مهر در شهر جدید پردیس مطابق با توان اقتصادی خود حاضر به پرداخت مبلغی حدود ۱۵ درصد اضافه بابت هر متر مربع واحد مسکونی جهت طراحی بهتر نما و حجم آن هستند که



شکل ۴. نمود طراحی نما در پروژه مسکن مهر شهر جدید پردیس

جدول ۴. تحلیل نتایج مطالعات بر روی عوامل کیفی در نمونه‌های ساخته شده مسکن مهر در شهر پردیس؛ مأخذ: نگارندگان.

عوامل منفی در کیفیات طراحی	نتیجه	راه حل
تکرار الگوی واحد در بلوک های مجموعه	ایجاد حس یکنواختی، بی‌تفاوتی ساکنین نسبت به بلوک ساختمانی خود، بحران هویت	ایجاد تنوع در طراحی هر بلوک ساختمانی
استفاده از طرحهای قدیمی و نامتناسب با معماری معاصر ایران و جهان	عدم تمایل به سکونت در مقایسه با طرحهای روزآمد	توجه به معماری روز و سبک های نوین طراحی
عدم رعایت اصول اولیه طراحی: رنگ، بافت، تناسب	کاهش کیفیت طراحی نما و حجم مجموعه	استفاده از طراحان و مهندسان مجرب و مسلط
استفاده نادرست از مصالح ساختمانی و بی توجهی به اقلیم	فروشدگی سریع نمای بیرونی و بروز اختلالات در سرمایش و گرمایش ساختمان	رعایت مسائل اقلیمی متناسب با موقعیت جغرافیایی هر منطقه و پرهیز از تکرار الگوی واحد در تمامی شهرها

فضاهای عمومی و خصوصی، مصالح، ابعاد و سایر ویژگیهای مرتبط با مسکن و فضای زندگی نام برد که می‌توان با مطالعه و شناخت نیازهای انسانی و بعد زیباشناسی و کالبدی، بناهای اقتصادی اما با رعایت مبانی زیباشناسی خلق کرد. چنانچه در بررسی پروژه مسکونی ماز در مقایسه آن با طرحهای اجرا شده در پروژه‌های مسکن مهر به صورت عینی و بارز اهمیت معیارهای طراحی در خلق یک پروژه معمارانه معلوم می‌گردد. علاوه بر این در جدول (۶) به مقایسه تحلیل نما در این دو پروژه پرداخته شده است.

تدوین یک برنامه جامع برای مسکن نیازمند شناسایی کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده مسکن و عوامل مؤثر بر آن است که در این میان، پرداختن به شاخصهای مسکن به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی طرح مسکن مهر دانست. با انجام تحقیقات لازم در زمینه و شناخت و تجزیه و تحلیل شاخصهای مختلف مسکن، می‌توان میزان کارایی این طرح را تا حد چشمگیری افزایش داد. از آنجاکه این شاخصه‌ها هر یک عنصری کلیدی در تعیین کیفیت مسکن هستند و جایگاه خاصی در نظام برنامه‌ریزی مسکن دارند، وجود هر یک از آنها به تنهایی شرطی لازم در جهت ارتقاء سطح کیفی مسکن می‌باشد و آنچه که وجود این شاخصه‌ها را به شرطی کافی در بحث کیفیت مسکن تبدیل می‌کند، لزوم وجود همه آنها در کنار هم است، یعنی بدون وجود دیگری عاملی کافی نیست.

این مقدار در یک مجموعه با میانگین متراز ۷۵ متر مربع در مساحت برای یک مجموعه ۱۰ واحدی در حدود ۱۲ درصد امکان افزایش قیمت را به وجود خواهد آورد که از این مقدار ۷ درصد به عنوان افزایش حق الزحمه به تبع انتخاب مشاور با تجربه‌تر و مابقی به عنوان افزایش هزینه‌های مصرف مصالح بهتر و روشهای اجرایی بهتر قابل قبول خواهد بود. در جدول زیر نتایج مطالعات صورت گرفته در خصوص عوامل منفی کیفیات طراحی در پروژه‌های مسکن مهر شهر پردیس ارائه شده و نتایج آن بر بی‌ثباتی کیفیت معماری این پروژه‌ها و همچنین راه حل‌های پیشنهادی برای حل این مشکل ارائه شده است.

هرگونه توجه به نحوه نمود ساختمان، الزاماً جزئیات را نیز مورد توجه قرار می‌دهد. معماران با توجه به جزئیات سطوح مختلف، می‌توانند به ظرافت و غنای طرح بیان معماری دست یابند. در تصاویر مربوط به پروژه ماز، شاهد پرداخت به این جزئیات هستیم که سبب جذابیت نما گردیده است، اما در پروژه مسکن مهر پردیس شاهد نوعی بی‌توجهی به مبانی زیباشناسی و فرم‌گرایی هستیم که می‌تواند آزاردهنده و در بعضی موارد از بین برنده هویت کیفیت معماری در این طرح باشد. در جدول (۵) با مقایسه‌ای تحلیلی بر کیفیات طراحی معماری شامل آرایه زیباشناسی، پایبندی به اقلیم و ... به مقایسه دو پروژه ماز و پردیس با هدف مشابه (مسکن مهر) پرداخته شده است. از دیگر تبعات خاص از مسکن‌سازی انبوه می‌توان به یکنواختی و همسان بودن فرم‌ها، اشکال،

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۶ پاییز ۱۳۹۳  
No.36 Autumn 2014

۱۱۹

جدول ۵. تحلیل شکل بیرونی ساختمان در دو نمونه موردی؛ مأخذ: نگارندگان.

نام پروژه	مجموعه مسکونی ماز	مجموعه مسکونی شماره ۷
پرداختن به جزئیات	فاقد هرگونه پیچیدگی و یا موضوعی قابل بیان	طراحی پیچیده در عین سادگی
جانمایی بازشوها	دارای تکرار و ریتم یکنواخت	دارای ریتم و شخصیت مشخص
ورودی	گم و نامشخص	بارز و شاخص
تراس	دارای جنبه عملکردی و زیباشناسی منفی	تامین کننده فاکتورهای زیباشناسی عملکردی در نما، پر و خالی سبکی و سنگین
خط آسمان	ممتد و یکنواخت	تضاد میان مصالح و جلوگیری از یکنواختی خط آسمان

### ۷. پیمایش پرسشنامه ای و تحلیل آماری

در مورد پلانها سوال شده بود که نحوه چیدمان فضاها چقدر به آنچه مورد نظر شماست نزدیک است؟ در مورد نماها و شکل بیرونی سوال کیفی به صورت کاملا کلی پرسیده شده تا مخاطب به دام ارزیابی فنی نیفتاده و صرفا با زیبایی شناسی شخصی پاسخ سوال را دهد: شکل این ساختمان چقدر انگیزه برای خرید آن توسط شما ایجاد می کند؟

پایین هر سؤال، چهار عبارت کیفی خیلی کم، کم، زیاد و خیلی زیاد به صورت پیش فرض برای پاسخ مخاطب نوشته شده بود. از میان پرسشنامه های توزیع شده مجموعا ۷ پرسشنامه به دلیل پاسخ دهی ناقص و یا خارج از حیطه خواسته شده کنار گذاشته شدند و ۶۷ پرسشنامه باقی مانده مورد تحلیل قرار گرفتند. پاسخهای ارائه شده به هر سؤال با توجه به نمونه های ارائه شده در جدول منعکس هستند.

با کمی کردن پاسخهای کیفی از طریق امتیاز دهی به پاسخهای داده شده که به ترتیب ۱۲/۵، ۳۷/۵، ۶۲/۵ و ۸۷/۵ امتیاز در بازه ۰ تا ۱۰۰ را شامل می شد، مجموع امتیازهای هر ساختمان و درصد امتیاز کل در دو بخش

به منظور پاسخ سوال پژوهش و سنجش فرضیه مورد تحقیق، آزمون آماری در میان ۷۴ نفر ساکن ساختمانهای با تعداد واحد میان ۱۵ تا ۳۰ واحد، حداکثر ۵ طبقه و با قیمت متوسط زمین که در مناطق ۴، ۵، ۸ و ۱۰ شهر تهران قرار داشتند انجام شد. در این راستا نقشه ها و مشخصات پلانها، نماها و احجام هر دو پروژه منتخب گردآوری و به صورت هم تراز طبقه بندی شدند. علی رغم گروه آماری مخاطب از میان قشر متوسط بالاتر از دیپلم انتخاب شدند با توجه به احتمال عدم درک صحیح از نقشه های معماری برای هر دو ساختمان نقشه های معماری ساده شده تهیه شد و به جای استفاده از نوشته از رنگ و درکنار هر فضا ابعاد آن فضا و مساحت آن نوشته شد. سپس بدون آنکه به ارتباط میان پلان و نماهای ساختمان مسکونی شماره ۷ (تهران) و ساختمان مسکونی ساز (ملبورن) اشاره شود، چهار تیپ مدرک تهیه شده به صورت مجزا و در چهار صفحه در اختیار ایشان قرار گرفت. پرسش زیر هر صفحه به ساده ترین شکل ممکن کیفیت را مورد سوال قرار می دهد.

جدول ۶. تعداد پاسخها به تفکیک ساختمان ها؛ مأخذ: یافته های تحقیق.

پلان ساختمان شماره ۷	شکل بیرونی ساختمان شماره ۷	پلان ساختمان ماز	شکل بیرونی ساختمان ماز	خیلی کم
۱۷	۲۴	۱۲	۳	
۲۲	۳۶	۳۱	۱۵	کم
۲۵	۷	۱۷	۱۸	زیاد
۳	۰	۶	۳	خیلی زیاد





از فرآیند جبران عواقب مسکن مهر در چارچوب ایجاد تنوع در روشهای تولید مسکن و تشویق گرایشهای نوسازی و بهسازی در بافتهای شهری امکانپذیر می شود. هرچه که روشهای تولید مسکن، اجتماعی تر و انطباق یافته تر با بافت و کالبد شهرها شود، عواقب اثرات ناموزون توسعه بر محیط نیز کاهش می یابد و رضایت عمومی را به دنبال خواهد داشت. بهر حال باید از تجربه مسکن مهر درس آموخت و ابتدا این فرآیند را آسیب شناسی کرد و مورد ارزیابی های اجتماعی، اقتصادی، شهرسازی، زیست محیطی و معماری قرار داد. تناسب با مکان و محیط و بافت اجتماعی و امکانات اقتصادی حداقل انتظاری است که از پروژه های مسکن می رود. تحقق این هدف بدون ارزیابی های گفته شده در آغاز روند مطالعه و اجراء پروژه های مسکن مهر ممکن نمی باشد. چگونگی ارتباط این شاخصه ها با مناطق مسکونی طرح مسکن مهر مورد دیگری است که قابل توجه است؛ یعنی در واقع چه عواملی را باید در راستای به کارگیری این شاخصه ها در پیدایش مسکن مهر در نظر گرفت، که این موضوع مستقیماً به ویژگیهای خاص هر منطقه مسکونی مربوط می شود. به عنوان مثال در این که چه تأسیساتی و در چه حد در رابطه با این طرحها مورد نیاز است، بایستی علاوه بر استانداردها و مبانی اصلی تعیین ضابطه ها بر مبنای اصلی طراحی و سیستم طرح ریزی محیط از نظر خصوصیات سیمای سکونتگاه، تراکم های جمعیت و ساختمان، درصد زیربناها، شیب، مساحت و گستردگی محیط فیزیکی، نقش و عملکرد ناحیه، شبکه راهها و... تأکید نمود. در طراحی این پروژه ها می بایست در جایگزینی و سیستم ترکیب بناهای مسکونی همرا با شبکه راهها و موقعیت تأسیسات محله ای، دقت لازم را نیز به عمل آورد. این مورد در رابطه با درصد جمعیت

کیفیت طراحی پلان و کیفیت طراحی شکل بیرونی (نما و حجم) به شرح زیر قابل مقایسه هستند.

نتیجه تحلیل آماری صورت گرفته را می توان از چند زاویه بیان کرد:

اول: به طور کلی ساختمان شماره ۷ از مجموع امتیاز ممکن در ارتباط با کیفیت طراحی ۴۲/۵ را اخذ کرده است و ساختمان ماز، ۶۲/۵ درصد.

دوم: هر دو ساختمان در ارزیابی کیفیت طراحی پلان امتیازات نزدیکی را کسب کرده اند (۲۸۶۲/۵ و ۲۹۰۰). با توجه به اینکه به نظر می رسد ساختمان شماره ۲ از اصول طراحی معماری را بهتر رعایت کرده باشد اما عدم تطابق با نیازهای عملکردی و عادات فرهنگی جامعه مخاطب ایرانی باعث کاهش امتیازات آن شده است.

سوم: ساختمان شماره ۷ در ارزیابی شکل بیرونی ساختمان، حدود نصف امتیاز ساختمان ماز را اخذ کرده است.

این نتیجه را به عنوان لزوم راهکار جهت افزایش ضریب موفقیت طرحهای مشابه بدین گونه بیان کرد که توجه به مسایل کیفی در طراحی حتی با لحاظ هزینه های مربوط به انتخاب طراحان و مشاوران کار آزموده تر و صاحب سلیقه می تواند انگیزه خرید و میزان رضایت را تا حد ۲ برابر برای ساکنین آتی آن افزایش دهد.

#### ۸. ارائه پیشنهاد و نتیجه گیری

در شرایط کنونی، تداوم ساخت و اجرای طرح مسکن مهر به هیچ وجه به صرفه و صلاح نیست، بلکه باید به چاره اندیشی برای جبران اثرات توسعه مسکن مهر و تبعات اجتماعی و معماری و شهرسازی آن و القاء حیات شهری متناسب در این بافت اجتماعی پرداخت. بخشی

جدول ۷. مجموع امتیازهای هر ساختمان؛ ماخذ: یافته های تحقیق.

درصد از امتیاز کل	امتیاز	
۴۹	۲۸۶۳/۵	پلان ساختمان شماره ۷
۳۶	۲۰۸۷/۵	شکل بیرونی ساختمان شماره ۷
۴۹	۲۹۰۰	پلان ساختمان ماز
۷۶	۴۴۳۷/۵	شکل بیرونی ساختمان ماز

استفاده‌کننده، نسبت به هریک از تأسیسات عمومی و شعاع عملکرد مناسب آن‌ها قرار می‌گیرد. همین شعاع عملکرد مناسب و میزان استفاده جمعیت است که نسبت به فضاهای مورد احتیاج، در تعیین تعداد انواع تأسیسات و جایگزینی آن‌ها به نحوی که به راحتی در دسترس جمعیت قرار داشته باشد، دخالت دارد. بنابراین به دلیل این که طراحی سکونتگاه‌های مسکن مهر و معماری آن پاسخی است به نیازها و ضرورت‌های اجتماعی، فرهنگی و تطابق بین این دو است که مسکن را تبدیل به محلی برای زندگی و آرامش می‌کند، لذا نباید تأثیر باورها و سنت‌های مردم را در ارتقای سطح کیفی مسکن نادیده گرفت و تعیین و تکلیف برای مردم که در چه نوع خانه‌ای و با چه شیوه معماری سکونت کنند، امری است که هم نشدنی است و هم خوشایند نیست.

با مطالعه نتایج حاصل از مطالعات نظری و مبانی معماری جهت دستیابی به مسکن مطلوب که معیارهای آن در طول فرآیند تحقیق از نظر گذشت، مشهود است که رعایت ضوابط و معیارهای طراحی در تمامی ابعاد آن می‌تواند فضاهای زندگی و مسکن را برای مردم ساماندهی نماید. برای دست یافتن به بناهایی درخور بهره‌بران از هر قشر و توان اقتصادی، برخورداری از آرامش روانی بصری امری ضروری است و لازمه رسیدن به یک طراحی معماری موفق که ترکیبی از دانش ساخت و ساز، مبانی زیباشناسی در راستای تحقق توسعه پایدار در ابعاد فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی از ساده‌ترین و ابتدایی‌ترین راهکارهای دستیابی به آن است. مسکن باید بهترین تعامل را با بستر محیط پیرامون خود داشته باشد. توجه به مسائلی چون عوارض طبیعی زمین، مسائل بوم شناختی و اقلیم محل در استای پایداری بومی و زیست محیطی و از سوی دیگر پایبندی به روش‌های جدید طراحی فرم و عملکرد در راستای پدیدارشناسی و زیباشناسی معماری برای احترام به تأمین نیازهای کالبدی و روانشناسی محیطی برای بهره‌بران فضا، و همچنین افزایش استقبال و تقاضا که منجر به افزایش پیشبرد طرح‌های دولتی خواهد شد، می‌تواند به پاسخگویی اینگونه طرح‌های کلان دولتی بیانجامد. سرانجام باید به خاطر داشت که در جهان امروز

تمام نظریه‌های شهرسازی و مسکن به سوی جامعه نگری، شناخت ذینفعان، گفتگو با آنان، تشخیص نیازها از زبان آنان و تبدیل فرآیند اجراء به جریانی منعطف با گزینه‌های مختلف و فراهم کردن امکان تصمیم‌گیری و انتخاب برای ذینفعان می‌رود. در این صورت نقش دولت از تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی و مجری به تسهیل‌گر و بسترساز برای ایجاد مشارکت عوامل دخیل در فرآیند تولید مسکن تغییر می‌یابد و نیاز به بازنگری اساسی دارد.

#### ۸. منابع و ماخذ

۱. اهری، زهرا؛ حبیبی، سیدمحسن؛ خسرو خاور، فرهاد؛ ارجمندنیا، اصغر؛ (۱۳۶۷)، مسکن حداقل، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۲. بهزادفر، م؛ رزاقی اصل، س؛ (۱۳۸۸)، سامانه نقدکیفی توسعه شهرهای جدید مبتنی بر رویکردهای طراحی شهری، فصلنامه آبادی، شماره ۶۵، صص ۵۰-۵۹.
۳. بنتلی، ای و همکاران؛ (۱۹۸۷)، محیط‌های پاسخده، ترجمه بهزادفر، م؛ چاپ دوم، ۱۳۸۵، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.
۴. نقی زاده، م؛ (۱۳۸۱)، تأثیر معماری و شهر بر ارزشهای فرهنگی، فصلنامه علمی پژوهشی هنرهای زیبا، شماره ۱۱، دوره ۱۱.
۵. نقی زاده، م؛ (۱۳۸۷)، شهر و معماری اسلامی، فصلنامه تجلیات و عینیات، سازمان نظام مهندسی اصفهان.
۶. نقی زاده، م؛ (۱۳۹۱)، تأملی در شناخت مبانی مسکن اسلامی ایرانی، ماهنامه تخصصی اطلاع رسانی و نقد و بررسی کتاب ماه هنر، شماره ۱۷۰.
۷. حاجی نژاد، ع؛ رفیعیان، م؛ زمانی، ح؛ (۱۳۸۹)، بررسی متغیرهای فردی مؤثر بر رضایت مندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی (مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز)، جغرافیا و توسعه، شماره ۱۷، بهار ۱۳۸۹.
۸. جرال، بی‌دالی، (۱۳۷۲)، مشکلات برنامه ریزی در مسکن سازی دولتی بعد از جنگ جهانی دوم (بررسی مقایسه ای آمریکا و اروپا)، ترجمه اهری، زهرا، هنر و معماری، مسکن و محیط روستا، شماره ۴۷، صص ۱۷-

۲۱. لینچ، ک؛ (۱۳۷۶)، تئوری شکل خوب شهر، ترجمه بحرینی، ح؛ انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۲۲. نسترن، م؛ رعنايي، ا؛ (۱۳۸۹)، تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کارگروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر، دو فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۴، بهار و تابستان ۱۳۸۹. صص ۱۱۱-۱۲۳.
23. Hashas, M., (2003), "Residents Attachment to New Urbanist versus Conventional Suburban Developments", PhD dissertation in Community and Enviromental design, North Carolina State University.
24. Lewicka, M., (2009), "What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment", May 2009, Journal of Environmental Psychology, University of Warsaw
25. Herbert B. dorau, Albert G. Hinman, (1982), "Urban Land Economics", Ayer Publishing inc, New York.
26. Weidemann, I. Erfmners, S., (1993), "Public Participation in Waste Management Decision-Making", Journal of Hazardous Materials, Vol 33, No 8.
27. Ukoha, Onyekwerem., Beamish, J., (1997), "Assessment of Residents' Satisfaction with Public Housing in Abuja", Nigeria, HABITAT IITL, 21(4), pp445-460.
28. Perloff, Harvey S., (1981), "The Quality of the Urban Environment", Published Resources for Future, (in paper "Open Space as a New urban Resources" Marion Clawson), Inc, Johns Hopkins Press, Baltimore and London.
29. Garling, T., Friman, M., (2002), "A psychological approach to the study of residential choice and satisfaction. In: Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior", Bergin & Garvey, Westport, Connecticut, London, pp. 55-80.
30. Ge, Jian, Kazunori, H., (2006), "Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference", residential choice and residential satisfaction. Landscape and Urban Planning, Volume 78, Issue 3, 9 November 2006, pp. 165-178.
31. Rioux, L. and Werner, C., (2010), "Residential satisfaction among aging people living in place", Journal of Environmental Psychology, Volume 31, Issue 2, June 2011, pp. 158-169.
32. www.ucs.blogfa.com
33. Http://Culture.aruna.ir
34. www.note.aruna.ir
35. www.esfahanmaskan.gov.ir
۲۲. چپ من، د؛ (۱۳۸۶)، آفرینش محلات و مکانها در محیط انسان ساخت، ترجمه فریادی، ش؛ طبیبیان، م؛ تهران، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم ۱۳۸۶، صص ۱۷۵-۱۹۳.
۱۰. رضازاده، ر؛ (۱۳۸۹)، فرایند طراحی یک مکان با هویت، مجله آبادی، سال بیستم، شماره ۲۱۲.
۱۱. رفیعیان، م؛ عسگری، ع؛ عسگری زاده، ز؛ (۱۳۸۸)، سنجش میزان رضایت مندی سکونتی ساکنان محله نواب، پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۶۷، بهار ۱۳۸۸، صص ۵۸-۶۳.
۱۲. ذبیحی، ح؛ حبیب، ف و رهبری منش، ک؛ (۱۳۹۰)، رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان (مطالعه موردی چند مجتمع مسکونی در تهران)، فصلنامه هویت شهر، سال پنجم، شماره هشتم، بهار و تابستان ۱۳۹۰.
۱۳. شمسایی، ا، (۱۹۹۲)، بحران هویت در معماری شهری، www.shahrebehesht.ir
۱۴. شریعت، م؛ منصور، غ؛ (۱۳۸۳)، مطالعات دیسپلین اکولوژی و محیط زیست، دانشگده بهداشت، دانشگاه علوم پزشکی تهران، تهران.
۱۵. عباسی، ح؛ (۱۳۹۰)، برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر، جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۵، بهار ۱۳۹۰، صص ۹۸-۱۰۳.
۱۶. عینی فر، ع؛ (۱۳۷۹)، عوامل انسانی - محیطی موثر در طراحی مجموعه‌های مسکونی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۸، صص ۱۰۹-۱۱۸.
۱۷. غلامی، م؛ (۱۳۸۹)، آسیب شناسی طرح مسکن مهر، فصلنامه شهرسازی و معماری، سال بیستم، شماره ۶۹، صص ۵۵-۶۰.
۱۸. قلی زاده، ع؛ (۱۳۷۸)، مسکن و دسترسی نابرابر به منابع، نشریه نشاط، تیرماه ۱۳۷۸، تهران.
۱۹. صارم کلالی، حسین، (۱۳۷۲)، نقد الگوهای مسکن سازی در کشورهای در حال توسعه، مجله گفتگو، شماره ۳۸، ص ۵۱.
۲۰. کامروا، م؛ (۱۳۸۴)، مقدمه‌ای بر شهرسازی معاصر، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۶ پاییز ۱۳۹۳  
No.36 Autumn 2014

■ ۱۲۴ ■