

میرست شهری

شماره ۴۹ زمستان ۱۳۹۶

No.49 Winter 2018

۶۷-۷۶

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۶/۶/۱

زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۸/۲۳

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

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

چکیده

The study of housing for small urban groups with emphasis on social sustainability (the city as 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.

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. اشار 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 اقتدار کم‌درآمد نقش داشته باشد. حال این پرسش مطرح می‌گردد که نقش پایداری اجتماعی در مسکن اشار 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 کم‌درآمد در نظر گرفته شود.

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

مقدمه

جمعیت می باشد که کانون اصلی مهاجرپذیری استان می باشد. اقشار کم درآمد که حجم بالایی از جمعیت شهر را تشکیل می دهند در تأمین مسکن مناسب برای خود دچار مشکل هستند. بنابراین لزوم توجه به مسکن برای اقشار کم درآمد در شهر ایلام امری ضروری جلوه می نماید. 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 می تواند 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 کم درآمد در شهر ایلام خواهد بود که به میتواند به مسکن این اقشار به عنوان یکی از ضروری ترین 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 سوالات مطرح می شود که چگونه می توان 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 نیازهای اقشار کم درآمد در شهر ایلام می تواند باشد؟ در جواب به سوالات فرضیههای تحقیق مطرح گردیدند. یک مجتمع مسکونی را می توان 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)

امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن مسئله‌ای جهانی است و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه حل‌هایی برای حل مسائل مربوط به آن‌اند (Buckly and Kalarickal, 2005:237)؛ مسکن نسبت به سایر کالاهای به دلیل ویژگی‌هایی مانند غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن، عامل عمدۀ نابرابری و در عین حال همبستگی اجتماعی است (Gallent and Robinson, 2011:298). مسکن در زمرة اساسی ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۸). اما هم‌چنان ۲۰ درصد جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شان 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 (احدبزاده و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۳). به طور کلی، می‌توان شاخصهای مسکن را در سه گروه عمدۀ تقسیم بندهی کرد (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵، ص. ۱۱۶)؛ 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، ۱۳۹۴، ص. ۶).

در این میان مسأله مهمتری که وضعیت مسکن در جهان را رقتبارتر می‌کند فراموشی اقشار کم درآمد در برنامه‌های تأمین مسکن است. همچنین مسأله مهمتر در زمینه مسکن در کشورهای در حال توسعه، بی توجهی و از یاد بردن اقشار کم درآمد 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 کم درآمد دارای مشکلات فراوانی و به خصوص در حاشیه شهر است. این شهر براساس آمار سال ۱۳۹۱، دارای ۱۷۵ هزار

مدیریت شهری

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

مدیریت شهری

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

۶۹

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.

ازادخانی و همکارون (۲۰۱۴) در مقاله‌ای تحت عنوان «بررسی رضایتمندی اقشار کم درآمد شهری از طرح مسکن مهر» عنوان می‌نماید که پژوهه مسکن مهر یکی از طرح‌های بسیار مهم بوده است که از سوی مسئولان یا هدف خانه‌دار شدن اقشار کم درآمد و رضایتمندی آنان و کترنل 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 بوده 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 کتابخانه‌ای از اطلاعات منابع علمی، دیسک‌های رایانه‌ای، اسناد شخصی و خصوصی، مطبوعات، مقاله‌ها 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 گردآوری 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 چراًی 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

در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری شهر رشت پرداخته‌اند، تجزیه و تحلیل نشان می‌دهد 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 متواتر به بالا هستند. خدایی و میره (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی پرداخته‌اند که گردآوری اطلاعات در این مطالعه به صورت استنادی انجام شده است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که به طور کلی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در چهار گروه: ۱- سیاست ساخت مسکن؛ ۲- سیاست تأمین مالی مسکن؛ ۳- سیاست زمین و خدمات؛ و ۴- سیاست‌های متناسب از راهبرد توامندسازی مورد توجه قرار گرفته است.

احدیث‌ادر و شتی و مرادی‌فرد (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 $3/751\%$ و همچنین مؤلفه دوم که بیانگر بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان بوده $3/614\%$ و مؤلفه سوم یعنی نوع مصالح به کار رفته در ساختمان $2/263\%$ % مقادیر ویژه مشاهدات را توجیه و تبیین می‌نمایند. همچنین در تحلیل عاملی شاخص اقتصادی بیشترین تأثیر را در مسکن گروه‌های کم درآمد شهری دارا می‌باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد: گروه‌های کم درآمد 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. بنزروز و دوریت (۲۰۰۹) نظامی جامع برای تأمین مسکن سفارشی انبوه برای کاهش هزینه‌های تأمین مسکن پیشنهاد نموده‌اند.

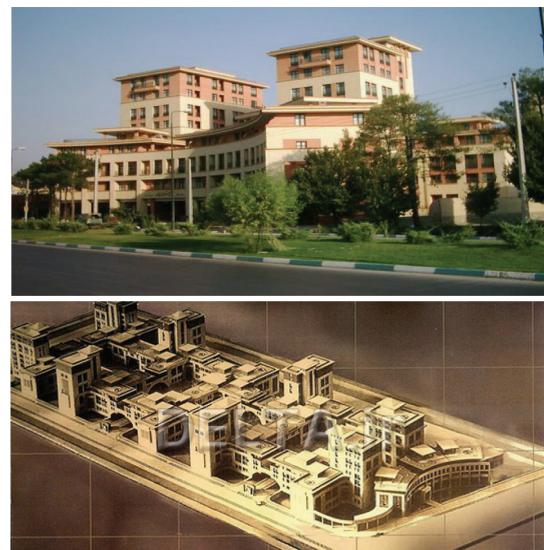
به این صورت که ورودی سواره به زیر زمین راه پیدا می‌کند و ورودی سواره در سطح صفر-صفر زمین ادامه پیدا خواهد کرد بدین صورت از آلودگی صوتی برای ساکنین نیز جلوگیری خواهد شد. از جمله نکات مهم و کاربردی که توسط معمار به کار گرفته شده است و در واقع نوعی خلاقیت و نوآوری به شمار می‌آید، استفاده از مدول‌های تکرار 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 حداقل رسانده است.



تصویر ۲. مسکن مهر شهر جدید پرديس؛ مأخذ:
www.architect.pmcblog.com

دومین مورد مطالعه در خصوص مسکن مربوط پرديس تهران می‌باشد. مسکن مهر به عنوان مهمترین اقدام دولت در راستای تامین مسکن برای اقشار کم درآمد 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.

و تحلیل عقلانی صورت می‌گیرد. در روش شبیه‌سازی- 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 وغیره. در این قسمت از پژوهش به مطالعه موردی اثر داخلی و خارجی پرداخته شده است.



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

مدیریت شهری

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

■ ۷۰ ■

اولین مورد مطالعه در خصوص مسکن مربوط به مجتمع مسکونی زیتون اصفهان می‌باشد که جهت سکونت ۵۰ خانوارde کم درآمد در محله ای ارزان قیمت اجرا شده است. با توجه به اقلیم نیمه بیابانی شهر اصفهان استفاده از گیاهان در طراحی 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، دالان‌هایی 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

مدیریت شهری

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

■ ۷۱ ■

شده است که با استفاده از گچبری‌های خاص منطقه و شهر به زیبایی آن افزوده شده است. چهارمین مورد مربوط به مسکن اجتماعی کارگران در شهر برلین، آلمان است. بریتز هوف آیزن زیدلانگ یا طرح خانه سازی نعلی شکل به دلیل شکل بلوك مرکزی آن که به دور یک برکه شکل گرفت، به این اسم نامیده شده است؛ این مجموعه به عنوان قسمتی از برنامه ی مارتین واگنر برای خانه سازی مخصوص کارگران که به شدت نیاز بود در شهر برلین آلمان طراحی شد. جانمایی واحدهای منفرد، حالتی متعارف دارد و واحدها به خودی خود کاملاً کوچک هستند. آپارتمان‌ها دارای چیدمان کلی فضاهای سکونتی اصلی، به همراه سر سراهای، ایوان‌های درونی یا تراس‌های بیرونی در سمت رو به باغ ساختمان هستند و در سمت دیگر ساختمان دارای دسترسی به پاگرد و پلکانی رو به خیابان می‌باشند. پلان‌ها که متناوب‌ا و یک در میان به صورت پیش آمده یا عقب نشینی کرده شکل گرفته‌اند، عناصری عمودی را در نماها معرفی می‌کنند تا طبیعت ذاتی افقی بلوك‌ها را بشکند.



تصویر ۴. مسکن اجتماعی کارگران برلین؛
ماخذ: www.archdaily.com

عدم بهره‌گیری از منابع و انرژی‌های موجود در طبیعت جهت فراهم آوردن شرایط آسایش انسان، عدم تنوع و امکان زندگی با کیفیت مطلوب و فضاهای باز نامناسب، عدم توجه به فضاهای مانند گرههای شهری، واحدهای همسایگی و ... برای افزایش تعاملات اجتماعی و عدم رعایت سلسله مراتب فضایی از دیگر مشکلات این پروژه است. ناپایدار کردن منظر منطقه به دلیل استفاده از فرمهای نامناسب با زمینه.



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

سومین مورد مربوط به مسکن اجتماعی بارسلونا، اسپانیا است. این پروژه در سال ۲۰۱۱ توسط گروه معماری بتل و رویج در شهر بارسلونا طراحی و ساخته شد. ساکنین در حجم‌هایی شبیه به L که پنهانی آن ابعاد خیابان را انعکاس می‌دهد و در اطراف یک حیاط و بین ملک اصلی و ساختار جدید می‌بیچد، خانه نشین شده‌اند. نما حالت محلی خانه‌ی بزرگ را بسط می‌دهد هم در پرداخت گچکاری سفید و هم با بام شبیدار خود که بیشتر یادآور باز تاریخی بومی بافت است. در این مسکن اجتماعی مصالح نما از متریال ارزان‌اما با شکلی متنوع استفاده

مسکونی باشد و در بخش‌های مختلف با تغییر الگو از ایجاد فرمی یکنواخت دوری شود. همچنین در قسمتهايی با ایجاد پيش آمدی یا عقب رفتگی ایوان ایجاد نموده است. نمونه‌های ذکر شده داخلی و خارجی با توجه به توضیحات ذکر شده، مزايا و معایب خود می‌تواند در مطالعه مجموعه مسکونی اقشار کم درآمد در ایلام مورد استفاده قرار گیرد.

ظوابط و استانداردهای طراحی

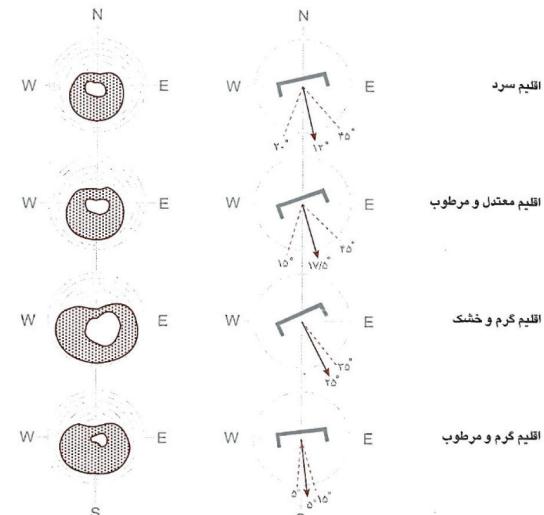
در طراحی پروژه‌های مسکونی لازم است علاوه بر بلوکهای مسکونی ضوابط و استانداردهای طراحی نیز رعایت شود. مثل تأمین پارکینگ‌ها با رعایت ضوابط شهرداری الزامی است. به ازای هر ۵۰ تا ۱۰۰ واحد مسکونی یک فضای تجمع عمومی در نظر گرفته شود و در مجموعه‌های بالای ۵۰ واحد مسکونی، به ازاء هر واحد باید حداقل ۲۵ متر مربع فضای سبز در نظر گرفته شود. از نظر دسترسی ورودی به مجموعه باید قابل کنترل باشد. به منظور ایجاد امنیت و آسایش ساکنین مجموعه‌ها، 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 مقابله هم (بدون توجه به جهت جنوبی، شمالی، شرقی، غربی و غیره) قرار دارند، برابر ارتفاع بنای جنوبی خواهد بود، چنانچه دو بنا دارای شکستگی در ارتفاع باشند، فاصله دو بنا برابر ارتفاع بنای جنوبی در هر شکستگی محاسبه می‌شود. اینمی در برابر آتش سوزی در واحد های آپارتمانی و مجتمعهای مسکونی یکی از موارد خطیر در بحث اینمی 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

بر اساس بررسی‌های انجام گرفته پیرامون نمونه‌های موردي 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 پر迪س مشاهده می‌شود فاقد بسیاری از امکانات اساسی و جانبی موردنیاز بوده و از لحاظ طراحی معماری نیز اصول مناسب معماری و شهرسازی در آن رعایت نگرده 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 مدلول تکرار شونده در طراحی، استفاده از ریتم و تکرار تناسب در ارتفاع و احجام 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 موردنیاز جاری 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

قابلیت دسترسی سواره و پارکینگ خارجی و نیز دسترسی اصلی پیاده سایت به کار آید. زمین دارای شبکه کمی است و اختلاف ارتفاع زیادی به چشم نمی خورد. این سایت از شرق به ترمینال مسافری محدود است، از طرف شمال سایت به خیابان چالسرا و زمین های بایر محدود می شود. از طرف غرب به زمین و باغهای اطراف و از طرف جنوب نیز با منطقه مسکونی و زمین های بایر، هم جوار است. این محدوده بدلیل ویژگی ها و قابلیت های منطقه ای برای احداث مجموعه مسکونی اشار کم درآمد مناسب است و قابلیت توسعه فعالیت های مناسب با امکانات بالا را دارد.

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 پیش بینی شده است تا با ورودی پیاده قابلیت ارتباط محدودی داشته باشد همچنین دسترسی به پارکینگ بلوك ها نیز از این قسمت خواهد بود. با در نظر گرفتن نورگیری سایت از جنوب کاربری مناسب به جهت بخش های اصلی واحد های مسکونی که نیاز به نورگیری مناسب دارند بگونه ای پیش بینی شده است که نور جنوبی بگیرد که با حداقل بهره گیری 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 ورودی های سایت و در قسمت شمالی در نظر گرفته شده است. نحوه طراحی ساختمان های مسکونی به گونه ای خواهد بود که کترل و هدایت باد در سایت و ایجاد گردش مطلوب و بهره گیری 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 در نظر گرفته شده است.

می دهد، 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 باشد باید با استفاده از مواد گلوبکسی در برابر خطر آتشسوزی ایمن شده باشد. از دیگر عوامل در بخش ایمنی در برابر آتشسوزی، سازه ساختمان است. توصیه می گردد به جهت ایمنی بیشتر بتن نسبت به فولاد در مجتمع های مسکونی از سازه های بتنی استفاده گردد. از دیگر موارد می توان به شیشه های مقاوم در برابر آتش که به شکلهای مختلف و عایق دار است اشاره کرد همچنین استفاده از زنگ های خطر دود. در تصویر ۵ با توجه به موقعیت جغرافیایی و ویژگی های اقلیمی استان ایلام جهت ساختمان نشان داده شده است.



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

مشخصات سایت انتخابی طبق نقشه در حدود ۴۰۰۰ متر مربع است. شکل و هندسه سایت به شکل یک متوازی الاضلاع نسبتاً نامتنظم است که ابعاد اصلی آن از شمال نقشه با کمی تفاوت به شرح زیر است ۲۰۹، ۲۱۰، ۲۶۹، ۲۸۰ که در حقیقت تمام اضلاع سایت را تشکیل می دهند. ورود به دهانه سایت (ورودی اصلی پیاده) می تواند از قسمت (ورودی اصلی شمالی ۲۸۰ متری شمالی) صورت پذیرد، این دسترسی شمالی می تواند با

۲. ایجاد بخش‌های مجزا اما با ارتباط فضایی مرتبط در طراحی.
۳. تنوع نسبی فضاهای و مسیرها.
۴. هدایت و کنترل باد در سایت.
۵. بهره‌گیری از فرم عملکردی در طراحی.
۶. کنترل و هدایت نور طبیعی به درون فضاهای باز و بسته طراحی شده.
۷. طراحی پایدار کاربری‌های سایت مناسب با اقلیم منطقه.
۸. طراحی بخش اصلی مجموعه مسکونی در مرکزیت و تاحدی نزدیک به ورودی سایت به سبب ایجاد آسایش بیشتر.
۹. نورگیری مناسب واحدهای مسکونی و رعایت همچواری‌ها و محرومیت دید.
۱۰. ایجاد دسترسی سواره در نقاط مناسب سایت و دسترسی آسان به خیابان.
۱۱. بکارگیری نمادین از الگوهای معماری بومی منطقه ایلام.
۱۲. توجه به معیار مسکن اقشار کم درآمد و ایجاد مسکن مناسب با در نظر گرفتن هزینه مناسب.
۱۳. 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.
۱۴. 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 محرومیت ایجاد گردد. باید در نظر داشت. بر اساس اصول پایداری اجتماعی باید یک نیازهای اساسی و اولیه ساکنین را مرتفع نماید که در این پرتوزه نیازهای اولیه ساکنین از جمله مواد غذایی و پوشاسک وغیره، با تعییه فروشگاه‌های مورد نیاز دیده شده است. همچنین با در نظر گرفتن اصل عدالتخواهی پایداری اجتماعی، سعی شده تا تمام اقشار کم درآمد مجموعه اعم از سالمند، کودک



تصویر ۶. دسترسی‌های سایت؛ مأخذ: 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 گرینه 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 بهانه‌داران به تجزیه و تحلیل‌ها، غیرقابل 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 کاملاً این الگوها مهجور مانده است با توجه به تعیین اصول طراحی مجتمع مسکونی در فضول پیشین ایده‌های طراحی برمبنای این اصول خواهد بود.

مدیریت شهری

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

■ ۷۴ ■

نتیجه‌گیری و جمعبندی

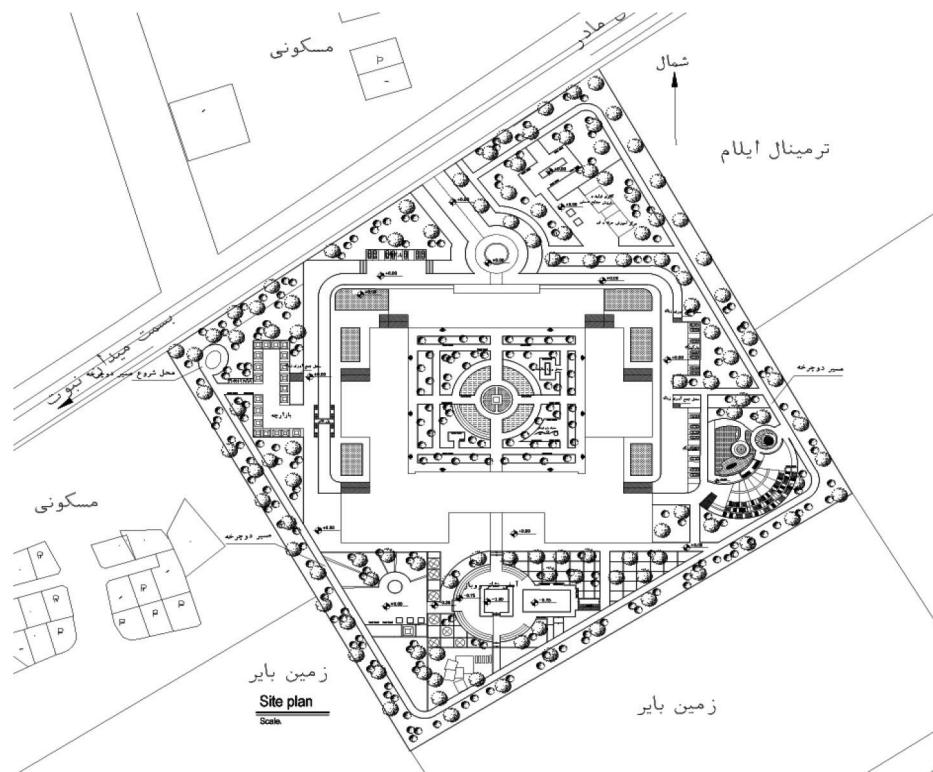
بعد از مطالعه و شناسائی دقیق و کامل سایت طرح اتودهای اولیه طراحی شکل گرفت و نتایج زیر از بررسی سایت حاصل گشت:

۱. ایجاد فضاهای مرتبط با یکدیگر با دسترسی آسان در طرح.

مدیریت شهری

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

■ ۷۵ ■



تصویر ۷. طراحی سایت پلان؛ مأخذ: نگارندگان.

نوچوان و جوان فضاهای ویژه خود را با توجه به روحیات آنان داشته باشند و امکانات مساوی برخوردار گردند. همچنین امکانات مجموعه نظیر متراز واحدهای مسکونی، پارکینگها و ابزاری و سایر امکانات تلاش شده تا حتی الامکان شرایط مساوی برخوردار باشند. در بحث توسعه آموزش و حلاقیت با تعبیه بخش آموزشی کودکان و مرکزی برای آموزش و توید صنایع دستی سعی شده تا به این امر دست یابیم. در بحث مردم‌سالارانه بودن و توسعه مشارکت اجتماعی سعی شده است تا با ایجاد محیطهای اجتماعی مشترک نظیر محوطه فضای سبز مخصوص و بخشی جهت اجرای مراسمات مذهبی و آیینی (آمفی تئاتر روباز) موجب ایجاد تعاملات اجتماعی بیشتر گردد. در بحث رفاه فیزیکی و ذهنی سعی شده است تا حد امکان نیازهای فیزیکی و نیازهای روحی از طریق پیوند ارتباط با طبیعت حاصل گردد. این طرح به علت استفاده از الگوهای ایرانی نظیر حیاط مرکزی

- منابع و مأخذ**
۱. احمد نژاد روشتبی، 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 منطقه‌ای، 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).
 ۴. خاکپور، جمشید (۱۳۹۴) 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.
 ۶. صرافی، م، (۱۳۸۱) از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی؛ هفت شهر، سال سوم: شماره ۸، تهران: انتشارات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران،
 ۷. عزیری، محمد، (۱۳۷۸) درس برنامه‌ریزی مسکن، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
 8. Buckley, R., Kalarickal, J., 2005, Housing policy in developing countries :conjectures and refutations, World Bank Res Obs, pp.233-257-
 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.

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 مدنظر 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.
۴. مطالعه اقلیمی سایت و تعیین انواع بادهای غالب و خوب که شرایط حجمی مناسبی را تعیین می‌کند.
۵. مکان‌یابی توده‌ها و فضاهای و کاربری‌ها در سایت و زمین موردنظر.
۶. دقیق از اثرهای آن با توجه به اقلیم.
۷. جهت‌یابی و نحوه استقرار فضاهای با توجه به مسائل اقلیمی و چشم‌اندازهای مختلف آن.