

نشریه علمی- پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، سال ۱۹، شماره ۵۴، زمستان ۱۳۹۴، صفحات ۲۷۹-۳۰۲

تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۰۴/۱۷

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۱۲/۲۶

## بررسی تطبیقی الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی (مطالعه موردی شهر جدید سهند)

رحمت محمدزاده<sup>۱</sup>

### چکیده

مقاله حاضر به بررسی تطبیقی الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی (متعارف) شهر جدید سهند می‌پردازد. این پژوهش یک مطالعه پیمایشی از نوع مقطعی و نمونه‌گیری آن به روش تصادفی بود. برای گردآوری اطلاعات علاوه بر مشاهده، از پرسشنامه و مصاحبه حضوری در قالب سری منظم از سوالات بسته (مقیاس لیکرت) استفاده شد. ۱۲۴ نفر از ساکنان خانوارهای واجد شرایط، حجم نمونه را تشکیل می‌دادند. سپس با استفاده از نرم‌افزار کامپیوتری SPSS: 19 مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. داده‌های به‌دست آمده به‌وسیله روش‌های آماری توصیفی، آزمون‌های تفاوت میانگین و آزمون همبستگی مورد تحلیل آماری قرار گرفت. نتایج حاکی از آن بود که بین متغیر شغل ( $p=0/003$ )، مدت اقامت ( $p=0/000$ )، ابعاد مسکن ( $p=0/003$ ) و رضایت از واحد مسکونی ( $p=0/038$ ) با امتیاز مربوط به الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی اختلاف معنی‌داری وجود داشت ( $p=0/024$  و  $Mann-Whitney U=1406/5$ ). اختلاف امتیاز کل کیفیت الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی از نظر آماری معنی‌دار بود و میانگین امتیاز مسکن آپارتمانی نسبت به ساکنان مسکن ویلائی ( $15/804 \pm 87/516$  به  $604 \pm 90/216$ ) بیش‌تر بود. گرچه بین امتیاز مربوط به بیانیه‌های هدف اول یعنی سازمان کالبدی و فضائی در هر دو الگوی مسکن ویلائی و آپارتمانی تفاوت معنی‌دار آماری مشاهده نشد، اما بین امتیاز مربوط به پاسخ بیانیه‌های هدف دوم (تأسیسات و تجهیزات) و سوم (ترافیک و دسترسی) دو گروه تفاوت آماری معنی‌داری وجود

<sup>۱</sup> Email:rahmat@tabrizu.ac.ir

<sup>۱</sup> دانشیار گروه معماری دانشگاه تبریز.

داشت ( $P=0/049$ ) ( $P=0/03$ ). بنابراین، اگر خواسته‌ها و علایق ساکنان مورد توجه قرار گیرد، در آن صورت الگوی توسعه آپارتمان‌ها بایستی در اولویت قرار گیرد. در عین حال در توسعه مسکن ویلائی، علاوه بر مدیریت و کنترل، بایستی مقوله تأسیسات و تجهیزات و دسترسی نیز مورد توجه قرار گیرد.

**واژگان کلیدی:** فضاهای باز، الگوی ویلائی و آپارتمانی، شهر جدید، سه‌پند.

### مقدمه

مسکن شهری در حالت کلی به دو الگوی ویلائی (تک‌خانواری) و آپارتمانی تقسیم می‌گردند. اگرچه در ادبیات موضوع هریک از این دو الگو، اشکال مختلفی دارند لیکن ساختمان‌های متعارف یا کوتاه مرتبه (۴ تا ۸ طبقه) و بلندمرتبه یا برج دو گروه عمده از سیستم آپارتمانی را تشکیل می‌دهند (Chaira et al, 1995: 656). با این حال، باید دانست که هر یک از الگوها، حاوی ضعف‌ها و محدودیت‌ها و همین‌طور قابلیت‌ها و فرصت‌های خاص خود بوده و بسته به مکان و زمان، ممکن است سیاستگذاران، برنامه‌ریزان و طراحان، الگوی خاصی را طرح یا پیشنهاد نمایند. در مسکن با الگوی ویلائی، به دلیل پیشینه تاریخی و فرهنگی موجود و نیز حس مالکیت، استقلال و راحتی خانواده‌ها بیش‌تری بوده و با آزادی عمل و طیب خاطر می‌توانند زندگی نموده و وارد عرصه‌های عمومی و خصوصی خود شوند. لیکن در مسکن آپارتمانی، برعکس الگوی ویلائی، امنیت و آسایش ساکنان بیش‌تر بوده و فضاها از جمله فضاهای پیاده و سواره بر راحتی تفکیک می‌گردند و علاوه بر فضاهای عمومی و اجتماعی، ارائه خدمات و امکانات به راحتی صورت می‌گیرد. به تعبیر بیدلف<sup>۲</sup> (2007: 2) به ساکنان اجازه می‌دهد با برخورداری متعادل از تسهیلات محیط، از زندگی لذت برده و با کاهش مصرف منابع و انرژی، به پایداری و تنوع زیستی محیط کمک نمایند.

ناگفته پیداست که هریک از این دو الگو با توجه به مزایا و معایب خاص خود به‌نوعی کیفیت زندگی ساکنان را مشروط می‌سازند. بنابراین، با نادیده‌انگاری این واقعیات و یا

2- Biddulph

برخورد دلخواه و سلیقه‌ای با موضوع، نمی‌توان به توسعه فضاهای مسکونی مطلوب و مورد نظر نائل شد. برنامه‌ریزان و کلاً دست‌اندرکاران امور شهری، باید در مورد پیامدهای طرح‌های خود و این حقیقت که ایجاد فرصت برای انواع مشخصی از فعالیت‌ها ممکن است به‌طور مستقیم انتخاب‌های بعضی از افراد را محدود کند، هوشیار باشند. آنچه مشخص می‌نماید این است که در منطقه مورد مطالعه (شهر جدید سهند) در طی سالیان گذشته، صدها واحد مسکونی در قالب واحدهای ویلایی و آپارتمانی ساخته شده و هر ساله بر تعداد آن‌ها افزوده می‌شود و مردم بر اساس توان اجتماعی و به‌ویژه اقتصادی چاره‌ای جزو سکنی در آن‌ها نداشته‌اند. بنابراین سوال اساسی که مطرح می‌شود این است که علایق و ترجیحات مردم نسبت به این دو الگوی تک‌خانواری و یا آپارتمانی چیست؟ کدام‌یک از اولویت‌بیش‌تری برخوردارند و چرا؟ ناگفته پیداست که از بین راه‌های مختلف تعیین اولویت یا انتخاب، داور مردمی که در این نوع مسکن زندگی می‌کنند، نسبت به نظر کارشناسان، مهندسان مشاور و تصمیم‌گیران از ارزش‌بیش‌تری برخوردار است. با چنین درکی، موضوع به‌طور ذاتی اهمیت یافته و پاسخ علمی می‌تواند از ابهامات موجود در امر سیاست‌گذاری برنامه‌ریزان و دست‌اندرکاران امور شهری بکاهد. مقاله حاضر علاوه بر مقدمه، شامل چارچوب نظری (ماهیت، خاستگاه مکانی و زمانی و نیز فرایند توسعه الگوی مسکن ویلایی و آپارتمانی)، سوالات پژوهش، روش تحقیق، یافته‌ها و در نهایت بحث و نتیجه‌گیری است.

### چارچوب نظری

**مساکن ویلایی:** به خانه‌هایی اطلاق می‌شود که مستقل، جدا از هم و حداکثر در دو یا سه طبقه با حیاط و فضای باز خصوصی می‌باشند. ساختمان‌ها به یکدیگر متصل بوده و با سکنی دادن یک یا چند خانوار، الگوی غالب بافت‌های شهری محسوب می‌شوند. خانه‌های مستقل، مکمل یک زندگی خصوصی هستند که در آن‌ها حریم خانواده محفوظ می‌ماند و هم‌چنین آزادی و استقلال کانون خانواده نیز خدشه‌دار نمی‌شود. در این مسکن، دسترسی به حیاط اصلی و یا حیاط خلوت آسان است. علاوه بر این، به‌طرز دلپذیری واحد اجتماعی خانواده را تکمیل می‌کنند و مکان مناسبی برای رشد فرزندان محسوب می‌شوند. با توجه به

این که امتیاز خانه‌های مستقل، موقعیت آن‌ها نسبت به بیرون است بنابراین شگفت‌آور نیست که مالکان در مورد نحوه زندگی همسایگان خود کنجکاو باشند (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۳۴).

تهویه مطبوع از خواص ذاتی خانه‌های مستقل است. عرض حیاط به اندازه‌ای است که پنجره‌های اتاق‌های اصلی بتوانند رو به آن‌ها باز شوند. معمولاً دسته‌بندی اتاق‌های روز در یک بخش و اتاق‌های شب در بخش دیگر و یا عرصه‌بندی فضاهای کودکان و بزرگسالان به نحوی که از لحاظ دید و صدا برای یکدیگر ایجاد مزاحمت نکنند، براحتی امکان‌پذیر است. این خانه‌ها، دارای امتیازات خاص نظیر فضای باز خصوصی و قابلیت تغییر و تعمیر واحد به‌وسیله مالک می‌باشند. به‌همین جهت، برغم تغییرات فنی و تکنولوژیکی، خانه‌های مستقل تک‌خانواری محبوبیت خود را حفظ کردند و به‌عنوان سرپناه ایده‌آل برای اغلب خانواده‌ها به‌حساب می‌آیند. بنابراین تلاش به منظور ایجاد انواع متنوعی از این مسکن به صورتی که هزینه ساختمان‌سازی را پائین آورده و تراکم بالاتری را امکان‌پذیر سازد اهمیت خاص دارد (لینچ، ۱۳۷۶: ۵۵۶).

این خانه‌ها در کنار مزایا، معایبی نیز دارند که واضح‌ترین آن عدم استفاده بهینه از امکانات زمین می‌باشد. وقتی ساختمان در زمینی با عرض زیاد بنا گردید، علاوه بر اتلاف زمین، از بابت تاسیسات زیربنائی چون آب لوله‌کشی، فاضلاب‌ها، تلفن، لوله گاز، کابل تلویزیون و تأمین روشنائی خیابان هزینه‌های زیادی بر شهر تحمیل می‌نماید (سه برابر هزینه ساخت الگوی آپارتمانی) (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۳۵). لوکوربوزیه در این رابطه می‌نویسد: به‌کارگیری الگوی مسکن ویلائی یا کم‌طبقه به معنی هدر دادن سرمایه است. او از زمین‌های شهری به‌عنوان یک معدن الماس یاد نموده و می‌نویسد: شهرسازی به معنای صرف پول و هزینه نیست بلکه به‌دست آوردن آن است (اوستروفسکی، ۱۳۷۸: ۷۹). در ایران، مسکن ویلائی از گذشته دور مورد توجه بوده است. گرچه در این اواخر، الگوهای شهرسازی دیگری نیز در شهرهای به‌کار رفته لیکن الگوی غالب شهرهای متوسط و کوچک مسکن ویلائی بوده است.

**مساکن آپارتمانی:** بخش عمده‌ای از مسکن شهرهای بزرگ و متوسط از نوع آپارتمانی (با ارتفاع متوسط چهار تا هشت طبقه) است. خانه‌های آپارتمانی از نظر اندازه، تعداد اشکوب و تقسیمات داخلی گوناگون می‌باشند. معمولاً در جوامع کم‌درآمد، آپارتمان‌ها کوچک هستند و در نواحی که ساکنانش درآمدی متوسط دارند آپارتمان‌های بزرگ‌تر و در نواحی با درآمد زیاد، آپارتمان‌های مدرن و متنوع احداث می‌شوند. از مشخصات خانه‌های آپارتمانی، استقلال هر واحد در ورودی و اشتراک در فضاهای مشاع می‌باشد. اغلب بخش‌های آپارتمانی، خاص نواحی پرتراکم شهری هستند. این نواحی خصوصیات اجتماعی و فرهنگی ویژه‌ای دارند که می‌توان از آن با عنوان «شیوه زندگی شهری» یاد کرد (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۸۶).

مجتمع مسکونی با ارتفاع متوسط به ساکنان خود امتیازهای اجتماعی - اقتصادی زیادی ارائه می‌دهد و برای افراد مجرد و خانواده‌های دارای فرزند بسیار مناسب می‌باشند. گرچه این مجتمع‌ها به دلیل ارتفاع محدودشان جمعیت کمتری نسبت به برج‌های مسکونی بلند دارند لیکن احساس امنیت بیشتری را برای ساکنان خود فراهم می‌کنند. با توجه به شناخت همسایه‌ها نسبت به هم، کنترل و نظارت در آن‌ها راحت‌تر می‌باشد و از آنجا که ارتفاع ساختمان کم‌تر است دید به فضای عمومی بهتر بوده و تسلط به فضای بیرون و فضای بازی بچه‌ها آسان‌تر می‌شود (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۱۲۶).

در مجتمع‌های آپارتمانی، آن دسته از واحدهای مسکونی که از دو طرف پنجره دارند از امتیاز تهویه طبیعی بهره‌مند می‌شوند و دارای شرایط نورگیری بهتری می‌باشند. صرفه‌جویی در انرژی از دیگر امتیازهای این‌گونه ساختمان‌ها می‌باشد؛ زیرا با توجه به ارتفاع آن‌ها شرایط مطلوب‌تری در مقابله با دمای باد و اتلاف انرژی حاصله از آن به‌وجود می‌آید. امکان استفاده از انرژی خورشید نیز در این ساختمان‌ها وجود دارد به شرط آن‌که ساختمان‌های بلند، جلو تابش خورشید را نگیرند. همچنین مجتمع‌های مسکونی با ارتفاع متوسط به‌عنوان عناصر مهم شهری می‌توانند برای فضاها و تعیین حریم محدوده‌های خصوصی و عمومی به‌کار گرفته شوند. استفاده اصولی از فضاها، باز، می‌تواند وضعیت زیست اجتماعی مناسب به وجود آورد. در طراحی مجتمع‌های مسکونی با استقرار و سازماندهی ساختمان‌ها می‌توان تعریف مناسبی از فضاهایی نظیر خیابان‌های عمومی و فضاها، باز خصوصی و نیمه خصوصی

ارائه نمود (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۱۳۱). همچنین در ساختمان‌های با ارتفاع متوسط که احتیاجی به سیستم فشار مصنوعی، تانکر آب و یا پمپ‌های ایجاد فشار آب، سیستم‌های خودکار آتش نشانی و آسانسورهای مختلف ندارند. واضح است که مخارج احداث این قبیل ساختمان‌ها نسبت به ساختمان‌های متفرقه به شکل خانه دربست کمتر است (حبیبی، ۱۳۸۹: ۹۴).

باید گفت که مجتمع‌های آپارتمانی، به‌عنوان محصول تفکر نوگرایان قرن نوزدهم با هدف توسعه بهداشت و سلامتی در میان فضاهای سبز و زیبا و در عین حال کم تراکم در اروپا مورد توجه قرار گرفت. لیکن به‌دنبال مهاجرت‌های روستا-شهری و افزایش سریع جمعیت، این الگو دچار تغییر شد و در اغلب شهرها با کاهش سطح فضاهای باز و سبز، بر میزان تراکم و تعداد طبقات آنها افزوده گشت. در طول قرن ۱۹ این آپارتمانها مورد توجه معماران امریکایی قرار گرفتند و در بیشتر شهرهای بزرگ امریکای شمالی و دیگر شهرهای بزرگ دنیا ساخته شدند (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۱۲۱). از اوایل قرن بیستم آپارتمان‌ها به‌صورت نقطه‌ای یا به‌صورت بلوک‌های ساختمانی توسعه یافته‌اند. به‌طور کلی معماران و طراحان در توجیه مطلب به مواردی چون ایجاد فرمی از فضاهای مسکونی فراهم‌کننده سیستم تهویه و روشنایی، آزادسازی مردم از فضاهای محدود و خسته‌کننده خیابان‌های قرن نوزدهم، ایجاد فضای باز و نامحدود در پیرامون خانه‌ها، تطابق یا جایدهی اتومبیل‌های جدید (چیزی که خیابان‌های قدیمی غالباً در تأمین فضای آن‌ها با چالش جدی مواجه بودند)، به‌کارگیری تکنیک‌ها، تکنولوژی‌ها و مصالح ساختمانی جدید، فراهم کردن شیوه‌های ارتباطی بیشتر برای زندگی تأکید می‌نمایند (Biddulph, 2007: 51).

توسعه مسکن با الگوی آپارتمان در اوایل قرن ۲۰ در بیش‌تر شهرها، معمول گردید. قبل از اختراع آسانسور، ارتفاع ساختمان‌ها محدود به اندازه‌ای بود که هر فرد می‌توانست برای رسیدن به واحد مسکونی خود از پله‌ها بالا رود (شوئنوئر، ۱۳۸۰: ۱۲۱). گرچه با وقوع جنگ جهانی اول (۱۹۱۴)، روند رشد معماری و شهرسازی مدرن و آپارتمان‌سازی متوقف و یا کند گردید با این حال گستردگی خرابی‌های ناشی از جنگ و الزامات اجتماعی و اقتصادی در امر بازسازی باعث شد که معماری مدرن بیش از هر زمانی دیگر مورد توجه قرار گیرد. زیادتیر، ارزان‌تر و سریع‌تر ساختن از جمله اهداف سه‌گانه‌ای بود که جامعه جنگ‌زده اروپا به

ویژه در سطح شهرها دنبال می‌کرد (اعتصام، ۱۳۷۴: ۹۴). ارائه تحلیل منطقی و سیستماتیک از نظام فعالیت، اولویت اول را داشت. با فرض بازدارنده بودن مباحث تاریخی، نظام معماری و شهرسازی جدید مستقل از رویدادهای گذشته توسعه یافت و جامعه علمی از طریق «سلسله کنگره‌های معماری مدرن» بر اهداف و سیاست‌های عصر جدید صحنه گذارد (محمدزاده، ۱۳۸۸: ۸۵). کنگره‌ای که بیش از همه توانست مسائل شهرها را به‌طور منطقی تئوریزه نماید و به‌مدت حداقل چندین دهه شهرهای اقصی نقاط عالم از جمله شهرهای جوامع توسعه‌نیافته را تحت تأثیر قرار دهد «کنگره چهارم» با عنوان شهر کارکردی بود (اوستروفسکی، ۱۳۷۱: ۱۶۰).

باید گفت که تفکرات لوکوربوزیه تأثیر زیادی بر تکامل مجتمع‌های آپارتمانی گذارد. به عقیده وی، الگوی مسکن کم طبقه که به معنی زندگی در خانه و زمین شخصی بود، باعث هدر رفتن زمین می‌شد، در حالی که زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه، راه‌حلی کارا تر و مناسب‌تر در برنامه‌ریزی کاربری زمین بود (Schoenauer, 2000: 473). جنگ جهانی دوم و نیازهای فوری سال‌های بعد از آن، مانع از بررسی تعمق دقیق در الگوی مسکن متناسب شهری در اروپا شد. در این میان، اختصاص زمین به فضای باز و سبز و تأمین و احداث مسکن بلند با تراکم زیاد شدت گرفت. تا این‌که در اواخر دهه ۱۹۵۰ و اوایل دهه ۱۹۶۰ بدنبال ترمیم خرابی‌های ناشی از جنگ و افول بحران مسکن و تأمین نیازهای کمی (خوراک، پوشاک، مسکن و غیره) جامعه اروپائی از یک طرف و مطرح شدن نیازهای کیفی و زیباشناختی از طرف دیگر با انتقادات زیادی مواجه گشت (محمدزاده، ۱۳۸۸: ۸۶). در دهه ۱۹۷۰، با افول مکتب مدرنیسم، سبک جدیدی در شهرسازی و معماری ایجاد گردید که نقطه اوج این تفکرات در بیانیه کنگره جهانی معماران (۱۹۷۶) در ونکوور کانادا منعکس شد. برخلاف منشور آتن با اختصاص دادن محور کار خود به طراحی مسکن و فضای باز به مواردی چون افزایش تراکم در ارتفاع کم و گسترش فضای باز و سبز مناسب و مطلوب تأکید شد (دلایل‌پور محمدی، ۱۳۷۵: ۵۷۷).

در ایران نیز همگام با روند رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجتمع‌های مسکونی به‌عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز به سرعت گسترش یافت. ایجاد

کوی‌های مسکونی برای رفع نیاز مسکن نیازمندان، احداث مجتمع‌های مسکونی کوتاه، متوسط و بلند مرتبه در مقیاس‌های کوچک و بزرگ از جمله اقدامات ایجاد مجتمع‌های مسکونی در شهرهای بزرگ بوده‌اند. در شهر تهران، با این‌که بسیاری از مجتمع‌های مسکونی ساخته شده، با انگیزه‌ها و الگوهای متفاوت ایجاد شده‌اند، اما به‌تبع شرایط اقتصادی، سیاسی و اجتماعی حاکم بر جامعه و بخش مسکن، لزوماً از تمامی معیارهای ایجاد محیط مسکونی مطلوب برخوردار نبوده‌اند.

در سال ۱۳۳۷ اولین آپارتمان‌سازی در شهر آراء تهران به‌وسیله بخش خصوصی احداث شد: ساختمان‌های سه طبقه در بلوک‌های با شش واحد آپارتمانی. در پی توسعه شهر آراء، توسعه کوی تهران ویلا آغاز شد. ابتدا شرکت‌های ساختمانی خصوصی اقدام به سرمایه‌گذاری کردند و هر یک چند دستگاه آپارتمان ساختند. سپس افراد خود اقدام به خانه‌سازی کردند (حبیبی، ۱۳۸۹: ۹۵). از دهه ۱۳۴۰ احداث مجتمع‌های مسکونی برای اقشار متوسط، با مشارکت بخش خصوصی مورد توجه واقع شد (نمونه شهرک اکباتان در تهران). با رواج بلند مرتبه‌سازی در دهه ۱۳۵۰ همراه با رونق اقتصادی بخش مسکن، احداث مجتمع‌های مسکونی لوکس جهت اسکان اقشار پردرآمد و با مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی شدت گرفت. پس از انقلاب، انبوه‌سازی مسکن حدوداً به‌مدت یک دهه دچار رکود گردید و با بروز مشکلات متعدد، سیاست‌ها به‌تدریج تغییر کرده و تولید انبوه مسکن، دوباره مورد توجه و حمایت برنامه‌های توسعه کشور قرار گرفت. هرچند که این سیاست به‌علت نقص در قوانین و مقررات و نبود ضمانت اجرائی و وضع نابسامان بخش مسکن با موفقیت روبه‌رو نبود (عینی‌فر، ۱۳۸۴: ۳۱). در دهه ۱۳۷۰، در پی جریان تراکم فروشی، الگوی جدیدی از مجتمع‌های مسکونی بلند مرتبه به‌وجود آمد؛ اما تفاوت قابل توجهی نسبت به برج‌ها و مجتمع‌های مسکونی دهه ۱۳۵۰ داشت که غالباً بدون توجه به اصول و معیارهای شهرسازی در برنامه‌ریزی و طراحی آن‌ها انجام شد.

بی‌تردید، مجتمع‌های مسکونی با الگوهای ویلائی و آپارتمانی مجموعه متفاوتی از محاسن، معایب و مشکلات را به‌همراه دارند. برنامه‌ریزان و طراحان معتقدند که یکی از روش‌های مهم در جذب بیش‌تر مردم و همین‌طور موفقیت طرح‌ها، توجه به الگوی توسعه و



کسب میزان رضایت عمومی می‌باشد. با توجه به جمعیت‌پذیری شهر جدید سهند (هرچند ناچیز نسبت به اهداف تعیین شده) و ساخت انواع مسکن ویلائی و آپارتمانی بزرگ و کوچک و این‌که فضای مسکن علاوه بر چهار دیواری شامل محیط اطراف و تاسیسات و تجهیزات وابسته نیز می‌گردد، این مقاله درصدد بررسی تطبیقی مجتمع‌های مسکونی الگوی ویلائی و آپارتمانی این شهر می‌باشد. این بحث از آن رو بیش‌تر اهمیت دارد که مقایسه فضاهای باز و عمومی مجتمع‌های مسکونی الگوهای ویلائی و آپارتمانی علاوه بر شناخت محاسن و معایب موجود هریک، می‌تواند در تدوین و تنظیم راهبردهای توسعه‌ای شهرها و شهرک‌ها کمک نماید.

### اهداف مطالعه

به‌طور کلی هدف این تحقیق بررسی تطبیقی الگوی مسکن ویلائی و آپارتمانی (متعارف) شهر جدید سهند می‌باشد. اهداف جزئی این تحقیق تعیین تفاوت الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ سازمان فضائی و کالبدی، تاسیسات و تجهیزات و در نهایت ترافیک و دسترسی از دیدگاه ساکنان می‌باشد. طبیعی است که به‌تبع مشخص شدن نتایج این اهداف، برای توسعه مجتمع‌های مسکونی با الگوی ویلائی یا آپارتمانی توصیه‌ها و راهکارهای علمی ارائه می‌گردد.

### فرضیات تحقیق

کیفیت الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ سازمان فضائی و کالبدی از دیدگاه ساکنان متفاوت است؛

کیفیت الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ تاسیسات و تجهیزات از دیدگاه ساکنان متفاوت دارد؛

کیفیت الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ ترافیک و دسترسی از دیدگاه ساکنان متفاوت است.

## مواد و روش‌ها

این تحقیق دربرگیرنده معرفی کلی فضاهای باز مجتمع‌های مسکونی با الگوهایی ویلائی و آپارتمانی متعارف شهر جدید سهند می‌باشد. مطالعات مکانیابی شهر جدید سهند در سال ۱۳۶۶ شروع و در ۱۳۶۹ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسید. هدف از ایجاد آن جذب سرریز جمعیتی شهر تبریز، ایجاد کانون جدید جمعیت و اشتغال و فراهم کردن زمین مناسب برای توسعه شهری در منطقه شهری تبریز عنوان شد. این شهر در ۲۰ کیلومتری جنوب غربی کلان شهر تبریز و شرق جاده تبریز- آذرشهر بر صفه‌ای واقع شده است (شکل ۱). شهر جدید سهند در محلی مرتفع و فلات مانند واقع شده که ارتفاع این فلات تقریباً منفرد از محیط اطراف حدود ۲۵۰ متر است. شیب شهر با اندکی انحراف به سوی شمال از شرق به غرب می‌باشد. این منطقه دارای زمستانی بسیار سرد و تابستان نسبتاً گرم و خشک می‌باشد. میانگین دمای هوا در تابستان حدود  $21/10^{\circ}\text{C}$  و در زمستان حدود  $1/8^{\circ}\text{C}$  - می‌باشد (محمدزاده، ۱۳۹۰: ۶۲).

گرچه میزان جمعیت‌پذیری شهر جدید سهند تا سال ۱۳۸۶ ناچیز بوده لیکن در سال‌های اخیر با اعمال سیاست‌های جدید وزارت مسکن و شهرسازی به‌ویژه با گسترش مسکن مهر، ساخت و ساز این شهر روند شتابانی به‌خود گرفته است. در این شهر از همان ابتداء الگوهای ویلائی و آپارتمانی (شامل سهند و سبلان)، الگوهای غالب شهر را تشکیل می‌دادند. گفتنی است که الگوی ویلائی علاوه بر کوچه و خیابان دارای سبزه‌راه (دربرگیرنده فضای باز و سبز، درخت، میلمان، نیمکت) می‌باشد. به این معنی که مسیرهای پیاده و سواره در داخل محلات از یکدیگر تفکیک شده است. طرح کریدور پیاده یا سبز راه، جدا از ایمن‌سازی، ترویج فرهنگ پیاده‌روی و همچنین غنا بخشیدن به مناظر و مزایای شهری باعث ارتباطات اجتماعی بین ساکنان واحدهای همسایه در این بخش از شهر نیز می‌شود. در انتهای کوچه‌ها، سبز راه پیوسته (دربرگیرنده فضای باز و سبز، درخت، میلمان، نیمکت) به‌صورت خطی شکل گرفته است. الگوی آپارتمانی به شکل محوطه‌های باز به‌صورت نیمه‌مستقل طراحی شده است. در این الگو، بلوک‌ها در اشکال مختلف و در رابطه با فضاهای باز توسعه یافته‌اند. از خصوصیات بارز آن‌ها می‌توان به‌وجود حریم و محدوده مشخص نسبت به بافت پیرامون

شهری اشاره نمود. در کنار مدیریت خوب و منظم، بایستی به امکانات و خدمات موجود از جمله فضاهای پارکینگ سواره و پیاده، مکان بازی کودکان، سبزه و گلکاری و حتی کتابخانه ولو کوچک اشاره داشت.

روش پژوهش مطالعه، پیمایشی از نوع توصیفی - مقطعی است. در این پژوهش براساس فرمول کوکران ۱۲۴ مسکن (شامل ۵۰ واحد با الگوی ویلایی و ۷۴ واحد با الگوی آپارتمانی) از مجتمع‌های مسکونی شهر جدید سهند، به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شدند. نمونه‌گیری آن به روش نمونه‌گیری تصادفی بود. ابزار پژوهش پرسشنامه‌ای مشتمل بر دو بخش ۱- مشخصات فردی- اجتماعی و ۲- الگوی مسکن ویلایی و آپارتمانی بر حسب وضعیت سازمان فضائی و کالبدی، تأسیسات و تجهیزات و در نهایت ترافیک و دسترسی بود. پاسخ‌دهی بر اساس طیف لیکرت کاملاً موافقم ۵، موافقم ۴، نظری ندارم ۳ مخالفم ۲ کاملاً مخالفم ۱ انجام پذیرفت. برای تعیین پایایی ابزار گردآوری داده‌ها از روش پایایی درونی [۴] استفاده شد. برای تعیین روائی سوالات ابتدا با مطالعات کتابخانه‌ای و بازنگری منابع مربوط به موضوع پژوهش، اعم از کتب، مقالات و پژوهش‌های انجام شده مشابه، پرسشنامه‌ای تهیه شد. مشاهده فیزیکی و میدانی و تهیه عکس و برداشت از فضاهای مختلف محوطه‌ها، بخش دیگری از نظام گردآوری اطلاعات را تشکیل داد. رای تجزیه و تحلیل از آمار توصیفی نظیر توزیع فراوانی مطلق و نسبی، میانگین، انحراف معیار، و نیز آمار استنباطی نظیر T-test، Phi and Kramers، Chi Square، Correlation Spearman. Mann-Whitney U استفاده گردید. کلیه تجزیه و تحلیل‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS 19 انجام پذیرفت.

### یافته‌ها و بحث

اطلاعات به‌دست آمده در رابطه با برخی مشخصات فردی و اجتماعی (دموگرافی) واحدهای مورد پژوهش بیانگر آن بود که میانگین سنی افراد مورد مطالعه ۴۵-۲۶ سال (۳۹/۶٪) بود. ۸۴/۲٪ از افراد پژوهش متأهل بوده‌اند. در مسکن آپارتمانی، ۷۱/۶٪ مرد بودند. ۶۴/۳٪ از ساکنان مسکن ویلایی بین ۳-۵ نفر و ۹/۵٪ بیش از ۶ نفر بودند. در مسکن آپارتمانی،

۶۶/۶٪ بین ۳-۵ نفر و ۲/۳٪ بیش از ۶ نفر بودند. همچنین ۹۲/۳٪ از افراد مورد پژوهش در مسکن ویلائی دو یا کم‌تر از ۲ نفر و ۷/۶٪ بین ۳-۵ نفر بوده است. در مسکن آپارتمانی، ۹۶/۵٪ دو یا کم‌تر از ۲ نفر و ۳/۶٪ بین ۳-۵ نفر بودند.

میزان تحصیلات ۴۴٪ از افراد ساکن در مسکن ویلائی در سطح متوسط و ۲٪ بیسواد بوده‌اند. در مسکن آپارتمانی، ۴۶/۶٪ لیسانس و ۵/۴٪ بی‌سواد بودند. بیش‌ترین درصد ساکنان در مسکن ویلائی و آپارتمانی به‌ترتیب (۳۰) و ۳۱ کارمند بوده‌اند. درآمد ۴۲/۵٪ از افراد نمونه در مسکن ویلائی بین ۵۰۰ هزار تا ۷۵۰ هزار و کم‌ترین درصد (۲/۱۲) بیش از ۱ میلیون بوده است. همچنین در مسکن آپارتمانی، ۴۷/۱٪ ساکنان بین ۲۵۰ هزار تا ۵۰۰ هزار و کم‌ترین درصد (۱/۴۲) بیش از ۱ میلیون درآمد داشته‌اند. مدت اقامت ۳۶٪ ساکنان مسکن ویلائی بین ۲-۵ سال و ۱۶٪ کم‌تر از ۲ سال بوده است. در مسکن آپارتمانی، ۶۸/۵٪ بین ۲-۵ سال داشته و بیش از ۱۰ سال اقامت نداشته‌اند. وسعت بیش‌ترین درصد (۴۲) مسکن ویلائی بیش از ۱۵۰ متر مربع بوده و کمتر از ۷۵ مترمربع وجود نداشته است. وسعت اکثریت مسکن آپارتمانی، (۵۱/۳٪) کمتر از ۷۵ مترمربع و کم‌ترین درصد (۱/۳) بیش از ۱۵۰ مترمربع بوده است. میزان رضایت ۵۳٪ ساکنان مسکن ویلائی در حد متوسط و ۴٪ در حد کم بوده است. بیش‌ترین میزان رضایت ساکنان مسکن آپارتمانی نیز (۵۴/۸٪) در حد متوسط و کم‌ترین میزان رضایت (۲/۸٪) در حد خیلی زیاد بوده است.

مقایسه میانگین جمع گویه‌های مربوط به هدف اول (تعیین کیفیت سازمان فضائی و کالبدی کیفیت مسکن با الگوی ویلائی و آپارتمانی) نشان می‌دهد که گویه‌های مسکن ویلائی با ۳/۴۲ کم‌ترین و گویه‌های مسکن با الگوی آپارتمانی با ۳/۷۰ بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند. مقایسه تک‌تک گویه‌های مربوط به این هدف نشان می‌دهد که گویه ۱ (محل مسکونی دارای واحد خدمات روزمره تجاری، سبزی فروشی، نانوائی، مهد کودک و غیره است) در الگوی ویلائی با میانگین ۳/۱۶ و انحراف معیار ۱/۲۰۱ کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین ۴/۱۵ و انحراف معیار ۰/۸۸۶ بیش‌ترین، گویه ۲ (محوطه مسکونی دارای فضاهای نیمه‌عمومی مناسب می‌باشد) در الگوی ویلائی با میانگین ۳/۶۴ و انحراف معیار ۱/۰۶۴ کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین ۳/۸۴ و انحراف معیار ۱/۰۲۱

بیش‌ترین، گویه ۳ (محوطه مسکونی شما دارای فضای تفریحی و گذران اوقات فراغت مناسب است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/08$  و انحراف معیار  $1/307$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/42$  و انحراف معیار  $1/345$  بیش‌ترین، گویه ۴ (مجتمع زیستی دارای عناصر و نشانه‌های خاص خود است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/44$  و انحراف معیار  $0/861$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/99$  و انحراف معیار  $0/868$  بیش‌ترین، گویه ۵ (کمیت بناهای مسکونی مجتمع مسکونی مناسب است)، در الگوی ویلائی با میانگین  $3/78$  و انحراف معیار  $0/975$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/85$  و انحراف معیار  $1/201$  بیش‌ترین امتیاز را به خود اختصاص داده اند.

هم‌چنین گویه ۶ (مجتمع مسکونی به نوعی مشابه فضاها و محل‌های زندگی قبلی شما است) در الگوی ویلائی با میانگین  $2/82$  و انحراف معیار  $1/082$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/18$  و انحراف معیار  $1/209$  بیش‌ترین، گویه ۷ (تعداد بناهای مسکونی مجتمع مسکونی نسبتاً مناسب است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/80$  و انحراف معیار  $0/969$  بیش‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/68$  و انحراف معیار  $1/148$  کم‌ترین، گویه ۸ (نوع، رنگ و کیفیت نما و تزئینات ساختمان‌ها مناسب است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/68$  و انحراف معیار  $1/019$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/85$  و انحراف معیار  $0/961$  بیش‌ترین، گویه ۹ (مجتمع مسکونی دارای محوطه و ساختمان‌های مناسب است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/64$  و انحراف معیار  $0/921$  بیش‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/55$  و انحراف معیار  $1/112$  کم‌ترین، گویه ۱۰ (محل مسکونی دارای فضاها و مسیرهای انعطاف‌پذیر است) در الگوی ویلائی با میانگین  $3/22$  و انحراف معیار  $1/130$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $3/51$  و انحراف معیار  $1/037$  بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند.

یافته‌های به‌دست آمده در رابطه با هدف دوم (تعیین کیفیت تأسیسات و تجهیزات فضاها) باز مجتمع‌های مسکونی شهر جدید سهند) بیانگر آن بود که گویه‌های مسکن ویلائی با  $2/787$  کم‌ترین و گوی‌های مسکن با الگوی آپارتمانی با  $3/23$  بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند. گویه ۱ (محل مسکونی دارای تجهیزات خیابانی چون کیوسک تلفن، روزنامه و

غیره است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۳/۲۴$  و انحراف معیار  $۱/۰۶۱$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۳۴$  و انحراف معیار  $۱/۳۵۸$  بیش‌ترین، گویه ۲ (محوطه مسکونی دارای فضاها و تجهیزات مناسب برای نشستن، گپ زدن، گذران فراغت و غیره است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۳/۳۸$  و انحراف معیار  $۱/۱۷۶$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۴۵$  و انحراف معیار  $۱/۴۸۲$  بیش‌ترین، گویه ۳ (محل مسکونی دارای تجهیزات و فضاهای بازی برای کودکان، نوجوانان و غیره است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۳/۰۶$  و انحراف معیار  $۱/۲۱۹$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۵۰$  و انحراف معیار  $۱/۴۱۷$  بیش‌ترین، گویه ۴ (محوطه دارای مبلمان چون نیمکت، سطل زباله، صندوق پستی، نرده و غیره می‌باشد) در الگوی ویلائی با میانگین  $۳/۳۰$  و انحراف معیار  $۱/۲۶۶$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۶۴$  و انحراف معیار  $۱/۱۷۷$  بیش‌ترین، گویه ۵ (در مکان‌های مناسب، فضاهای پارکینگ موقت برای وسائط نقلیه فراهم است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۳/۳۶$  و انحراف معیار  $۱/۱۳۹$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۸۴$  و انحراف معیار  $۱/۰۶۰$  بیش‌ترین امتیاز را به خود اختصاص داده‌اند.

هم‌چنین گویه ۶ (فضاهای پارکینگ محوطه دارای پوشش مناسب نظیر سایبان، درخت و پرچین می‌باشند) در الگوی ویلائی با میانگین  $۲/۴۰$  و انحراف معیار  $۱/۱۶۱$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۲/۹۶$  و انحراف معیار  $۱/۳۳۹$  بیش‌ترین، گویه ۷ (جهت کنترل حوادث غیرمترقبه چون آتش‌سوزی و زلزله محوطه دارای تجهیزات اضطراری است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۱/۹۸$  و انحراف معیار  $۱/۰۲۰$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۲۶$  و انحراف معیار  $۱/۵۳۶$  بیش‌ترین، گویه ۸ (برای سالمندان و کودکان تجهیزات مناسب در نظر گرفته شده است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۲/۴۸$  و انحراف معیار  $۱/۲۳۳$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۲/۹۱$  و انحراف معیار  $۱/۴۳۵$  بیش‌ترین، گویه ۹ (محل مسکونی دارای علائم و تابلوهای راهنمایی لازم است) در الگوی ویلائی با میانگین  $۲/۶۸$  و انحراف معیار  $۱/۰۷۷$  کم‌ترین و در الگوی آپارتمانی با میانگین  $۳/۰۱$  و انحراف معیار  $۱/۲۵۵$  بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند.

یافته‌های به‌دست آمده در رابطه با هدف سوم (تعیین کیفیت ترافیک و دسترسی فضاهای باز مجتمع‌های مسکونی) بیانگر آن است که گویه‌های مسکن ویلایی با ۳/۳۲ کم‌ترین و گویه‌های مسکن با آلودگی آپارتمانی با ۳/۶۷ بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند. گویه ۱ (قابلیت یا راحتی دسترسی در محل مسکونی مناسب است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۵۴ و انحراف معیار ۱/۰۳۴ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۹۶ و انحراف معیار ۱/۹۱۳ بیش‌ترین، گویه ۲ (دسترسی به وسائط نقلیه عمومی براحتی مقدور است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۳۰ و انحراف معیار ۱/۳۵۹ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۴/۰۸ و انحراف معیار ۱/۰۳۰ بیش‌ترین، گویه ۳ (مسیرهای پیاده و سواره تفکیک شده است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۴۸ و انحراف معیار ۱/۲۱۶ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۸۹ و انحراف معیار ۱/۰۰۱ بیش‌ترین، گویه ۴ (افراد پیاده و دوچرخه بدون ترس از وسائط نقلیه می‌توانند رفت و آمد نمایند) در آلودگی ویلایی با میانگین ۲/۷۲ و انحراف معیار ۱/۲۶۲ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۵۱ و انحراف معیار ۱/۱۶۲ بیش‌ترین امتیاز را به‌خود اختصاص داده‌اند.

هم‌چنین گویه ۵ (بین آلودگی حرکتی پیاده، دوچرخه و خودرو شخصی تعادل منطقی برقرار است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۲/۶۲ و انحراف معیار ۱/۰۲۸ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۲۳ و انحراف معیار ۱/۱۶۵ بیش‌ترین، گویه ۶ (محل مسکونی از عوارض ناشی از اتومبیل چون هوای آلوده و سروصدا مصون است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۸۰ و انحراف معیار ۰/۹۴۸ بیش‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۴۲ و انحراف معیار ۱/۱۹۴ کم‌ترین، گویه ۷ (نقل و انتقال کالا و خدمات روزمره در محل مسکونی راحت است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۵۸ و انحراف معیار ۱/۲۶۳ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۶۶ و انحراف معیار ۰/۹۶۹ بیش‌ترین، گویه ۸ (تداخل پیاده و سواره در فضاهای باز مسکونی نسبتاً کم است) در آلودگی ویلایی با میانگین ۳/۵۶ و انحراف معیار ۰/۹۵۱ کم‌ترین و در آلودگی آپارتمانی با میانگین ۳/۶۸ و انحراف معیار ۰/۸۶۲ بیش‌ترین امتیاز را داشته‌اند.

عملکرد افراد بر حسب امتیازات به‌دست آمده در زمینه سازمان کالبدی و فضائی مسکن با الگوی ویلائی و آپارتمانی شهر جدید سهند تبریز با ۵۰-۱۰ امتیاز در سه طبقه ضعیف (۲۳-۱۰)، متوسط (۳۷-۲۴)، خوب (۵۰-۳۸)، در زمینه تأسیسات و تجهیزات با ۴۵-۹ امتیاز در سه طبقه ضعیف (۲۰-۹)، متوسط (۳۲-۲۱)، خوب (۴۵-۳۳) و در نهایت در زمینه ترافیک و دسترسی با ۴۰-۸ امتیاز در سه رتبه ضعیف (۱۸-۸)، متوسط (۲۹-۱۹) و خوب (۴۰-۳۰) رتبه‌بندی گردیدند (جدول ۱). برای یافتن رابطه متغیرهای سن، جنس، بعد خانوار، میزان تحصیلات، شغل، درآمد، مدت اقامت، ابعاد مسکن و رضایت از واحد مسکونی با امتیاز مربوط به پاسخگوئی به بیانیه‌های کیفیت فضاهای مسکن ویلائی و آپارتمانی شهر جدید سهند تبریز، در دو گروه ساکنان مسکن ویلائی و آپارتمانی از آزمون‌های آماری استنباطی استفاده گردید. نتایج حاکی از آن بود که بین جنس و امتیاز حاصل از پاسخگوئی به بیانیه‌های مربوط به کیفیت مسکن ویلائی و آپارتمانی ( $p=0/000$ ) ارتباط معنی‌داری وجود دارد. همچنین بین متغیر شغل ( $p=0/003$ )، مدت اقامت ( $p=0/000$ )، ابعاد مسکن ( $p=0/003$ ) و رضایت از واحد مسکونی ( $p=0/038$ ) با امتیاز مربوط به کیفیت مسکن ویلائی و آپارتمانی شهر جدید سهند تبریز اختلاف معنی‌داری وجود داشت (جدول ۲).

جدول (۱) دامنه تغییرات و تقسیم‌بندی مسکن با الگوی ویلائی و آپارتمانی دیدگاه ساکنان شهر جدید سهند تبریز

میانگین $\pm$ انحراف معیار	خوب	متوسط	ضعیف	نوع مسکن	
۰/۴۶ $\pm$ ۲/۲۲	۳۸-۵۰	۲۴-۳۷	۱۰-۲۳	امتیاز	هدف اول (سازمان کالبدی و فضائی)
	(%)۲۴/۱۲	(%)۷۴/۳۷	(%)۲/۱	ویلائی	
۰/۵۲ $\pm$ ۲/۴۰	۳۱	۴۲	۱	آپارتمانی	
	(%)۴۱/۹	(%)۵۶/۵	(%)۱/۳۵		
۰/۶۲ $\pm$ ۱/۹۸	۳۳-۴۵	۲۱-۳۲	۹-۲۰	امتیاز	هدف دوم (تأسیسات و تجهیزات)
	(%)۱۸/۹	(%)۶۲/۳۱	(%)۲۰/۱	ویلائی	
۰/۴۷ $\pm$ ۲/۲۱	۲۷	۳۶	۱۱	آپارتمانی	
	(%)۳۶/۵	(%)۴۸/۶	(%)۱۴/۹		
۰/۵۶ $\pm$ ۲/۲۶	۳۰-۴۰	۱۹-۲۹	۸-۱۸	امتیاز	هدف سوم (ترافیک و دسترسی)
	(%)۳۲/۱	(%)۶۲/۳۱	(%)۶/۳	ویلائی	
۰/۵۷ $\pm$ ۲/۴۳	۳۵	۳۶	۳	آپارتمانی	
	(%)۴۷/۳	(%)۴۸/۷	(%)۴/۳		



در رابطه با فرضیه اول پژوهش (کیفیت مسکن بالگوی ویلایی و آپارتمانی به لحاظ سازمان فضائی و کالبدی از دیدگاه ساکنان متفاوت است) یافته‌ها نشان داد که بر اساس نتایج آزمون Mann-Whitney U در سطح  $\alpha = 0/05$  تفاوت میانگین امتیازات مربوط به کیفیت الگوی مسکن ویلایی و آپارتمانی به لحاظ سازمان فضائی و کالبدی از دیدگاه ساکنان معنی‌دار برآورد نشده است. به بیان دیگر بین کیفیت الگوی مسکن ویلایی و آپارتمانی به لحاظ سازمان فضائی و کالبدی از دیدگاه ساکنان تفاوت وجود ندارد (جدول ۳). عزیزى و ملک‌محمدنژاد (۱۳۸۶) در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلندمرتبه) مطالعه موردی مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران به نتایج مشابه دست یافته‌اند. در این تحقیق، مجتمع‌های مسکونی متعارف، نسبت به مسکن بلند مرتبه، محیط مسکونی مطلوب‌تری فراهم می‌کنند. تراکم پایین و وجود فضای باز و سبز و اثرات آن بر کیفیت کالبدی و فضایی محیط، باعث برتری امتیاز کلی نمونه متعارف نسبت به بلندمرتبه گردیده است.

جدول (۲) ارتباط الگوی مسکن ویلایی و آپارتمانی شهر جدید سهند با برخی از مشخصات فردی-اجتماعی ساکنان

نوع آزمون	کیفیت مسکن با ویلایی و آپارتمانی شهر جدید سهند تبریز		مشخصات فردی- اجتماعی	ردیف
	نتیجه آزمون	p=value		
T-test	P=۰/۵۵۲	t=۰/۵۹۷	سن	۱
Phi and Kramers	P=۰/۰۰۰	=۰/۴۲۹	جنس	۲
T-test	P=۰/۰۶۴	t=۱/۸۷۱	بعد خانوار	۳
Correlation Spearman	P=۰/۱۹۲	r=۰/۱۱۸	میزان تحصیلات	۴
Chi Square	P=۰/۰۰۳	X=۱۹/۵۵۸	شغل	۵
T-test	P=۰/۰۷۱	t=۱/۸۲۵	درآمد	۶
T-test	P=۰/۰۰۰	t=۴/۰۹۹	مدت اقامت	۷
T-test	P=۰/۰۰۳	t=۱۱/۲۶۷	ابعاد مسکن	۸
Mann-Whitney U	p=۰/۰۳۸	U= ۱۴۳۰	میزان رضایت	۹

با نگاهی به نتایج هدف اول، مواردی چون "محل مسکونی شما دارای واحد خدمات روزمره تجاری، سبزی فروشی، نانوائی، مهد کودک و غیره است" "محوطه مسکونی شما دارای فضای تفریحی و گذران اوقات فراغت مناسب است". "محل مسکونی دارای فضاها و مسیرهای انعطاف‌پذیر است" از ضعف‌های الگوی مسکن ویلائی و مواردی چون "مجتمع زیستی دارای عناصر و نشانه‌های خاص خود است" از ضعف‌های الگوی مسکن آپارتمانی است. بنابراین با توجه به نتایج فوق، توسعه مواردی چون فضاها و خدمات روزمره تجاری، سبزی‌فروشی، نانوائی، آرایشگری، مهد کودک هم‌چنین فضاها تفریحی و گذران اوقات فراغت، و انعطاف‌پذیر نیز بودن فضاها و مسیرهای در الگوی مسکن ویلائی مورد تأکید است.

در رابطه با فرضیه دوم پژوهش (کیفیت مسکن بالگویی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ تأسیسات و تجهیزات از دیدگاه ساکنان متفاوت است) یافته‌ها نشان داد که بر اساس نتایج آزمون Mann-Whitney U در سطح  $\alpha = 0/05$  تفاوت میانگین امتیازات مربوط به الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ تأسیسات و تجهیزات از دیدگاه ساکنان معنی‌دار برآورد شده است. یعنی بین مسکن بالگویی ویلائی و آپارتمانی به لحاظ تأسیسات و تجهیزات از دیدگاه ساکنان تفاوت وجود دارد (جدول ۳). می‌توان گفت که مجتمع‌های آپارتمانی معمولاً دارای امکانات، خدمات با دسترسی مناسب و متعادل برای ساکنان می‌باشند. بیدلف (50: 2007) در تأیید این مطلب می‌نویسد: اگر فضاها آپارتمان‌ها گسترش یابند فضاها نیمه‌خصوصی بین ساختمان‌ها پدیدار می‌شوند؛ جایی که می‌توان برای پرورش گیاهان و یا فضای آرامش بخشی جهت ساکنان، بازی کودکان و یا فضایی که می‌توان برای خشک کردن لباس و غیره اختصاص داد. چنین فضایی به ساکنان آپارتمان‌ها این فرصت را می‌دهد تا به فضاها بیرونی ساختمان دسترسی پیدا کنند. بنابراین این فضاها می‌توانند برای بچه‌ها و بعضی از ساکنان نسبت به فضاها کوچک خصوصی (ویلائی) ارجحیت داشته باشند. بعضی وقت‌ها امکان ورود افراد غیرساکن به محوطه وجود دارد اما در طرح‌های دیگر حیاط‌ها فقط برای ساکنان قابل دسترس و استفاده هستند.

با نگاهی به نتایج هدف دوم، مواردی چون "فضاهای پارکینگ محوطه دارای پوشش مناسب نظیر سایبان، درخت و پرچین می‌باشند" جهت کنترل حوادث غیرمترقبه چون آتش-سوزی و زلزله محوطه دارای تجهیزات اضطراری است" برای سالمندان و کودکان تجهیزات مناسب در نظر گرفته شده است" و در نهایت "محل مسکونی دارای علائم و تابلوهای راهنمایی و هدایتی لازم است" از ضعف‌های الگوی مسکن ویلایی و مواردی چون "فضاهای پارکینگ محوطه دارای پوشش نظیر سایبان، درخت و پرچین می‌باشند" برای سالمندان و کودکان تجهیزات مناسب در نظر گرفته شده است" از ضعف‌های الگوی مسکن آپارتمانی است. گرچه برخی از این ضعف‌ها، در الگوی مسکن ویلایی نیز وجود داشته لیکن در الگوی مسکن آپارتمانی به‌طور قابل توجهی کم می‌باشد. بنابراین با توجه به نتایج فوق، توسعه مواردی چون فضاهای پارکینگ، تجهیزات محوطه جهت کنترل حوادث غیرمترقبه، تجهیز فضاها برای کودکان و سالمندان، تعبیه علائم و تابلوهای راهنمایی در الگوی مسکن ویلایی بیش‌تر مورد تأکید است.

در رابطه با فرضیه سوم پژوهش (کیفیت مسکن بالگوی ویلایی و آپارتمانی به لحاظ ترافیک و دسترسی از دیدگاه ساکنان متفاوت است) یافته‌ها نشان داد که بر اساس نتایج آزمون Mann-Whitney U در سطح  $\alpha = 0/05$  تفاوت میانگین امتیازات مربوط به الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلایی و آپارتمانی به لحاظ ترافیک و دسترسی از دیدگاه ساکنان معنی‌دار برآورد شده است. یعنی بین الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلایی و آپارتمانی به‌لحاظ ترافیک و دسترسی از دیدگاه ساکنان تفاوت وجود دارد (جدول ۳).

جدول (۳) مقایسه کیفیت مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمانی بر حسب میانگین نمرات کسب شده از پرسشنامه در شهر جدید سهند

آزمون من ویتنی یو	ساکنان مسکن آپارتمانی		ساکنان مسکن ویلایی		کیفیت فضاهای مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمانی
	انحراف معیار ± میانگین	تعداد	میانگین ± انحراف معیار	تعداد	
$U=1332/5$ $p=0/05$	$3/7014 \pm 0/71911$	۷۴	$3/4260 \pm 0/60771$	۵۰	هدف اول (سازمان کالبدی و فضائی)
$U=1300$	$3/3213 \pm 1/0225$	۷۴	$2/856 \pm 0/71080$	۵۰	هدف دوم

$p=0/049$					(تاسیسات و تجهیزات)
$U=1275$	$3/6791 \pm 0/72211$	۷۴	$3/3250 \pm 0/7044$	۵۰	هدف سوم
$P=0/03$					(ترافیک و دسترسی)

با نگاهی به نتایج هدف سوم، مواردی چون "افراد پیاده و دوچرخه بدون ترس از وسائط نقلیه می‌توانند رفت و آمد نمایند" "بین الگوهای حرکتی پیاده، دوچرخه و خودرو شخصی تعادل منطقی برقرار است" "مسیرهای پیاده و سواره تفکیک شده است" و در نهایت "دسترسی به وسائط نقلیه عمومی براحتی مقدور است" از ضعف‌های الگوی مسکن ویلائی و مواردی چون "بین الگوهای حرکتی پیاده، دوچرخه و خودرو شخصی تعادل منطقی برقرار است" و "محل مسکونی از عوارض ناشی از اتومبیل چون هوای آلوده و سر و صدا نسبتاً مصون است" از ضعف‌های الگوی مسکن آپارتمانی است. گرچه این ضعف‌ها، در الگوی مسکن ویلائی نیز وجود داشته لیکن در الگوی مسکن آپارتمانی به‌طور قابل توجهی کمتر است. بنابراین با توجه به نتایج فوق، توسعه مواردی چون تقویت ایمنی حرکت وسائط نقلیه موتور، برقراری تعادل منطقی بین الگوهای حرکتی پیاده، دوچرخه و خودرو شخصی، تفکیک مسیرهای پیاده و سواره و در نهایت دسترسی راحت به وسائط نقلیه عمومی" در الگوی مسکن ویلائی بیشتر مورد تأکید است.

هم‌چنین اختلاف امتیاز کل کیفیت مربوط به پاسخگوئی به بیانیه‌های مربوط به مسکن با الگوی ویلائی و آپارتمانی از نظر آماری معنی‌دار بود و میانگین امتیاز کیفیت فضاهای مسکن با الگوی آپارتمانی نسبت به ساکنان مسکن ویلائی بیش‌تر بود (جدول ۴). این در حالی است که بین سال‌های ۱۹۴۵ و ۱۹۵۹، ارجحیت خانه‌های تک واحدی مستقل نسبت به آپارتمان‌ها به‌ترتیب ۸۵٪ به ۱۵٪ بود. برغم گذشت زمان، خانه‌های مستقل تک‌خانوار محبوبیت خود را حفظ کردند و به‌عنوان ایده‌آل‌ترین سرپناه برای خانواده‌های جوان پس از جنگ محسوب می‌شدند (شوئنوتر، ۱۳۸۰: ۳۹). بیدلف (2007: 25) در خصوص الگوهای توسعه فضاهای مسکونی کشور انگلستان می‌نویسد: گرچه امروزه خانه‌ها در اشکال مختلف طراحی و ساخته می‌شوند اما خانه‌های ویلائی از تقاضای بیش‌تری برخوردارند. زمانی که از مردم راجع به زندگی در یک خانه نیمه‌ویلائی و یا یک خانه ویلائی پرسیده شود آنها مسکن

ویلایی را در اولویت خود قرار می‌دهند. این مطلب با نتیجه پژوهش حاضر همخوانی ندارد. هم‌چنان‌که اشاره شد در این شهر، مسکن آپارتمانی نسبت به مسکن ویلایی مقبولیت بیش‌تری برخوردارند. دلایل توجیهی این امر، احتمالاً بیش‌تر به امکانات و خدمات موجود، دسترسی راحت و متعادل، امنیت فردی و اجتماعی و نیز مدیریت و نظم مجموعه برمی‌گردد.

### نتیجه‌گیری

به‌طور کلی با بررسی تطبیقی مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمانی شهر جدید سهند می‌توان ادعان داشت که مسکن آپارتمانی شهر جدید سهند بجز در خصوص هدف اول (سازمان فضائی و کالبدی) در قریب به اتفاق شاخص‌ها و معیارها، از مقبولیت بیش‌تری نسبت به مسکن ویلایی برخوردار بوده‌اند. اگر در گذشته مسکن ویلایی در اثر استقلال و هویت تاریخی و فرهنگی، به‌کارگیری الگوهای معماری بومی و محلی منطقه، وجود فضاها و فعالیت‌های خدماتی مکمل و متنوع می‌توانستند الگوی غالب باشند، امروزه به نظر می‌رسد با عوض شدن سلیقه‌ها و خواسته‌ها، شرایط دیگری مطرح گشته است. مسکن آپارتمانی شهر جدید سهند با داشتن امنیت و راحتی، فضاهای عمومی و دسترسی، انعطاف‌پذیری، مدیریت و کنترل از همه مهم‌تر شبکه مرتبط با فضاهای خدماتی، تفریحی و رفاهی و دیگر تسهیلات عمومی جزو فضاهای مسکونی مهم و سرزنده شهر محسوب می‌گردند. برخلاف مسکن سنتی می‌توانند طیف وسیعی از گروه‌های اجتماعی از جمله کودکان، بزرگسالان و سالمندان را به‌خود جلب نماید.

جدول (۴) مقایسه مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمانی شهر جدید سهند برحسب میانگین نمره کل اجزاء

#### کیفیت فضاها

ساکنان مسکن آپارتمانی		ساکنان مسکن ویلایی		مقایسه دو گروه مسکن ویلایی و آپارتمانی
تعداد	(درصد)	تعداد	(درصد)	
۷۴	(۱۰۰)	۵۰	(۱۰۰)	
۱۶/۶۰۴±۹۰/۲۱۶		۱۵/۸۰۴±۸۷/۵۱۶		میانگین ± انحراف معیار کیفیت فضاهای باز
p=۰/۰۲۴		u=۱۴۰۶/۵		آزمون من ویتنی یو

بنابراین در پاسخ به این پرسش که کدامیک از این دو الگو، در آینده شانس بیش‌تری در شهر جدید سهند دارند در پاسخ باید گفت که فضاهای آپارتمانی؛ چرا که این الگوی با داشتن نظم و مدیریت مناسب به توسعه گسترش فعالیت‌های اختیاری و اجتماعی و نیز طیب خاطر ساکنان بیش‌تر کمک می‌کند. ردم علاوه بر سکنی، می‌توانند از فضاهای عمومی لذت بیش‌تری می‌برند. بنابراین، چنانچه هدف درک زندگی و توجه به خواسته‌ها و علایق ساکنان باشد، در آن صورت برنامه‌ریزان، طراحان و دست‌اندرکاران چاره‌ای جز توجه بیش‌تر به الگوی توسعه‌ای متعارف در شهر جدید سهند ندارند. در عین حال، برای توسعه مسکن با الگوی ویلائی نیز، علاوه بر مدیریت و کنترل بایستی به توسعه کمی و کیفی تأسیسات و تجهیزات و ترافیک و دسترسی نیز توجه بیش‌تری شود تا بدین ترتیب با اصلاح نقاط ضعف هر دو الگو، بیش از هر چیز زمینه توسعه اصولی شهر فراهم گردد.

## منابع

- اعتصام، ایرج (۱۳۷۴)، «بررسی تطبیقی معماری و شهرسازی معاصر ایران با اروپا»، مجموعه مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران (جلد سوم)، ارگ بم - کرمان، تهران: سازمان میراث فرهنگی کشور، صص ۸۹-۱۱۰.
- اوستروفسکی، واستلاف (۱۳۷۱)، «شهرسازی معاصر»، ترجمه لادن اعتضادی، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- حبیبی، محسن (۱۳۸۹)، «از فرو ریختن باروها تا اندیشه شاهراه‌ها»، نشریه صفا، دانشگاه شهید بهشتی تهران، صص ۸۵-۱۰۲.
- داعی‌نژاد، فرامرز (۱۳۸۵)، «اصول و رهنمودهای طراحی و تجهیز فضای باز مجموعه‌های مسکونی به‌منظور پدافند غیرعامل»، تهران: مرکز تحقیقات مسکن و شهرسازی.
- دلایل‌پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۵)، «برخی ملاحظات برنامه‌ریزی در بافت فیزیکی مجتمع‌های مسکونی»، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه مسکن در ایران، تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، چاپ اول.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، «کتاب سبز "راهنمای شهرداری‌ها" جلد چهارم: نظام مراکز شهری و فضاهای مسکونی، تهران: مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری - وزارت کشور.
- شوئنوئر، نوربرت (۱۳۸۰)، «مسکن، حومه و شهر»، ترجمه شهرام پوردیهیمی، تهران: انتشارات روزنه.
- عزیزی، محمدمهدی و ملک‌محمدنژاد، صارم (۱۳۸۶)، «بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلند مرتبه)»، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲، صص ۲۷-۳۸.
- عینی‌فر، علیرضا (۱۳۸۴)، «نقش غالب الگوهای عام اولیه در طراحی محله‌های مسکونی معاصر»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲، صص ۳۹-۵۰.

- قاسمی، مروارید (۱۳۸۰)، «هویت بخشی به بافت‌های مسکونی»، *فصلنامه مدیریت شهری*، سال دوم، شماره هشتم، صص ۶۲-۷۷.
- لینچ، کوین (۱۳۷۶)، «*تئوری شکل خوب شهر*»، ترجمه حسین بحرینی، تهران: دانشگاه تهران.
- محمدزاده، رحمت (۱۳۹۰)، «*بررسی کیفیت عوامل فضائی و کالبدی فضاهای باز مجتمع های مسکونی شهر جدید سهند*»، تبریز: مدیریت امور طرح پژوهشی دانشگاه تبریز.
- محمدزاده، رحمت (۱۳۸۸)، «*بررسی آثار مدرنیته غرب بر شهرسازی ایران*»، تهران: *نشریه صفا*، دانشگاه شهید بهشتی تهران، صص ۷۹-۹۴.
- Chaira et al (1995), "Time-Saver Standards for Residential Building Types", McGraw Hill Published, New York.
- Biddulph Mike, (2007), "Interoduction to Residential Layout", Published by Elsevier Limited.
- Schoenauer Norbert, (2000), "6000 Years of Housing", WW, Norton and Company, Inc, Third Edition, New York.