مدیریت شهری
شماره ۳۶ پاییز ۱۳۹۳
No.36 Autumn 2014
۱۰۵-۱۲۴
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۵/۱ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۲/۱

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.
مهدیه طابعی- کارشناس ارشد معماری، موسسه آموزش عالی آبا، آبیک، ایران.

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 مساکن 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 درکشور پروژه‌هایی تحت عنوان مسکن مهر با هدف تامین مسکن اقشارکم‌درآمد جامعه در اغلب شهرهای کشورکلید خورد و به سرعت برگسترش آن افزوده شد. علیرغم اینکه در ابتدا ساخت این پروژه‌ها روندی شتابان داشت و روز به روز برگستردگی تقاضا برای آنها افزوده می‌شد، اما طولی نکشیدکه به دلیل‌کیفیات نامطلوب معماری در طراحی این پروژه‌ها، به سرعت از محبوبیت آنهاکاسته شد. نبود مقاومت بافت‌ها و هماهنگ نبودن طراحی مسکن با معماری مطلوب، نارسایی حاد تاسیسات، 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 درکشور بررسی شده و بحث‌کیفیات طرح معماری آن با تاکید بر نما وکیفیات معماری طرح مورد تحلیل قرارگرفته است. لذا در این پژوهش ابتدا مبانی و معیارهای‌کیفیت در مسکن مطلوب و محیط‌های مسکونی به طور جزء به جزء برشمرده شده و سپس به مطالعه‌کیفیت در پروژه‌های مسکن مهر و مشکلات عدیده در آنها پرداخته شده است. در انتها نیز با مقایسه‌ای تحلیلی به ارزیابی‌کیفیت 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 افزایش‌کیفیات طراحی در برنامه‌ریزی جهت طراحی و ساخت واحدهای مسکونی برای قشر متوسط جامعه بهره‌گرفت.
واژگان کلیدی: کیفیت طراحی، مسکن مهر، مسکن مطلوب، نما.

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.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۳۸۰۴۹۵۰، رایانامه: n.mouhebati@gmail.com
این مقاله برگرفته از پایان نامه‌کارشناسی ارشد مهدیه طابعی «با عنوان بررسی الگوی ساخت مسکن برای قشر متوسط (با رویکرد معماری پایدار)» است‌که به راهنمایی دکتر نیما موهبتی در موسسه آموزش عالی آبا انجام شده است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

۱. مقدمه

پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی در جهان به طور فزاینده‌ای رشدکرد 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 به گریبان بوده و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. از این رو درکشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای درحال توسعه، سیاست‌های متنوعی برای تأمین مسکن ازجمله مسکن اجتماعی به ویژه برای اقشارکم‌درآمد ارائه شد. مسکن اجتماعی یا مسکن عمومی‌به نوع خاصی از تامین مسکن اطلاق می‌شود که اساساً توسط دولت یا بخشهای محلی و با هدف خانه‌دارکردن 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 نها در 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). درکشور 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 سبد 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 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 خارجِ 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 رعنایی، ۱۳۸۹، ص ۱۱۳).

مسکن‌سازی به شیوه انبوه‌سازی بعد از جنگ جهانی دوم در جوامع جهانی مطرح شد. جرالد 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 استانداردکه 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 درکشورها، در سالهای

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

اخیر همواره پیامدهایی داشته است و بنا به دلایل متفاوتی شاهد این پدیده در معماری و شهرسازی بوده‌ایم که می‌توان 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 سرمایه‌گذاری اقتصادی اشاره داشت. مسکن به عنوان یکی از نخستین نیازهای انسان درکلیه طرحها و برنامه‌های معماری، برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شهری، اقتصاد، سیاست و فرهنگ و فناوری جایگاه‌های خویش را دارد و هر یک از این رشته‌ها به نحوی به آن می‌پردازند (نقی‌زاده، ۱۳۸۴). ذبیحی و همکاران سه عامل شاخص کیفی محیطی و معماری شامل (۱) در مبحث توده و فضا، چیدمان مطلوب بلوکها نسبت به هم جهت ایجاد محوریت فضایی و فراهم آوردن فضای باز باکیفیت و ایجاد ترکیب زیباشناسانه بین توده ساختمانی و فضای شهری، (۲) در مبحث سیمای شهری، انسجام و وحدت نما، هماهنگی با بافت پیرامون و آراستگی نما و (۳) در مبحث ویژگیهای کیفی و کمی واحدها، تفکیک حریم‌های عمومی و خصوصی خانواده از هم، داشتن خلوت، داشتن حریم‌های لازم برای فعالیت، داشتن چشم‌انداز، نور، تهویه و دسترسی مناسب، تراکم فرد در واحد مسکونی را در ارتباط با رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی بیان نموده‌اند (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰). سابقه مسکن مهر درکشور به پیش از انقلاب برمی‌گردد؛ نمونه بارز این نوع مسکن در دولت آباد، یادآوران، بلوار شهرزاد در تهران و در شهرکهای آبادانی و مسکن و شهید رجائی درکرمانشاه است که به دلیل رعایت نشدن همگنی‌های اجتماعی، بعداً به شهرکهای فقیرنشین تبدیل شدند.

از دیدگاه بسیاری از کارشناسان و محققین، از جمله مهمترین مزایا و معایب طرحهای مسکن مهر می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

توجه به توسعه پایدار یک الگوی کلی است که حوزه ساخت و ساز مسکن را نیز دربرمی‌گیرد؛ الگویی که امروزه دیگر یک پیشنهاد نیست، بلکه به صورت یک الزام همه‌گیر برای ساخت و سازها تبدیل شده و به طورکلی، برقراری تعادل و تعامل میان سه حوزه اصلی اجتماع، اقتصاد و کالبد را شامل می‌شود. براساس مکاتب و ایدئولوژی‌های مختلف در جهان، هر اثری متناسب با اصالت وجودی انسان، تاریخ، اجتماع، فرهنگ و اقتصاد شکل می‌گیرد؛ از این رو نگرش‌هایی مختص به هر جامعه پدید می‌آید که مسکن مهر نیز از این قاعده مستثنی نبوده و از این رهگذر در تعامل با فرم، عملکرد، زیبایی ظاهر ساختمان و ... درکنار اهداف بهینه‌سازی اقتصادی و توسعه پایدار در فرآیند طراحی قرار می‌گیرد(Ge and Kazunori, 2006).

این پژوهش در مسیری حرکت می‌کند که اولاً مبانی و معیارهای کیفیت در مسکن مطلوب و محیط‌های مسکونی را به طور جزء به جزء برشمرد، سپس به مطالعه کیفیت در پروژه‌های 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 عین رعایت استانداردهایزلازم	– مشکلات مربوط به مکانیابی و آماده‌سازی
– ساخت مسکن در تیراژ بالا و پایین آمدن سهم هزینه‌های ثابت در هر متر (هزینه نظارت، نیروی انسانی و ...)	– مشکلات فرهنگی در شهرهای کوچک
– افزایش امید به خانه‌دار شدن در اقشار کم-درآمد جامعه	– مشکلات حوزه مدیریتی
– امتیاز استفاده از تسهیلات ارزان قیمت و جلوگیری از بورس بازی زمین	– برنامه‌ریزی در شهرهای جدید
	– در نظر نگرفتن شرایط فرهنگی (تیپهای مختلف ساختمان)
	– کمبود زیرساخت‌ها و خدمات شهری

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

آنها پرداخته شده و در انتها با مقایسه‌ای تحلیلی به ارزیابی کیفیت طراحی معماری و نما در پروژه‌های مسکن مهر ماز 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

۱.۳. بررسی کیفیت مسکن مناسب

ویژگیهای مسکن در دو قلمروی معنوی و ظاهری، محتوایی، فرهنگی و اقتصادی قابل طبقه‌بندی است. متاسفانه 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، درآمیختگی 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 شاخصه‌ها، شاخصه‌های 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 وکارایی مطلوب امکان‌پذیر ساخته وکمکی در جهت یافتن حیاط زندگی

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]



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

پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می‌شوند.

۱.۱.۱.۳. شکل مطلوب مسکن

از آنجاکه مسکن یکی از نیازهای اصلی است، شکل مناسب مسکن به‌نوبه خود نقش تعیین‌کننده‌ای در تأمین این نیاز به عهده دارد. از این رو به‌منظور تأمین آن و رسیدن به فرم مطلوب بایستی حداقل پنج عامل اساسی را مدنظر قرار دادکه عبارتند از: منابع مالی، نیروی انسانی و فن‌آوری، 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 می‌دهد که چگونه طراحی کند. به بیان واضح‌تر می‌توان گفت فرم هر ساختمان تحت تأثیر مستقیم شکل زمین آن ساختمان است. همچنین نیروی انسانی، تعیین‌کننده کیفیت ساخت و ساز بوده و منابع مالی برکیفیت و چگونگی ساخت و ساز و چگونگی استفاده از مصالح و نوع آن مؤثر است. به‌منظور حرکت صحیح عوامل فوق در سه رأس مثلث و برقراری ارتباط مابین آن‌ها، 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 می‌شود (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 تعیین‌کننده‌ای در تأمین ایستایی و استحکام ساختمان بر عهده دارند که می‌بایست همواره به آن‌ها توجه نمود. به همین جهت لزوم بررسی ژئوتکنیکی، بررسی مصالح ساختمانی مقاوم، شناسایی گسل‌های موجود، شیوه مقاوم‌سازی سازه و مصالح و لزوم تجدیدنظر در آیین‌نامه‌ها و مقررات، کاملاً محسوس است. علاوه بر مسائل فوق، با آشنایی مهندسان به تکنیک‌های مقاوم‌سازی مدرن و به‌روز کردن اطلاعات مهندسان، می‌توان الگوهای مقاوم، ارزان و مناسب طراحی نمود.

۳.۱.۱.۳. امنیت

نیاز به سرپناهی امن از جمله ضروری‌ترین 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 می‌شود. عوامل مستقیمی که امنیت را به خطر می‌اندازند شامل، دزدی، آتش‌سوزی و ... هستند. عوامل غیرمستقیم نیز، آلوده کردن آب، هوا و زمین است. البته در این مقوله می‌توان از عوامل طبیعی همچون سیل، زلزله، توفان، حرکت ماسه‌های روان و ... نیز نام برد که تمامی این عوامل مخل امنیت مسکن و ساکنان آن است و در واقع برکیفیت مسکن اثر سوء می‌گذارند، پس معیار مصونیت در مقابل سوانح طبیعی از دیگر عوامل مطرح است. مقوله دیگری که در امنیت می‌بایست مورد توجه قرار گیرد، امنیت نحوه تصرف مسکن است. امنیت نحوه تصرف سبب می‌شود که خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کند و این امر آسایش روانی بیشتری

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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 است‌که 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: ۱).

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. هرگیاه سبز هر چندکوچک، 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 برآوردند 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 قرارگیرد (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 سکوت، فعالیت، استراحت، فراغت و به‌طورکلی بالا بردن کیفیت زندگی شهری بر عهده دارند. به عبارتی، مجموعه فیزیکی موجود و لازمی‌که 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 باکیفیت سکونت شهری ارتباط می‌یابد و مفاهیم متفاوتی همچون سرپناه، خانه و مسکن را پیش

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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 تأمین‌کند. 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 می‌دهندکه زمینه و بستر مناسبی را برای کارکردهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سکونتگاه‌ها فراهم ساخته، موجب آسایش و راحتی ساکنان می‌شوند (Lewicka, 2009).

۸.۱.۱.۳. هم‌جواری با کاربری‌های سازگار

کاربری‌هایی‌که 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 باکاربری مسکونی در محدوده‌های مسکونی باشد. کاربری‌هایی‌که 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 محدودکرد. در جدایی فضایی کاربری‌ها، فاکتورهای هزینه، سود و خودبسندگی نسبی آن‌ها مورد نظر قرار می‌گیرد (www.usc.blogfa.com).

۹.۱.۱.۳. حفظ محرمیت و خلوت مسکن

افزون بر عوامل هفتگانه‌ای‌که شرح آن‌ها رفت؛ «خلوت مسکن» از ویژگی‌هایی است‌که به همراه سایر مواردگفته شده از ضروریات یک محیط مناسب برای زیست انسان به شمار می‌رود. حفظ محرمیت 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 قرارگرفتن در امان بماند. همان‌طورکه 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 است‌که می‌تواند به ایجاد زمینه مناسب «رابطه انسان با خویش» بیانجامد (Ukoha and Beamish, 1997).

۲.۳. بررسی کیفیت محیط مسکونی مناسب

مسکن تنها در قالب محیط مسکونی بلافصلش مفهوم می‌یابد. ناکارآمدی این محیط‌ها و عدم تجهیز آن‌ها سبب می‌شودکه مفهوم سکنی‌گزینی با تمامی‌الزامات آن تحقق نیابد و مسکن تنها به‌عنوان یک سرپناه تنزل یابد. از آنجاکه 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 پاسخ دهندگی محیط مسکونی

همان‌طورکه درکتاب محیط‌های پاسخ ده نوشته بنتلی و همکارانش آمده است، طراحی محیط مسکونی مناسب



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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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):

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

ـ **گوناگونی:** استقرار انواع کاربری‌های سازگار باکاربری مسکونی.

ـ **خوانایی:** طراحی توده و فضا به‌صورت همزمان و توجه به محصوریت‌های فضاهای عمومی.

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

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

ـ **فنای حسی:** توسعه طراحی به‌منظور ارتقا تجربیات حسی یا افزایش قدرت انتخاب گزینه‌های حسی.

ـ **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):

ـ **توالی:** یک مشخصه مشترک در منظره‌ی محیط شهری است. هر خیابان از توالی بخش‌های متعددی تشکیل می‌شود ولی فقط برخی از آن‌ها به‌وضوح به‌وسیله عکس‌العمل‌های زیبایی ذهن تعریف می‌شوند. در خیابان‌های مستقیمی که به‌وسیله خیابان‌های با سبک، ارتفاع و مصالح مشترک احاطه شده‌اند، (به دلیل یکنواختی که ممکن است داشته باشد)، عناصر تنوع[1] و شگفتی[2] از اهمیت زیادی برخوردارند.

ـ **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.

ـ **تضاد:** مفهومی با معنی در منظرهای 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.

ـ **مقیاس:** معمولاً در قالب ارتباطات بین ساختمان (در کل یا بخشی از آن) و وجود انسان درک می‌گردد: عناصری 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):

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

ـ **نفوذکنندگی:** یعنی مواقع فضاها از نظر بصری کاملاً محصورند. ولی از نظر شکل و طرح این‌طور نیستند. اتصال کالبدی و بصری فضاها می‌تواند ارتباط بین فضاها را به‌صورت افقی و عمودی تنظیم کند.

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

ـ **تقسیمات فرعی فضا:** عناصر درون فضا می‌توانند فضا را به اجزا یا اجزای فرعی تقسیم کرده، ادراک یا تجربه ما از فضا را به‌طور شگفت انگیزی تغییر دهند.

1. Variety
2. Surprise

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

ـ **فضای مجرد**: فضایی که از نظر کالبدی تعریف شده باشد به‌راحتی درک می‌شود، ولی ویژگی‌ها و عناصر محیط زیست زیر می‌توانند به‌عنوان فضای «نامرئی» تعریف شوند.

۴.۲.۳. کیفیات رضایت از محیط مسکونی

کیفیات ادراکی و بصری مؤثر بر احساس فهم و رضایت از فضاکه از دیدگاه «راس ماسن»[3] بررسی شده است مشتمل بر موارد زیر است (Garling and Friman, 2002):

ـ **شکل و توده**: ساختمان‌ها مثل مجسمه شکل و جرم دارند. ساخت اجزای ساختمان به شکل‌های مختلف به‌عنوان جرم‌دهی تلقی می‌شود که لبه‌های فضای شهری را تشکیل می‌دهند.

ـ **پرها و خالی‌ها**: ساختمان‌ها می‌توانند شکل و توده داشته باشند. ولی آن‌ها همچنین فضاهای درون خود را محصور و فضاهای بیرون را مشخص می‌کنند. در اینجا نوعی ارتباط مثبت و منفی بین پرها و خالی‌ها برقرار است.

ـ **تناسب و مقیاس**: منظور از تناسب، به‌روشنی 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. تلاش‌ها بسیاری برای کشف یک نظام ایده‌آل از تناسبات صورت گرفته است، به‌ویژه تقسیمات طلائی و نظام مدولار لوکوربوزیه.

ـ **ریتم**: ریتم عبارت است از فراوانی تکرار عناصری که معماری و فضا را عرضه می‌کنند. آن‌هابه‌وسیله ساختارها، بازشوها و پنجره‌ها، دیوارها و تقسیمات فرعی نمای ساختمان‌ها و وضعیت مبلمان خیابان ایجاد می‌شوند.

ـ **بافت‌ها و مصالح**: هر ماده‌ای کیفیات و شخصیت، و همین‌طور بافت خود را دارد. ترکیب انواع مختلف مصالح در ساختمان‌ها و سطح آن‌ها تأثیرات متفاوتی را خلق می‌کنند. مثلاً عناصر سنتی کوچک مقیاس و متناسب با مقیاس انسانی جذابیت خاصی از نظر بصری و روانی دارند.

ـ **نور**: مسیر خورشید در پهنه آسمان قابل پیش‌بینی است. جهت‌گیری خیابان‌ها و طرح ساختمان‌ها می‌تواند پاسخی با آن باشد و مکان‌هایی واجد هر دو کیفیات محیط زیستی و زیبایی خلق کند. غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط جوی و تغییر آثار نور طبیعی در فصل‌ها، و در طول روز تجربه‌های مختلف و قدرتمندی را ایجاد می‌کند.

ـ **رنگ**: رنگ می‌تواند برای تعدیل یا برجسته کردن شکل و فضا استفاده شود. احتمالاً تأثیر مصالح و رنگ‌آمیزی طبیعی آن‌ها بر شخیصت متمایز فضاها، مهم است. استفاده نامناسب از رنگ در یک محیط می‌تواند ناخوشایند و استفاده خلاقانه از یک لکه رنگ می‌تواند خیلی هیجان انگیز باشد.

ـ **شنوایی**: بعضی مواقع آنچه درون ساختمان‌ها می‌گذارد، می‌شنویم مثل فرایندهای صنعتی،کنسرت‌ها و عبادت- ولی شکل ساختمان‌ها نیز تأثیر قدرتمندی بر شنوایی ما دارند. اندازه فضا و سختی سطوح در مجموع صدا را منعکس می‌سازند و بر طنین آن اثر می‌گذارند.

۴. ارزیابی کیفیت در مسکن مهر

با توجه به آنچه در رابطه با کیفیت مسکن مطلوب و محیط‌های مسکونی مناسب گفته شد، می‌توان عوامل زیر را درکیفیت مسکن مهر مؤثر دانست:

۱.۴. مکان‌یابی

شناخت عوامل و عناصر جغرافیایی به‌عنوان زیربنای توسعه پایدار در سیاست‌گذاری عمرانی اهمیتی خاص دارد. شناسایی دقیق عوامل و عناصر جغرافیایی و شاخص‌های زیست محیطی در فرایند انتخاب مکان استقرار، طراحی، ساخت و پویایی سکونتگاه‌های انسانی از پارامترهای پایه است‌که عدم توجه به آن سبب افزایش هزینه‌های اقتصادی- اجتماعی و اکولوژیکی می‌گردد. این عوامل در روند توسعه آتی شهر به‌عنوان موانع بازدارنده عمل می‌کند (منوری، ۱۳۷۲، ص ۱۸۷). بنابراین مهم‌ترین شاخص‌هایی که در مکان‌یابی مساکن مهر باید لحاظ گردد را می‌توان (۱) شاخص‌های اقتصادی- اجتماعی، فیزیکی و (۲) شاخص‌های زیست محیطی و سیاسی در نظرگرفت (Hinmanm, 1982: 59 ,Draou)

3. Russ Musson

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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، به‌عنوان 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 قرارگیرد. 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 وسایل نقلیه، سطوح شیوع و میزان بیماری‌های ناشی از آلودگی محیط زیست، وضعیت بهداشت در منطقه آلودگی، سفره‌های آب زیرزمینی و سطحی در مکان‌یابی مساکن مهر الزامی است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سایت‌های مسکن مهر در مکان‌هایی قرارگرفته‌اند که چندان مورد علاقه مردم نیست و این خود مشکلی ایجادکرده است. چراکه این الگوی تغییر حرکت زندگی است یعنی مردم از جایی به‌جای 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 سلایق 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 به‌حساب آوردکه 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 می‌شودکه 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 انکارکرد. در اکثر قریب به‌اتفاق نمونه‌های واقعی مشکل بتوان اثرات متقابل عوامل اجتماعی و کالبدی را از همدیگر تفکیک‌کرد. چنانچه‌کسی بخواهدکیفیت مکانی را تغییر دهد، به‌طور معمول، مؤثرترین‌کار تغییر ساختارکالبدی 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 حالی‌که تقلید از بیگانگان و خدمت به حس برتری جویی و خود بزرگ بینی به‌کمک فن‌آوری پیشرفته‌کار دشواری نیست (نقی زاده، ۱۳۸۷، ص ۱۳۴). آنچه که امروزه در نوع معماری طرح مسکن مهر شاهد آن هستیم ایجادکالبد بی‌هویتی است که بدون لحاظ کردن مسائل اجتماعی- فرهنگی صرفاً جایی برای سکونت یا همان سرپناه است. حال آنکه ساخت‌کالبد از ساخت اجتماعی جدا است.

۴.۴. مکان‌یابی و هویت بخشی سکونتگاه‌ها

هویت شهری نوعی هویت جمعی است که با عنوان

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

هویت محله‌ای و شهری زمانی معنی‌دار 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 برحسب محل اجرای پروژه به دو دسته تقسیم و سپس ابعاد هویت را در آن جست و جوکرد. دسته اول، پروژه‌هایی است که در جهت توسعه آنی شهر موجود انجام می‌شود و به نوعی در مقوله هویت‌یابی، این سکونتگاه‌ها از شهر موجود تأثیر می‌پذیرند و دسته دوم، پروژه‌هایی که خارج ازکالبد شهر موجود مکان‌یابی 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 یاکاهش احساس تعلق به فضای شهری و محدود ماندن فضاهای جمعی وکاهش تعاملات اجتماعی- فرهنگی یادکرد.

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 ازکالبد 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 سرعت‌بخشی 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. 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 درکشور به سرعت انجام شد، درگام نخست، تقاضاها بسیار بالا بود؛ اما در پایش‌های بعدی ریزش وسیعی اتفاق افتاد و معلوم شد خیلی از تقاضاهاکاذب بوده است (غلامی، ۱۳۸۹، ص ۵۶). چنان که 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 بودکه این طرح در بسیاری از موارد بدان مبتلا شد. پروژه‌های مسکن مهر غالباً در مکانهایی به اجرا درآمده‌اندکه شبکه‌های زیربنایی‌شان اجراء نشده و نیاز آنها به خدمات کافی نیز پیش‌بینی 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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

هدف	معیارها	زیرمعیارها
سنجش رضایت مندی از مجتمع‌های مسکن مهر	تسهیلات مجتمع	امکانات مجتمع (شوتینگ، آسانسور و ...)، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت ساختمان، نگهبانی، فضای سبز، خدمات ورزشی، درمانی، تفریحی، تجاری، سرویس های 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، مناسبت پناهگاه
	روشنایی و تهویه	مناسبت توزیع روشنی روز به طور یکنواخت، مناسبت 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

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

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.

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 باشد، به پروژه‌های مستقل ساختمانی تبدیل شد. حاصل این فرآیند آسیبهای فراوانی بوده که بر بافت شهرها تحمیل شده است. افزایش ناموزون تراکم‌ها، عدم تناسب حجم‌های عظیم پروژه‌ها با شبکه‌های ارتباطی، دشواری تأمین شبکه‌های زیربنائی و خدمات، بخشی از این کاستی‌های شهرسازی است. همچنین عدم توجه کافی به ظرفیت‌های زیست‌محیطی و اثرات سوء در محیط و ظرفیت سنجی‌های محیطی را نیز به این کاستی‌ها باید افزود.

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،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

احتمال پیوند نیافتن با ساختارهای شهری، کوتاه مدت بودن زمان سکونت در این مسکنها و جایگزینی ساکنان جدید به جای سکنه اولیه، موجب می‌شود تا هویت شهری و مکانی‌که 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، تا نه تبعات کنونی و آینده مسکن مهر دامن‌گیر باشد و نه‌کاستی‌های بافتهای فرسوده تهدیدآفرین 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.

۶. مقایسه‌ای بر ارزیابی کیفیت طراحی معماری و نما در پروژه‌های مسکن مهر

۱.۶. پروژه ماز در ملبورن[۴]

این مجتمع ۳۲ واحدی از سوئیت‌های یک و دو خوابه در 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 ایجادکرده 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



شکل ۳. نمود طراحی نما در پروژه ماز ملبورن

4. mazz apartment

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

می‌تواند منجر به ایجاد انگیزه در مصرف‌کننده شود. از شرایط اقتصادی سازندگان این پروژه، ساخت بنایی پایدار با معماری منسجم و قوی و مقرون به صرفه همچون پروژه‌های مسکن مهر در ایران بوده است. همکاری نزدیک بین معماران و کارفرمایان و استفاده‌کنندگان از مشخصه‌های اصلی این پروژه است که در نهایت تیم متشکل از طراحان وکارفرمایان 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 مسکن‌سازی مهر در شهر جدید پردیس در ایران کمتر بدان توجه شده است، مسئله نما در طرح ممعاری به عنوان کیفیتی زیباشناسانه می‌باشد. به عنوان مثال از جمله مشکلات تحلیلی عمده در نماهای به‌کار رفته در این پروژه می‌توان 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 زیبایی‌شناسانه توسط کمیته‌های فنی طراحی؛

✓ استفاده از آجرهای ۳ سانتی‌متری در نمای ساختمانها؛

✓ نبود تطابق شیوه‌ها و سبک‌های معماری در ابنیه همجوار و یا در مجموعه‌سازی‌ها و عدم همخوانی اصول طراحی میان ساختمان‌های 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 پنجره‌ها)، بالکن‌ها و بیرون‌زدگی‌ها؛

✓ 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 می‌شوند 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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، تناسبات	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	فرسودگی 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

این مقدار در یک مجموعه با میانگین متراژ ۷۵ متر مربع در مساحت برای یک مجموعه ۱۰ واحدی در حدود ۱۲ درصد امکان افزایش قیمت را به وجود خواهد آوردکه از این مقدار ۷ درصد به عنوان افزایش حق‌الزحمه به تبع انتخاب مشاور با تجربه‌تر و مابقی به عنوان افزایش هزینه‌های مصرف مصالح بهتر و و روشهای اجرائی بهتر قابل قبول خواهد بود. در جدول زیر نتایج مطالعات صورت‌گرفته 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 جزییات هستیم‌که سبب جذابیت نماگردیده 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 هویت‌کیفیت 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، فضاهای عمومی‌و 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 اجراشده در پروژه‌های مسکن مهر به‌صورت 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 عنوان‌کلیدی‌ترین 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 میزان‌کارایی این طرح را تا حد چشمگیری افزایش داد. از آنجاکه این شاخصه‌ها هر یک عنصری‌کلیدی 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 سطح‌کیفی مسکن می‌باشد و آنچه‌که وجود این شاخصه‌ها را به شرطی‌کافی در بحث کیفیت مسکن تبدیل می‌کند، لزوم وجود همه آنها درکنار هم است، یعنی بدون وجود دیگری عاملی‌کافی نیست.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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 نا مشخص	بارز و شاخص
تراس	دارای جنبه عملکردی و زیباشناسی منفی	تامین‌کننده 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

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 زمین‌که در مناطق ۴، ۵، ۸ و ۱۰شهر تهران قرار داشتند انجام شد. در این راستا نقشه‌ها 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 نقشه‌های معماری برای هر دو ساختمان نقشه‌های 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، چهارتیپ مدرک تهیه شده به صورت مجزا و در چهار صفحه در اختیار ایشان قرارگرفت. پرسش زیر هر صفحه به ساده‌ترین شکل ممکن‌کیفیت را مورد سوال قرار می‌دهد.

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 نیافتاده و صرفا با زیبائی شناسی شخصی پاسخ سوال را دهد: شکل این ساختمان چقدر انگیزه برای خرید آن توسط شما ایجاد می‌کند؟

پایین هر سئوال، چهار عبارت‌کیفی خیلی‌کم،کم، زیاد و خیلی زیاد به صورت پیش فرض برای پاسخ مخاطب نوشته شده بود. از میان پرسشنامه‌های توزیع شده مجموعا ۷ پرسشنامه به دلیل پاسخ دهی ناقص و یا خارج از حیطه خواسته شده‌کنارگذاشته شدند و ۶۷ پرسشنامه باقی مانده مورد تحلیل قرارگرفتند. پاسخهای ارائه شده به هر سئوال با توجه به نمونه‌های ارائه شده در جدول منعکس هستند.

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

جدول ۶. تعداد پاسخ‌ها به تفکیک ساختمان ها؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

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

نتیجه تحلیل آماری صورت‌گرفته را می‌توان از چند زاویه بیان‌کرد:

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

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

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

این نتیجه را به عنوان لزوم ارایه راهکار جهت افزایش ضریب موفقیت طرحهای مشابه بدین گونه بیان کردکه توجه به مسایل کیفی در طراحی حتی با لحاظ هزینه‌های مربوط به انتخاب طراحان و مشاوران کارآزموده‌تر و صاحب سلیقه می‌تواند 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 چاره‌اندیشی 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 از فرآیند جبران عواقب مسکن مهر در چارچوب ایجاد تنوع در روشهای تولید مسکن و تشویق گرایشهای نوسازی و بهسازی در بافتهای شهری امکانپذیر می‌شود. هرچه که روشهای تولید مسکن، اجتماعی‌تر و انطباق یافته‌تر با بافت وکالبد شهرها شود، عواقب اثرات ناموزون توسعه بر محیط نیزکاهش می‌یابد و رضایت عمومی‌را به دنبال خواهد اشت. بهرحال باید از تجربه مسکن مهر درس آموخت و ابتدا این فرآیند را آسیب‌شناسی کرد و مورد ارزیابی‌های اجتماعی، اقتصادی، شهرسازی، زیست‌محیطی و معماری قرار داد. تناسب با مکان و محیط و بافت اجتماعی و امکانات اقتصادی حداقل انتظاری است‌که از پروژه‌های مسکن می‌رود. تحقق این هدف بدون ارزیابی‌های گفته شده در آغاز روند مطالعه و اجراء پروژه‌های مسکن مهر ممکن نمی‌باشد. چگونگی ارتباط این شاخصه‌ها با مناطق مسکونی طرح مسکن مهر مورد دیگری است‌که قابل توجه است؛ یعنی درواقع چه عواملی را باید در راستای به‌کارگیری این شاخصه‌ها در پیدایش مسکن مهر در نظر گرفت، که این موضوع مستقیماً به ویژگیهای خاص هر منطقه مسکونی مربوط می‌شود. به عنوان مثال در این‌که چه تأسیساتی و در چه حد در رابطه با این طرحها مورد نیاز است، بایستی علاوه بر استانداردها و مبانی اصلی تعیین ضابطه‌ها برمبنای اصلی طراحی و سیستم طرح‌ریزی محیط از نظر خصوصیات سیمای سکونتگاه، تراکم‌های جمعیت و ساختمان، درصد زیربناها، شیب، مساحت وگستردگی محیط فیزیکی، نقش و عملکرد ناحیه، شبکه راه‌ها و... تأکید نمود. در طراحی این پروژه‌ها می‌بایست در جایگزینی و سیستم ترکیب بناهای مسکونی همرا با شبکه راه‌ها و موقعیت تأسیسات محله‌ای، دقت لازم را نیز به عمل آورد. این مورد در رابطه با درصد جمعیت

جدول ۷. مجموع امتیازهای هر ساختمان؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

استفاده کننده، نسبت به هریک از تأسیسات عمومی‌و شعاع عملکرد مناسب آن‌ها قرار می‌گیرد. همین شعاع عملکرد مناسب و میزان استفاده جمعیت است‌که 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 این‌که طراحی سکونتگاه‌های مسکن مهر و معماری آن پاسخی است به نیازها و ضرورتهای اجتماعی، فرهنگی و تطابق بین این دو است‌که 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 مردم‌که در چه نوع خانه‌ای و با چه شیوه معماری سکونت کنند، امری است‌که هم نشدنی است و هم خوشایند نیست.

با مطالعه نتایج حاصل از مطالعات نظری و مبانی معماری جهت دستیابی به مسکن مطلوب‌که معیارهای آن در طول فرآیند تحقیق از نظرگذشت، مشهود است‌که 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 بومی‌و زیست محیطی و از سوی دیگر پایبندی به روشهای جدید طراحی فرم و عملکرد در راستای پدیدارشناسی و زیباشناسی معماری برای احترام به تامین نیازهای کالبدی و روانشناسی محیطی برای بهره‌بران فضا، و همچنین افزایش استقبال و تقاضاکه منجر به افزایش پیشبرد طرحهای دولتی خواهد شد، می‌تواند به پاسخگویی اینگونه طرحهای کلان دولتی بیانجامد. سرانجام باید به خاطر داشت‌که 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)، محیط های پاسخده، ترجمه بهزادفر، م؛ چاپ دوم، ۱۳۸۵، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.

۴. نقی زاده، م؛ (۱۳۸۱)، تاثیر 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. جرالد، پی‌دالی، (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-

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

.۲۲
۹. 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 دیسیپلین 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 درکشورهای در حال توسعه، مجله گفتگو، شماره ۳۸، ص ۵۱.
۲۰. کامروا، م؛ (۱۳۸۴)، مقدمه‌ای بر شهرسازی معاصر، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۲۱. لینچ، ک؛ (۱۳۷۶)، تئوری شکل خوب شهر، ترجمه بحرینی، ح؛ انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۲۲. نسترن، م؛ رعنایی، ا؛ (۱۳۸۹)، تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی 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 ofplace 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. Erfmers, 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 ITL, 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-24]