مدیریت شهری
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018
۶۷-۷۶
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۸/۲۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۶/۱

مطالعه مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری با تاکید بر پایداری اجتماعی؛ نمونه موردی شهر ایلام

محمد جواد ایران نژاد* – کارشناس ارشد معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد بین الملل کیش، کیش، ایران.

چکیده

پایداری اجتماعی و بهبود رفاه نسل‌های آینده و کنونی بر می‌گردد و امروزه در طراحی معماری روند استفاده چشمگیری داشته است. با وجود نگاه‌های مختلف به مفهوم توسعه پایدار و برداشت‌های متفاوت از آن، اصل تعادل میان سه بعد زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی مورد توافق همگان است. رویکرد پایداری اجتماعی به جهت در نظر داشتن نیازهای اساسی مردم، عدالت‌خواه بودن و رفاه فیزیکی و اجتماعی، ارتقاء خلاقیت و توسعه توان انسانی، حفظ میراث فرهنگی و زیستی، تقویت احساس ارتباط با تاریخ و محیط زیست و مردم سالارانه بودن و نیز بهبود شرایط زندگی رفاه اجتماعی، کالبدی و شور و هیجان ساکنان را به ارمغان می‌آورد. باید در نظر داشت در بسیاری از موارد مهمترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایت فرد از سکونت در محله، مسکن و شرایط محیطی آن است لذا در مطالعه مسکن با در نظر گرفتن اصول پایداری اجتماعی امری شایان توجه بنظر می‌رسد. اقشار کم‌درآمد جامعه همواره به سبب عدم برخورداری از امکانات مناسب مسکونی و اجتماعی مورد غفلت قرار گرفته‌اند. مطالعه مسکن بر مبنای الگوهای پایداری اجتماعی با توجه به فاکتورهای اساسی پایداری اجتماعی می‌تواند در مطالعه مسکن اقشار کم‌درآمد نقش داشته باشد. حال این پرسش مطرح می‌گردد که نقش پایداری اجتماعی در مسکن اقشار کم‌درآمد چیست و چگونه می‌توان از این رویکرد در مطالعه مسکن استفاده نمود. برای پاسخگویی به این پرسش ابتدا موضوع مسکن و شناخت توسعه پایدار، اصول، راهکارها و نیز پایداری اجتماعی مورد بررسی قرار گرفته است. در نهایت با بررسی نمونه‌های خارجی و منابع مطالعاتی مشخص گردید رویکرد پایداری اجتماعی به جهت دربر داشتن فاکتورهایی مناسب نظیر عدالت اجتماعی، ارتقاء آموزش و رفاه فیزیکی برای مسکن قشر کم‌درآمد به عنوان الگویی برای در نظر گرفتن مسکن قشر کم درآمد در نظر گرفته شود.

واژگان کلیدی: گروه‌های کم درآمد شهری، مسکن، پایداری اجتماعی، ایلام.

The study of housing for small urban groups with emphasis on social sustainability (the city ‹s case of Ilam)

Abstract

Social sustainability and the welfare of future generations, and today›s trend has been dramatically used in architecture design. Despite the different perspectives of sustainable development and its different perceptions, the principle of balance between the three dimensions of environmental, social and economic consensus is agreeable to everyone. Social sustainability approach to address the basic needs of people, equity and physical and social wellbeing, promotion of creativity and development of human capacity, the preservation of cultural and biological heritage, the sense of association with history and the environment, and being democratic as well as improving the living conditions of social welfare, body and passion bring residents. It should be considered that in many cases, the most important factor affecting the level of satisfaction of a person from residence in the neighborhood, housing and its environmental conditions, therefore, in the study of housing, it is worth considering the principles of social sustainability. Low-income groups in the community have always been neglected due to lack of proper residential and social facilities. Housing studies based on social sustainability patterns, with regard to the basic factors of social sustainability, can play a role in the low-income housing population. The question now is what the role of social sustainability in low-income housing is and how this approach can be used in housing studies. To answer this question, the issue of housing and the recognition of sustainable development, principles, strategies and social sustainability have been investigated first. Finally, by examining external samples and literature sources, the social sustainability approach was considered as a model for considering low-income housing in order to include appropriate factors such as social justice, education promotion and physical well-being for low income families.

Keywords: Low - income urban groups, housing, social sustainability, Ilam.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۱۰۷۰۲۵۲؛ رایانامه: mj.irannezhad@gmail.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

مقدمه

امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن مسئله‌ای جهانی است و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه‌حل‌هایی برای حل مسائل مربوط به آن‌اند (Buckly and Kalarickal,2005:237)؛ مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی مانند غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن، عامل عمده نابرابری و در عین حال همبستگی اجتماعی است (Gallent and Robinson, 2011:298). مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸). اما هم‌چنان ۲۰ درصد جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شأن زندگی هستند (صرافی، ۱۳۸۱). به اعتقاد شولتز خانه خود زندگی بوده در حالی که بنای عمومی تصویر زندگی است و او معتقد است که خانه بخشی از هویت فرد است (نوربرگ شولتز، ۱۳۹۲). تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد به نام شاخص‌های مسکن و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن است (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۳). به طور کلی، می‌توان شاخص‌های مسکن را در سه گروه عمده تقسیم بندی کرد (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵، ص ۱۱٦)؛ شاخص‌های کمی مسکن، شاخص‌های کیفی مسکن، و شاخص‌های اقتصادی مسکن. پایداری اجتماعی در نظر گرفتن جنبه‌های فرهنگی و روزمره زندگی مردم است و این که ساختمان با فرهنگ، مذهب و نیازهای مردم تناسب داشته باشد (خاکپور، ۱۳۹٤، ص ٦).

در این میان مسأله مهمتری که وضعیت مسکن در جهان را رقت‌بارتر می‌کند فراموشی اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های تأمین مسکن است. همچنین مسئله مهمتر در زمینه مسکن در کشورهای در حال توسعه، بی‌توجهی و از یاد بردن اقشار کم‌درآمد شهرها در برنامه‌های تأمین مسکن است (فخرایی، ۱۳۹۱). شهر ایلام است که به خاطر موقعیت جغرافیایی شهر، به لحاظ مسکن و به خصوص برای اقشار کم‌درآمد دارای مشکلات فراوانی و به خصوص در حاشیه شهر است.این شهر براساس آمار سال ۱۳۹۱، دارای ۱۷۵ هزار جمعیت می‌باشد که کانون اصلی مهاجرپذیری استان می‌باشد. اقشار کم‌درآمد که حجم بالایی از جمعیت شهر را تشکیل می‌دهند در تأمین مسکن مناسب برای خود دچار مشکل هستند. بنابراین لزوم توجه به مسکن برای اقشار کم درآمد در شهر ایلام امری ضروری جلوه می‌نماید. لکن به توجه به رویکرد پایداری اجتماعی به عنوان روند تاثیرگذار بر توسعه پایدار شهرهای امروزی، بکارگیری این رویکرد در مطالعه مسکن برای اقشار کم درآمد ایلام می‌تواند تاثیر بسزایی بر روند مسکن اقشار کم درآمد در این منطقه داشته باشد که در روند شهر ایلام تاثیر بسزایی خواهد داشت که ضرورت و اهمیت پژوهش پیرامون این مباحث مشمول تعداد زیادی از اقشار کم‌درآمد در شهر ایلام خواهد بود که به میتواند به مسکن این اقشار به عنوان یکی از ضروری‌ترین نیاز آنان پاسخگو باشد. هدف اصلی این پژوهش مطالعه مجتمع مسکونی برای گروه‌های کم درآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی مطالعه موردی شهر ایلام است. در این راستا این گونه سئوالات مطرح می‌شود که چگونه می‌توان یک مجتمع مسکونی را برای اقشار کم درآمد ایلام بر پایه نیازهای آنان ایجاد نمود؟ آیا مطالعات دقیق و تأمین مسکن در بهبود شاخص‌های اجتماعی گروه‌های کم درآمد تأثیرگذار است؟ آیا مجتمع‌های مسکونی راه‌کاری مناسب برای تأمین مسکن و ارتقا شاخص‌های اجتماعی مسکن در گروه‌های کم درآمد شهری در شهر ایلام می‌تواند باشد؟ در جواب به سوالات فرضیه‌های تحقیق مطرح گردیدند. یک مجتمع مسکونی را می‌توان برپایه نیازهای اقشار کم درآمد ایلام مورد مطالعه و بررسی قرار داد. بین یک مطالعه مناسب، تأمین مسکن و بهبود شاخص‌های اجتماعی گروه‌های کم درآمد رابطه مثبت و معنا داری وجود دارد. مجتمع‌های مسکونی راهکاری مناسب برای تأمین مسکن و ارتقا شاخص‌های اجتماعی مسکن در گروه‌های کم درآمد شهری در شهر ایلام است.

پیشینه تحقیق

حیدری چیانه و همکاران (۱۳۸۹)، در مطالعه ای به بررسی نقش استراتژی توسعه شهری (CDS)

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری شهر رشت پرداخته‌اند، تجزیه و تحلیل نشان می-دهد که اگر چه هدف اصلی این خانه‌ها، تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در رشت بوده است، اما اغلب ساکنان آن‌ها متعلق به گروه‌های متوسط و متوسط به بالا هستند. خدایی و میره (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی پرداخته‌اند که گردآوری اطلاعات در این مطالعه به صورت اسنادی انجام شده است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که به طورکلی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در چهار گروه: ۱- سیاست ساخت مسکن؛ ۲- سیاست تأمین مالی مسکن؛ ۳- سیاست زمین و خدمات؛ و ٤- سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی مورد توجه قرار گرفته است.

احدنژادروشتی و مرادی‌مفرد (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان نقش استراتژی توسعه شهری(CDS) درآمد شهری (مورد مطالعه: ناحیه صفرآباد و بیسیم شهر زنجان) به این نتایج دست یافتند که در مؤلفه‌های اصلی ارائه وام‌های مسکن با بهره‌کم، در ایجاد انگیزه برای مقاوم‌سازی مساکن نقش تعیین‌کننده دارد که ۳/۷۵۱% و همچنین مؤلفه دوم که بیانگر بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان بوده ۳/٦١٤ % و مؤلفه سوم یعنی نوع مصالح به کار رفته در ساختمان ۲/۲٦۳ % مقادیر ویژه مشاهدات را توجیه و تبیین می‌نمایند. همچنین در تحلیل عاملی شاخص اقتصادی بیشترین تأثیر را در مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری دارا می-باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد: گروه‌های کم‌درآمد در مقایسه با سایر گروه‌های بالاتر، بهره‌مندی کمتری از منافع برنامه‌های توسعه شهری دارند.

مارگاری اوستین ترنر و توماس کینگسلی (۲۰۰۸) در گزارشی تحلیلی با عنوان (برنامه‌های فدرال برای نیازهای سکونتی گروه‌های کم درآمد- سیاست اولیه) به بررسی سیاست مسکن گروه‌های کم درآمد در کشور آمریکا پرداخته‌اند. بنروز و دوریت (۲۰۰۹) نظامی جامع برای تأمین مسکن سفارشی انبوه برای کاهش هزینه‌های تأمین مسکن پیشنهاد نموده‌اند.

ریچارد گراور (۲۰۱۰)، در مقاله‌ای با عنوان مروری بر برخی از مسائل مهم در تأمین مالی مسکن با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی مساله تأمین مالی در مسکن پرداخته و مسکن را به عنوان ابزاری مهم برای افراد کم درآمد دانست که در بلند مدت باعث بهبود زندگی آن‌ها خواهد شد.

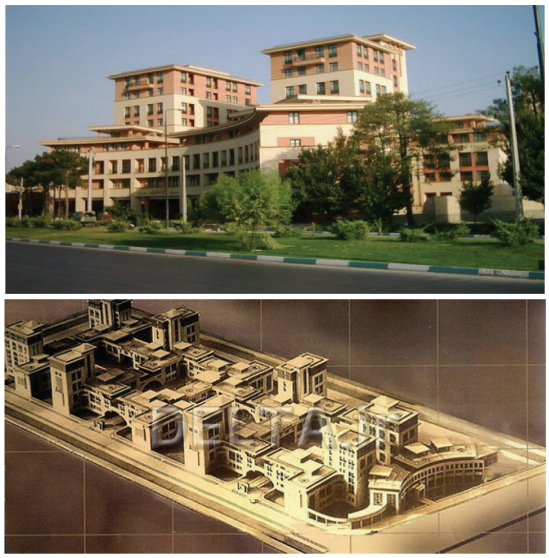
آزادخانی و همکارن (۲۰۱٤) درمقاله‌ای تحت عنوان «بررسی رضایتمندی اقشارکم درآمد شهری از طرح مسکن مهر» عنوان می‌نماید که پروژه مسکن مهر یکی از طرح‌های بسیار مهم بوده است که از سوی مسئولان یا هدف خانه‌دار شدن اقشار کم درآمد و رضایتمندی آنان و کنترل بازار مسکن یا سرمایه‌گذاری بسیار آغاز شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که این طرح در دستیابی به اهداف خود و رضایتمندی اقشار کم درآمد موفق نبوده است.

روش تحقیق

در این پژوهش از روش‌های مختلفی جهت حصول به نتایج تحقیق استفاده شده است: شیوه گردآوری اطلاعات در این پژوهش دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد در شیوه گردآوری اطلاعات بصورت کتابخانه ای از اطلاعات منابع علمی، دیسک های رایانه‌ای، اسناد شخصی و خصوصی، مطبوعات، مقاله-ها و مجله‌ها و نیز کتاب‌های مرتبط با موضوع مسکن اقشار کم درآمد و پایداری اجتماعی بهره‌گیری شد و در شیوه میدانی از طریق مشاهده و به کارگیری فیلم و عکس (صوتی و تصویری) استفاده شده است. هدف از این بخش گردآروی اطلاعات به منظور آزمون فرضیه‌های مطرح شده می‌باشد. در قدم بعدی روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد که به تحلیل هر یک از مدارک می‌پردازد. در این بخش به چگونگی موضوع پرداخته می‌شود و علاوه بر تصویرسازی آن‌چه هست به تشریح و تبیین دلایل چگونه بودن و چرایی وضعیت موضوع پرداخته می‌شود. سپس با توجه به مدارک موجود از طریق تحقیق شبیه سازی- مدل سازی، اقدام به مطالعه مسکن اقشار کم درآمد می‌شود. در روش توصیفی-تحلیلی و تاریخی، روش تجزیه و تحلیل به صورت دستی می‌باشد، چرا که به کمک فکر

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

و تحلیل عقلانی صورت می‌گیرد. در روش شبیه سازی- مدل‌سازی و موارد آماری، روش تجزیه و تحلیل به صورت ماشینی یا همان رایانه‌ای صورت می‌گیرد. نرم افزارهای مورد استفاده عبارت است از: اتوکد، ماکروسافت آفیس، فتوشاپ، گوگل ارث، و تری دی مکس و غیره. در این قمست از پژوهش به مطالعه موردی اثر داخلی و خارجی پرداخته شده است.



تصویر ۱. مجتمع مسکونی زیتون اصفهان؛
ماخذ: www.architect.pmcblog.com

اولین مورد مطالعه در خصوص مسکن مربوط به مجتمع مسکونی زیتون اصفهان می‌باشد که جهت سکونت ۵۰ خانواده کم درآمد در محله ای ارزان قمیت اجرا شده است. با توجه به اقلیم نیمه بیابانی شهر اصفهان استفاده از گیاهان درطراحی بنا در تابستان برای جلوگیری از نور مزاحم و تهویه وهوای مطبوع در مجموعه و در زمستان جلوگیری از ورود باد سرد به بنا برای آسایش دمایی و ... مناسب می‌باشد. در طراحی معماری بناهای این شهرک مسکونی از تلفیق سبک معماری سنتی- بومی و معماری مدرن استفاده شده است مانند بادگیری، دالان هایی مسقف، بازشوهای عمودی رواقها و همچنین پوشش گیاهی می‌باشد.

از نکات قابل توجه در طراحی سایت جدا کردن مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر است به این صورت که ورودی سواره به زیر زمین راه پیدا می‌کند و ورودی سواره در سطح صفر- صفر زمین ادامه پیدا خواهد کرد بدین صورت از آلودگی صوتی برای ساکنین نیز جلوگیری خواهد شد. از جمله نکات مهم و کاربردی که توسط معمار به کار گرفته شده است و در واقع نوعی خلاقیت و نوآوری به شمار می‌آید، استفاده از مدول‌های تکرار شونده در ساخت و نوع قرار گیری بلوک‌ها می‌باشد که خود یکی از دلایل هماهنگی و یکپارچگی در کل مجموعه در عین استفاده از احجام متفاوت می‌باشد. همچنین از دیگر نکات دیگر در نظر گرفتن فرم چرخشی بازو برای بلوک‌ها ضمن اختلاف ارتفاع آنها نورگیری و تهویه مطبوع در زوایای متفاوت برای تمامی واحدها را به حداکثر رسانده است.



تصویر ۲. مسکن مهر شهر جدید پردیس؛ ماخذ:
www.architect.pmcblog.com

دومین مورد مربوط به مسکن مهر شهر جدید پردیس تهران می‌باشد. مسکن مهر به عنوان مهمترین اقدام دولت در راستای تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد در چارچوب واگذاری زمین به استعداد ساخت یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی از سوی وزارت راه و شهرسازی ارائه شده است. اما این پروژه با مشکلاتی همراه است.

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

عـدم بهره‌گیـری از منابـع و انرژی‌هـای موجـود در طبیعـت جهت فراهم آوردن شـرایط آسـایش انسـان، عـدم تنـوع و امـکان زندگـی بـا کیفیـت مطلـوب و فضاهـای بـاز نامناسـب، عـدم توجـه بـه فضاهـای ماننـد گره‌هـای شـهری، واحدهـای همسـایگی و ... بـرای افزایـش تعامـلات اجتماعـی و عـدم رعایـت سلسـله مراتب فضایـی از دیگر مشـکلات این پروژه اسـت. ناپایـدار کـردن منظـر منطقه بـه دلیل اسـتفاده از فرمهـای نامتناسـب بـا زمینه.





تصویر ۳. مسکن اجتماعی بارسلونا، اسپانیا؛ ماخذ: www.architect.pmcblog.com

سـومین مورد مربوط به مسـکن اجتماعی بارسلونا، اسـپانیا اسـت. این پـروژه در سـال ۲۰۱۱ توسـط گروه معمـاری بتـل و رویـج در شـهر بارسـلونا طراحـی و سـاخته شـد. سـاکنین در حجـم هایـی شـبیه بـه L که پهنـای آن ابعـاد خیابان را انعکاس می‌دهـد و در اطراف یـک حیـاط و بیـن ملـک اصلـی و سـاختار جدیـد می‌پیچـد، خانه نشـین شـده‌اند. نما حالـت محلی خانه ی بـزرگ را بسـط می‌دهد هـم در پرداخـت گچکاری سـفید و هـم با بام شـیبدار خود که بیشـتر یـادآور بارز تاریخـی بومـی بافـت اسـت. در این مسـکن اجتماعی مصالح نما از متریال ارزان اما با بشـکلی متنوع اسـتفاده شـده اسـت که با اسـتفاده از گچبری‌های خاص منطقه و شـهر بـه زیبایی آن افزوده شـده اسـت.

چهارمیـن مـورد مربـوط بـه مسـکن اجتماعـی کارگـران در شـهر برلیـن، آلمـان اسـت. بریتـز هوف آیـزن زیدلانـگ یـا طـرح خانـه سـازی نعلی شـکل بـه دلیـل شـکل بلـوک مرکـزی آن کـه بـه دور یـک برکـه شـکل گرفـت، به این اسـم نامیده شـده اسـت؛ ایـن مجموعـه بـه عنوان قسـمتی از برنامـه ی مارتین واگنـر بـرای خانه سـازی مخصـوص کارگـران که به شـدت مـورد نیاز بـود در شـهر برلین آلمـان طراحی شـد. جانمایـی واحدهای منفرد، حالتـی متعارف دارد و واحدهـا بـه خـودی خـود کامـلاً کوچک هسـتند. آپارتمان‌هـا دارای چیدمـان کلـی فضاهـای سـکونتی اصلـی، بـه همـراه سـر سـراها، ایوان‌هـای درونـی یا تراس‌هـای بیرونـی در سـمت رو بـه بـاغ سـاختمان هسـتند و در سـمت دیگر سـاختمان دارای دسترسـی بـه پاگـرد و پلکانـی رو به خیابـان می‌باشـند. پلان‌ها کـه متناوبـاً و یـک در میـان بـه صـورت پیـش آمـده یـا عقـب نشـینی کـرده شـکل گرفتـه انـد، عناصری عمـودی را در نماهـا معرفـی می‌کنند تـا طبیعت ذاتی افقـی بلوک‌هـا را بشـکنند.





تصویر ٤. مسکن اجتماعی کارگران برلین؛ ماخذ: www.archdaily.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

بر اساس بررسی‌های انجام گرفته پیرامون نمونه‌های موردی داخلی و خارجی می‌توان اینگونه نتیجه-گیری نمود که در بخش نمونه‌های داخلی با وجود آنکه در کشور نیاز مبرم به تامین مسکن برای اقشار کم درآمد وجود دارد اما پروژه‌های موجود اغلب به عنوان پروژه‌های مسکن مهر یا پروژه‌های مسکن اجتماعی کار شده است که چنانکه به عنوان نمونه مسکن مهر شهر جدید پردیس مشاهده می‌شود فاقد بسیاری از امکانات اساسی و جانبی مورد نیاز بوده و از لحاظ طراحی معماری نیز اصول مناسب معماری و شهرسازی در آن رعایت نگردیده است. در این بین از نمونه‌های مناسب مسکن اقشار کم درآمد می-توان به مجتمع زیتون اصفهان اشاره نمود به عوامل اقلیمی نظیر تابش و سایه اندازی و بادهای غالب توجه شده است. همچنین حجم متفاوت ولی در عین حال یکپارچه (به دلیل استفاده از مدول تکرار شونده در طراحی، استفاده از ریتم و تکرار تناسب در ارتفاع واحجام تکرار شونده احجام هندسی مربع و مستطیل و...) بهره گرفته است. از جمله موارد معماری سنتی و بومی نظیر بادگیر، حیاط مرکزی و دالان‌هایی مسقف که در ساخت این مجموعه استفاده شده است. اما در بخش نمونه‌های موردی خارجی می‌توان نمونه‌های مناسب متعددی را در سراسر جهان مشاهده نمود که با توجه به نیازهای ساکنان کم درآمد آن شهرها طراحی گردیده است. به عنوان نمونه می‌توان به مسکن اجتماعی بارسلونا اشاره نمود که از معماری بومی منطقه بهره برده است و همچنین فضاهای خدماتی متعدد و ارزان را برای ساکنان فراهم نموده همچنین از مصالح ارزان اما هماهنگ با نما استفاده نموده است. همچنین در مسکن اجتماعی طرح پیشنهادی برای مسکن سازی اجتماعی، در سایتی با بیشترین پیچیدگی از لحاظ هندسی عرضه شده، اما به زیبایی بر موضوعاتی چون، بر موضوعاتی مانند تراکم، تخلخل، صمیمیت و تطابق با شهر تمرکز کرده است و بخش‌های مختلفی را در اختیار ساکنان ان قرار می‌دهد. در مجموعه مسکن اجتماعی کارگران برلین نیز سعی شده است فضایی درونگرا با ایجاد باغی در داخل مجموعه مسکونی باشد و در بخش‌های مختلف با تغییر الگو از ایجاد فرمی یکنواخت دوری شود. همچنین در قسمتهایی با ایجاد پیش آمدی یا عقب رفتگی ایوان ایجاد نموده است. نمونه‌های ذکر شده داخلی و خارجی با توجه به توضیحات ذکر شده، مزایا و معایب خود می‌تواند در مطالعه مجموعه مسکونی اقشار کم درآمد در ایلام مورد استفاده قرار گیرد.

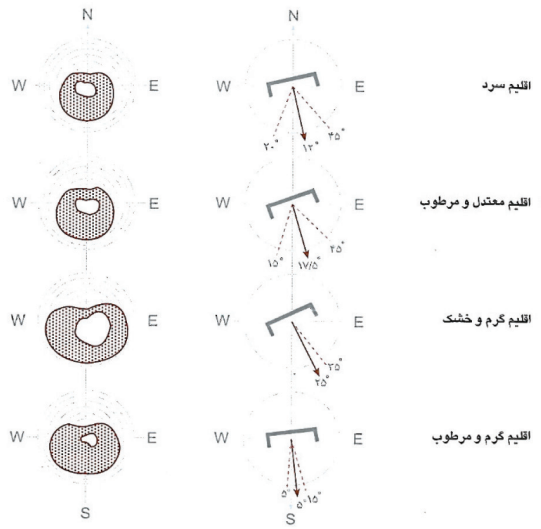
ظوابط و استانداردهای طراحی

در طراحی پروژه‌های مسکونی لازم است علاوه بر بلوکهای مسکونی ضوابط و استانداردهای طراحی نیز رعایت شود. مثل تأمین پارکینگ‌ها با رعایت ضوابط شهرداری الزامی است. به ازای هر ۵۰ تا ۱۰۰ واحد مسکونی یک فضای تجمع عمومی در نظر گرفته شود و در مجموعه‌های بالای ۵۰ واحد مسکونی، به ازاء هر واحد باید حداقل ۲۵ متر مربع فضای سبز در نظر گرفته شود. از نظر دسترسی ورودی به مجموعه باید قابل کنترل باشد. به منظور ایجاد امنیت و آسایش ساکنین مجموعه ها، هنگام تهیه طرح محوطه سازی حریم مجموعه مسکونی از عرصه‌های مجاور جدا گردد. تا جایی که ممکن است مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند. نقشه نماهای اصلی بنا باید همراه نمای ساختمان‌های مجاور ترسیم شده و با آنها هماهنگ شود. فاصله دو بنا که نمای اصلی آنها مقابل هم (بدون توجه به جهت جنوبی، شمالی، شرقی، غربی و غیره) قراردارند، برابر ارتفاع بنای جنوبی خواهدبود، چنانچه دو بنا دارای شکستگی در ارتفاع باشند، فاصله دو بنا برابر ارتفاع بنای جنوبی در هر شکستگی محاسبه می‌شود. ایمنی در برابر آتش سوزی در واحد های آپارتمانی و مجتمعهای مسکونی یکی از موارد خطیر در بحث ایمنی در ساختمان بشمار می‌آید. در ایران امکانات آتشنشانی تنها قادر است پاسخگوی مهار آتش حد اکثر تا ارتفاع ۱۳ متر باشد. از انجا که امکانات مهار آتش از طریق آسمان در کشور وجود ندارد لذا اولاً توصیه می‌گردد بخصوص در مجتمعهای مسکونی که تراکم جمعیت و رنج سنی بالاتری را در خود جای

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

می‌دهد، از احداث ساختمانهای بالای ۱۳ متر خودداری گردد. پوشش سقف و کف از جمله مهمترین سطوح در بحث آتشسوزی است. این سطوح اگر از مواد آتشگیر ساخته شده با شند باید با استفاده از مواد گلوکسی در برابر خطر آتشسوزی ایمن شده باشند. از دیگر عوامل در بحش ایمنی در برابر آتش‌سوزی، سازه ساختمان است. توصیه می‌گردد به جهت ایمنی بیشتر بتن نسبت به فولاد در مجتمع های مسکونی از سازه های بتنی استفاده گردد. از دیگر موارد می‌توان به شیشه‌های مقاوم در برابر آتش که به شکلهای مختلف و عایق دار است اشاره کرد همچنین استفاده از زنگ‌های خطر دود. در تصویر ۵ با توجه به موقعیت جغرافیایی و ویژگی‌های اقلیمی استان ایلام جهت ساختمان نشان داده شده است.



تصویر ۵. جهت ساختمان با توجه به اقلیم ایلام؛ ماخذ: کسمایی، ۱۳۸۵.

مشخصات سایت انتخابی طبق نقشه در حدود ٤٠٠٠٠ متر مربع است. شکل و هندسه سایت به شکل یک متوازی الضلاع نسبتا نامنتظم است که ابعاد اصلی آن از شمال نقشه با کمی تفاوت به شرح زیر است ۲۸۰، ۲۱۰، ۲٦۹، ۲۰۹ که در حقیقت تمام اضلاع سایت را تشکیل می‌دهند. ورود به دهانه سایت (ورودی اصلی پیاده) می‌تواند از قسمت (ورودی ۲۸۰ متری شمالی) صورت پذیرد، این دسترسی شمالی می‌تواند با قابلیت دسترسی سواره و پارکینگ خارجی و نیز دسترسی اصلی پیاده سایت به کار آید. زمین دارای شیب کمی است و اختلاف ارتفاع زیادی به چشم نمی‌خورد. این سایت از شرق به ترمینال مسافری محدود است، از طرف شمال سایت به خیابان چالسرا و زمین‌های بایر محدود می‌شود. از طرف غرب به زمین و باغهای اطراف و از طرف جنوب نیز با منطقه مسکونی و زمین‌های بایر، همجوار است. این محدوده بدلیل ویژگی‌ها و قابلیت‌های منطقه‌ای برای احداث مجموعه مسکونی اقشار کم درآمد مناسب است و قابلیت توسعه فعالیت‌های مناسب با امکانات بالا را داراست.

با توجه به تحلیل سایت انجام شده به دلیل وجود آلودگی صوتی در اطراف سایت، فضاهای اصلی مجتمع مسکونی متمایل به قسمت مرکزی و کمی متمایل به جنوب (با فاصله از خیابان اصلی) خواهد بود. با توجه به قرارگیری خیابان اصلی در شمال سایت یک پارکینگ باز کوچک در این قسمت پیش‌بینی شده است تا با ورودی پیاده قابلیت ارتباط محدودی داشته باشد همچنین دسترسی به پارکینگ بلوک‌ها نیز از این قسمت خواهد بود. با در نظر گرفتن نورگیری سایت از جنوب کاربری مناسب به جهت بخش-های اصلی واحدهای مسکونی که نیاز به نورگیری مناسب دارند بگونه‌ای پیش‌بینی شده است که نور جنوبی بگیرد که با حداکثر بهره‌گیری از جنوب طراحی خواهند شد و همچنین نحوه طراحی به جهت استفاده از نور جنوب متمایل به جنوب و شرق خواهد بود. بخش خدماتی نیز در قسمت ورودی‌های سایت ودر قسمت شمالی در نظر گرفته شده است. نحوه طراحی ساختمان‌های مسکونی به‌گونه‌ای خواهد بود که کنترل و هدایت باد در سایت و ایجاد گردش مطلوب و بهرگیری از هوای تازه را میسر سازد. با توجه به قرارگیری یک دسترسی اختصاصی و مناسب برای سایت از شمال دسترسی پیاده رو مختلفی در سایت درنظر گرفته شده است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]



تصویر ٦. دسترسی‌های سایت؛ ماخذ: نگارندگان.

بدیهی است که آنچه ساختار فیزیکی برنامه‌ریزی را در جهتی خاص هدایت می‌کند بن‌مایه و اصول ساختار فضایی می‌باشد. به عبارت دیگر، ساختار فضایی در طراحی به عنوان مکمل و عنصری که شرایط کافی را در گزینه طراحی ایجاد می‌کند مورد توجه قرار داشته و لازم این گزینه نیز ساختار فیزیکی برنامه‌ریزی می‌باشد. توجه به یکی از این دو عامل و حذف دیگری در طراحی موجب یک بعدی شدن و تک‌محوری شدن طرح خواهد شد، چنانچه امروز مشاهده می‌شود که بسیاری از طرح‌های موجود، تنها حاصل تجزیه و تحلیل‌های صرف می‌باشد و طراحی را از مفهوم هنری خود دور می‌سازد و بسیاری دیگر نیز اگر چه شکل اول را رعایت نموده و پذیرفته‌اند اما سبب عدم شناخت کافی و بها ندادن به تجزیه و تحلیل‌ها، غیر قابل استفاده و مهجور باقی مانده‌اند. طبق مقایسه انجام شده پیرامون مجتمع‌های مسکونی موجود در ایران رعایت اصول و ضوابط مربوط طراحی معماری پایدار اجتماعی در مجتمع مسکونی به طور مناسب و درخور این الگوها رعایت نشده و کاملا این الگوها مهجور مانده است با توجه به تعیین اصول طراحی مجتمع مسکونی در فصول پیشین ایده‌های طراحی برمبنای این اصول خواهد بود.

نتیجه گیری و جمعبندی

بعد از مطالعه و شناسائی دقیق و کامل سایت طرح اتودهای اولیه طراحی شکل گرفت و نتایج زیر از بررسی سایت حاصل گشت:

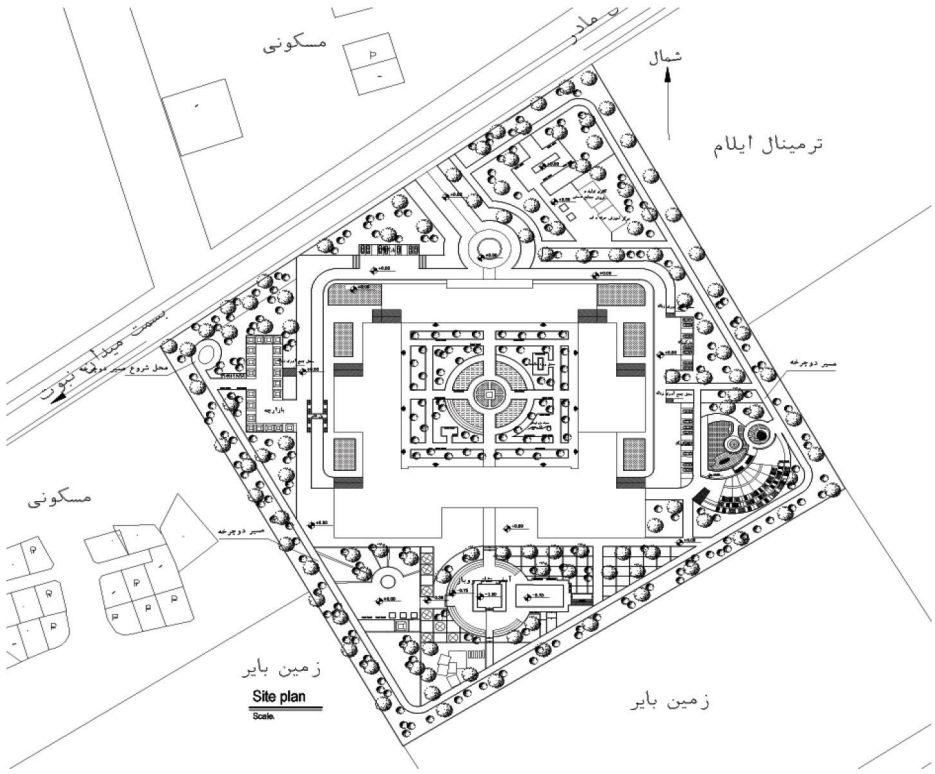
١. ایجاد فضاهای مرتبط بایکدیگر با دسترسی آسان در طرح.
٢. ایجاد بخش‌های مجزا اما با ارتباط فضایی مرتبط در طراحی.
٣. تنوع نسبی فضاها و مسیرها.
٤. هدایت و کنترل باد در سایت.
٥. بهره‌گیری از فرم عملکردی در طراحی.
٦. کنترل و هدایت نور طبیعی به درون فضاهای باز و بسته طراحی شده.
٧. طراحی پایدار کاربری‌های سایت متناسب با اقلیم منطقه.
٨. طراحی بخش اصلی مجموعه مسکونی در مرکزیت و تاحدی نزدیک به ورودی سایت به سبب ایجاد آسایش بیشتر.
٩. نورگیری مناسب واحدهای مسکونی و رعایت همجواری‌ها و محرمیت دید.
١٠. ایجاد دسترسی سواره در نقاط مناسب سایت و دسترسی آسان به خیابان.
١١. بکارگیری نمادین از الگوهای معماری بومی منطقه ایلام.
١٢. توجه به معیار مسکن اقشار کم درآمد و ایجاد مسکن مناسب با در نظر گرفتن هزینه منا سب .
١٣. توجه به رویکرد پایداری اجتماعی در طراحی به جهت قشر کم درآمد از امکانات یک مسکن خوب و بروز باتوجه به شرایط ویژه این قشر.
١٤. ایجاد تعامل بیشتر میان ساکنین از طریق طرح معماری به جهت ایجاد پایداری اجتماعی.

ورودی سایت در قسمت شمالی و با مسیر کوتاهی حل شده است و مسیر اتش‌نشانی نیز در مسیر محدوده سواره رو پیش‌بینی شده است. اطراف سایت بخصوص در نزدیکی ترمینال از فضای سبز و درختان بلند استفاده می‌شود تا محرمیت ایجاد گردد. باید در نظر داشت. بر اساس اصول پایداری اجتماعی باید یک نیازهای اساسی و اولیه ساکنین را مرتفع نماید که در این پروژه نیازهای اولیه ساکنین از جمله موادغذایی و پوشاک و غیره، با تعبیه فروشگاه‌های مورد نیاز دیده شده است. همچنین با در نظر گرفتن اصل عدالتخواهی پایداری اجتماعی، سعی شده تا تمام اقشار کم‌درآمد مجموعه اعم از سالمند، کودک

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

نوجـوان و جـوان فضاهـای ویـژه خـود را باتوجـه بـه روحیـات آنـان داشـته باشـند و امکانات مسـاوی برخـوردار گردنـد. همچنیـن امکانـات مجموعه نظیر متـراژ واحدهـای مسـکونی، پارکینگهـا و انبـاری و سـایر امکانـات تلاش شـده تـا حتی الامکان شـرایط مسـاوی برخوردار باشـند.در بحث توسـعه آموزش و خلاقیـت با تعبیه بخش آموزشـی کـودکان و مرکزی بـرای آموزش و تولید صنایع دسـتی سـعی شـده تا به ایـن امـر دسـت یابیـم. در بحـث مردم‌سـالارانه بودن و توسـعه مشـارکت اجتماعی سـعی شـده اسـت تا با ایجـاد محیط‌هـای اجتماعـی مشـترک نظیـر محوطـه فضـای سـبز مخصـوص و بخشـی جهـت اجـرای مراسـمات مذهبـی و آیینـی (آمفـی تئاتـر روبـاز) موجـب ایجـاد تعامـلات اجتماعی بیشـتر گـردد. در بحـث رفاه فیزیکی و ذهنی سـعی شـده اسـت تا حد امـکان نیازهـای فیزیکـی و نیازهای روحـی از طریق پیونـد ارتبـاط بـا طبیعت حاصل گـردد. این طرح به علـت اسـتفاده از الگوهای ایرانی نظیـر حیاط مرکزی و الگوهـای بومـی و پیونـد سـاکنین با صنایع دسـتی ایرانـی بومـی از لحـاظ فرهنگـی کارکـرد مناسـبی داشـته باشـدو فـرم مجتمـع مسـکونی بـا توجـه بـه موقعیـت اطـراف سـایت به شـکل درونگـرا و حیاط مرکـزی طراحـی شـده اسـت. ایـن فـرم میتوانـد در ایـن طـرح بسـیار کارا باشـد و فضای مرکـزی نیز به جهـت امنیت بـالا برای بـازی کودکان و فضای سـبز طراحی شـده اسـت. در اطراف سـایت بـه جهت در نظرگرفتـن امکانات ورزشـی برای اقشـار کـم درآمد مسـیر دوچرخـه سـواری یـا مسـیر سـلامت در نظـر گرفتـه شـده اسـت. در بخشـهای مختلـف سـایت با توجـه به موقعیـت مکانی فضای سـبز و محل گذران اوقـت فراغـت بـرای سـالمندان جوانـان و کـودکان باتوجـه بـه نیازهـای انـان و در راسـتای عدالـت و پایـداری اجتماعـی در نظـر گرفتـه شـده اسـت. باید درنظر داشـت الگوهـای پایداری اجتماعـی الگوهای مشـخصی هسـتند که در بـالا ذکر شـده و این عوامل در بخش‌هـای مختلـف طراحـی لحـاظ شـده اسـت.



تصویر ۷. طراحی سایت پلان؛ ماخذ: نگارندگان.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

با توجه به آگاهی از پیچیده بودن و استقرار مناسب فضاهای مسکونی در سایت به دلیل داشتن فضاهای پراهمیت مجتمع مسکونی، لازم است که قبل از طراحی مطالعه و برنامه‌ریزی اصولی نسبت به تمام فضاهای مختلف از قبیل اقلیم، نورگیری، دسترسی‌ها و توجه به شاخص‌های پایدار اجتماعی و غیره انجام شود که با علم و آگاهی کامل و جامع با توجه به نوع کاربری‌ها و ضوابط و استانداردهای موجود قدم اولیه طراحی، پایه‌گذاری خواهد شد. یکی از موارد مورد توجه اصول و ترکیب‌بندی و پراکندگی و توزیع مناسب کاربری‌ها در فضای سایت بود که عامل اولیه طراحی و شکل‌گیری پروژه مجتمع مسکونی می‌باشد. در اولین گام که مهمترین گام می‌باشد شناسائی سایت و آنالیز دقیق از موقعیت‌های سایت مدّنظر می‌باشد. مراحل شناسائی در این پروژه عبارتند از:

۱. شناخت محل سایت و همسایگان آن.
۲. تعیین اختلاف سطح سایت در تمام نقاط و نسبت آن به کد ارتفاعی خیابان مجاور.
۳. بررسی ورودی‌های مختلف به سایت و درجه‌بندی آن‌ها.
٤. مطالعه اقلیمی سایت و تعیین انواع بادهای غالب و خوب که شرایط حجمی مناسبی را تعیین می‌کند.
۵. مکان‌یابی توده‌ها و فضاها و کاربری‌ها در سایت و زمین موردنظر.
٦. دقت کامل به جهت تابش آفتاب و استفاده مفید از انرژی آن با توجه به اقلیم.
۷. جهت‌یابی و نحوه استقرار فضاها با توجه به مسائل اقلیمی و چشم‌اندازهای مختلف آن.

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶
No.49 Winter 2018

منابع و ماخذ

۱. احد نژاد روشتی، محسن.، مرادی مفرد، سمیرا.، (۱۳۹۲) نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، (مورد مطالعه: ناحیه صفر اباد و بی‌سیم شهر زنجان)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه ای، زمستان ۱۳۹۲.
۲. حکمت‌نیا، حسن؛ موسوی، میرنجف (۱۳۸۵) کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، انتشارات علم نوین، یزد.
۳. حیدری چیانه، رحیم. رضا طبع ازگمی، خدیجه (۱۳۹۱) نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم شهری (مطالعه موردی: شهر رشت).
٤. خاکپور، جمشید (۱۳۹٤) پایداری اجتماعی در طراحی مجتمع فرهنگی، همایش ملی معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی، تهران.
۵. شولتز، کریستیان نورنبرگ (۱۳۹۲) مفهوم سکونت، ترجمه: یاراحمدی، محمود امیر، انتشارات آگاه، چاپ پنجم.
٦. صرافی، م، (۱۳۸۱) از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی؛ هفت شهر، سال سوم: شماره ۸، تهران: انتشارات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران،
۷. عزیزی، محمد، (۱۳۷۸) درس برنامه‌ریزی مسکن، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.

8. Bucley, R.,Kalarickal,J, 2005, Housing policy in developing countries :conjectures and refutations, World Bank Res Obs,pp.233257-
9. Gallent, Nick & Robinson, Steve., 2011, Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. Journal of Rural Studies. 27. 297.307-10.1016/j.jrurstud.2011.05.004.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]