



بررسی مولفه‌های سنجش کیفیت شهرک‌های مسکونی (مطالعه موردی: شهرک امید)

سیدباقر حسینی^۱، محسن کاملی^۲، مصطفی صفری^۳ و علی میرفخرایی^۴

تاریخ دریافت: ۹۴/۰۱/۱۷

تاریخ پذیرش: ۹۴/۰۶/۱۶

چکیده: انسان‌ها، زندگی گروهی را تا آنجا که به حریم خصوصی آسیب نزنند، دوست دارند. آنچه بایست در طراحی فضاهای مسکونی در نظر گرفته شود، به کارگیری معیارهایی است که شرایط محیط زندگی را برای افراد و ساکنین مجتمع مطلوب می‌نماید و کیفیت آن فضاها را افزایش می‌دهد. هدف از این پژوهش، بررسی مولفه‌های سنجش کیفیت در شهرک‌های مسکونی است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی پیمایشی است و از فن پرسش‌نامه برای به‌دست آوردن داده‌های میدانی استفاده شده است. هم‌چنین محدوده مورد مطالعه در این تحقیق، شهرک امید شهر تهران است. نتایج تحقیق حاکی از آن است که مولفه‌ی بصری، ادراکی، اقتصادی، اجتماعی و زمانی با میانگین بالای ۳ در شهرک امید مؤثر بوده و مولفه‌ی اجتماعی، با میانگین پایین‌تر از ۳ تاثیرگذار نبوده است. هم‌چنین بیشترین میزان تاثیر سنجش کیفیت با میانگین ۴,۲۸ مربوط به مولفه‌ی کالبدی است. به گونه‌ای که این امر بیانگر مطلوب بودن طراحی و ساخت در مجتمع مسکونی امید است و نشان می‌دهد که ساکنین مجموعه از محل سکونت خود رضایت دارند.

واژگان کلیدی: سنجش کیفیت، مسکن، شهرک مسکونی، شهرک امید.

۱ دانشیار، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

۲ پژوهشگر دوره دکتری باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران (نویسنده مسئول). Kameli@lautb.ac.ir

۳ دانشجوی کارشناسی ارشد معماری دانشگاه آزاد واحد تفرش، تفرش، ایران.

۴ دانشجوی کارشناسی ارشد معماری دانشگاه آزاد واحد تفرش، تفرش، ایران.

۱- مقدمه

۱-۱- بیان مسأله

با توجه به نیاز بشر به حفظ امنیت و توانایی بیشتر برقراری امنیت توسط نیروهای جمعی به نسبت نیروهای فردی، انسان‌ها، زندگی گروهی را تا آنجا که به حریم خصوصی‌شان آسیبی وارد نکند، دوست دارند. وجود مجتمع‌های مسکونی این امکان را به مخاطبان می‌دهد تا از امکانات بیشتر و بهتری بهره گیرند. (مثل فضاهای خدماتی و تفریحی و...) منشأ مجموعه‌های مسکونی به شکل امروزی را می‌توان در دوران پس از انقلاب صنعتی یافت. در ایران نیز همگام با روند رشد شهرنشینی، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجموعه‌های مسکونی به عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافت (عزیزی، ۱۳۸۶، ۲۸). با توجه به مزایای مجتمع‌های مسکونی و افزایش ساخت آنها و همچنین تمایل افراد به زندگی به صورت جمعی در مجتمع‌های مسکونی، آنچه می‌بایست در طراحی این گونه مکان‌ها در نظر گرفته شود، توجه به ابعاد کیفی و کمی زندگی است. لازمه این مهم، توجه و به کارگیری معیارهایی است که شرایط محیط زندگی را برای افراد و ساکنین مجتمع مطلوب می‌نماید. چنین معیارهایی توسط نظریه پردازان این رشته تدوین شده است که به نام مولفه‌های سنجش کیفیت محیط از آنها یاد می‌شود. از میان نظریه‌های مختلف، مولفه‌های ارائه شده توسط متیو کرمونا و لینچ جز مولفه‌هایی است که علاوه بر تعیین سطح کیفیت محیط زندگی در مجتمع مسکونی کیفیت محیط‌های شهری و تاثیر آنها بر محیط‌های مسکونی را مشخص می‌کند (رفیعیان، ۱۳۹۱، ۱۰). در این پژوهش مسأله مورد نظر بررسی مولفه‌هایی نظیر مولفه کالبدی، ادراکی، اجتماعی، عملکردی و... همچنین توجه به نیازهای فیزیولوژیک، حس تعلق، وابستگی و امنیت انسان است که سطح کیفیت مجتمع‌های مسکونی را مورد بررسی قرار خواهد داد.

۱-۲- ضرورت تحقیق

با توجه به آنچه از روند ساخت مجتمع‌های مسکونی در چند دهه اخیر در کشور گفته شد؛ می‌توان دریافت که به همان میزان که بخش خصوصی و دست اندرکاران ساخت‌وساز کمیت و سود حاصل از ساخت مجتمع‌های

مسکونی را افزایش داده‌اند، در اثر عدم توجه به مولفه‌های کیفیت محیط از کیفیت مسکن و مجتمع‌های مسکونی کاسته شده است. با ادامه روند کنونی ساخت مسکن بدون توجه به بعد کیفی آن، ایجاد مشکلات روحی- روانی در ساکنین و کاهش کیفیت کار و بهره وری در آینده‌ای نزدیک، دور از انتظار نخواهد بود.

امروزه اهمیت محیط‌های مسکونی شهری به عنوان سکونتگاه‌های اصلی مردم، روز به روز در حال افزایش است. به طوری که این محیط‌ها در وهله اول ابزار مهمی برای توسعه انواع شاخص‌های زندگی نظیر سلامت، خانواده، کار یا فراغت و... را فراهم می‌آورند. دوم اینکه جمعیت زیادی در نواحی به شدت شهرنشین شده زندگی می‌کنند و یا در آینده‌ای نزدیک زندگی خواهند کرد که می‌بایست به کیفیت محیط سکونت آنها توجه ویژه شود (رفیعیان، ۱۳۹۱، ۱۰). کیفیت محیط نه تنها به حوزه برآورده سازی نیازهای مادی انسانی توجه دارد، بلکه تأمین و ارتقای ظرفیت‌های اجتماعی و توسعه‌ای اجتماعات براساس الگوهای رفتار اجتماعی را در نظر دارد. بنابراین بهبود و ارتقای کیفیت محیط مسکونی، به مثابه یکی از اهداف اصلی سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری در پایش سیاست‌های عمومی تبدیل شده است (خادم‌الحسینی و دیگران، ۱۳۸۹). که به عنوان ضرورت مطرح شده است و در این تحقیق مورد بررسی قرار خواهد گرفت. هدف کلی تحقیق، ارتقا کیفیت مجتمع‌های مسکونی با توجه به مولفه‌های سنجش کیفیت است و هدف جزئی آن شناخت و بررسی مولفه‌های سنجش کیفیت در مجتمع‌های مسکونی و به تبع آن بهبود بخشی به کیفیت زندگی ساکنان مجتمع‌های مسکونی و پاسخ‌گویی محیط به نیازهای آنهاست.

با توجه به این اهداف سوالات زیر مطرح می‌گردد:

الف: مولفه‌های سنجش کیفیت در محیط‌های مسکونی کدامند؟

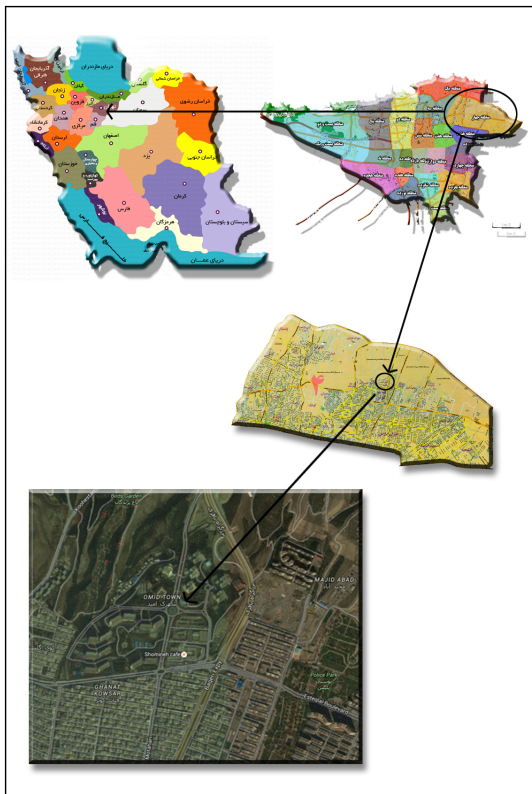
ب: عوامل بصری، اجتماعی، ادراکی، اقتصادی، کالبدی و زمانی در طراحی شهرک‌های مسکونی (شهرک امید) به چه میزان تاثیرگذار است؟

ج: راهکارهای افزایش کیفیت در شهرک‌های مسکونی کدامند؟

۱-۲- پیشینه تحقیق

میرجانی (۱۳۹۳) در رساله‌ای با عنوان طراحی مجتمع

که در تمامی ساعات شبانه روز توسط سیستم انتظامات و نگهبانی شهرک کنترل می‌گردد.



شکل ۱- موقعیت قرارگیری شهرک امید

۴-۱- مبانی نظری

۴-۱-۱- شهرک مسکونی

از مجتمع‌های مسکونی نیز همانند فضاهای باز، تعاریف مختلفی ارائه شده است. عینی‌فر (۱۳۸۹: ۱۱۰) در این رابطه می‌نویسد: در این گونه مجتمع‌ها، معمولاً مالکیت بخشی از فضاهای عمومی و نیمه عمومی مشاع بوده و استفاده از آنها تابع مقررات خاص و جمعی است. مقیاس این مجموعه‌ها معمولاً بسیار متفاوت است و از چند واحد مسکونی (مانند ساختمان‌هایی که به صورت تجمیع شده در یک قطعه تفکیکی ساخته می‌شوند) تا ساختمان‌های بلند مرتبه مسکونی متغیر است. (داعی‌نژاد، ۱۳۸۵: ۲۱) به نقل از روشن بخش می‌نویسد: در مجتمع‌های مسکونی به جز مسکن شخصی، بقیه عرصه‌ها و فضاهای واقع در آن به شکل مشترک است. البته یک مجتمع مسکونی ممکن است تماماً از خانه‌های ویلایی مستقل یا آپارتمان‌هایی با طبقات ۲ تا ۸ طبقه و حتی بیشتر شکل بگیرد. برخی از مجتمع‌های مسکونی کوچک و برخی هم بسیار

مسکونی در کرمان با تأکید بر مفهوم انعطاف پذیری عملکردی در عرصه‌های میان‌کالبدی مورد تحلیل و بررسی قرار داد. رساله پیش رو با طرح عرصه‌های میان‌کالبدی مجموعه‌های مسکونی، به تبیین نسبت میان سه مولفه اساسی ساختار کالبدی، تعاملات اجتماعی و سرزندگی فضا پرداخته است و از مجرای آن، مفهوم انعطاف پذیری عملکردی را طرح می‌نماید. در ادامه و با پردازش این مفهوم از نگاه طراحانه، مبانی و احکامی حاصل می‌آید که با تدقیق آن از طریق پژوهش میدانی، در طراحی یک مجموعه مسکونی در شهر کرمان به کار گرفته می‌شود.

ترکاشوند (۱۳۹۲) در پایان‌نامه خود تحت عنوان آسیب شناسی الگوی فضایی عرصه‌های خصوصی باز و نیمه باز در مجتمع‌های مسکونی معاصر شهر تهران، نمونه موردی: طراحی مجتمع مسکونی، با تأکید بر ارتقا کیفیت عرصه‌های خصوصی باز و نیمه باز در شهر تهران را مورد بررسی و تحلیل قرار دادند. نتایج پژوهش حاضر، رهنمودهایی برای طراحی فضاهای باز و نیمه‌باز خصوصی در مسکن، بوده که در سه سطح راهبرد، راهکار و روش طراحی ارائه شده است.

رفیعیان (۱۳۸۸) در مقاله خود تحت عنوان سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید- مطالعه موردی: شهر جدید هشتگرد مورد بررسی و تحلیل قرار داد. بر اساس نتایج به‌دست آمده از تحقیق حاضر، میزان رضایت ساکنین از کیفیت محیط شهری شهر جدید هشتگرد در سطح پایینی قرار دارد. البته در دو سطح کیفیت محیط شهری و کیفیت محیط سکونتی شرایط کمی متفاوت است به طوریکه رضایت از کیفیت محیط سکونتی در شهر جدید هشتگرد وجود دارد، در حالی که در مورد کیفیت محیط شهری این حالت صادق نیست.

۳-۱- محدوده مورد مطالعه

شهرک امید یکی از شهرک‌های بزرگ تهران است که پس از تقسیمات محله‌ای در سال ۱۳۸۷ در محله قنات کوثر قرار گرفت. شهرک امید از شمال به بزرگراه شهید بابایی و باغ پرندگان، از جنوب به محله قنات کوثر و بزرگراه زین‌الدین، از شرق به بزرگراه شهید باقری و از غرب نیز به پارک جنگلی لویزان محدود می‌شود. راه‌های ورودی شهرک، در جنوبی آن در میدان امید و در شمالی آن در بلوار گلستان منتهی به بزرگراه شهید باقری است

بزرگ و متراکمند. اکباتان تهران با داشتن ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، نمونه‌ای از مجتمع‌های مسکونی بزرگ و متراکم است (سعید نیا، ۱۳۷۸، ۸۷).

۲-۴-۱- کیفیت محیط

یک محیط مسکونی با کیفیت الفاکنده حس رفاه و رضایتمندی به ساکنین از طریق خصوصیات کالبدی، اجتماعی یا نمادین است. کیفیت محیط مسکونی شهری، مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به واسطه ارزش «محیط مسکونی شهری که دربردارنده ویژگی‌های اساسی نظیر رضایتمندی فردی از مسکن، محله و همسایگان است. تعیین می‌شود. بدین ترتیب ارزش ذهنی کلی محیط مسکونی شهری، معادل مجموع ارزیابی‌های صورت گرفته از ویژگی‌ها و مولفه‌های سازنده محیط است (Van Poll, ۱۹۹۷: ۱۷).

۳-۴-۱- سنجش کیفیت

مروری بر متون نظری و پژوهش‌های انجام شده در زمین کیفیت محیط‌های مسکونی شهری، نشان دهنده تأکید اکثر محققان بر نظریه رضایتمندی سکونتی به عنوان رهیافتی مناسب و کارآمد در سنجش میزان کیفیت محیط رفاه و رضایتمندی به ساکنان از راه ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی یا نمادین است (Van Poll, ۱۹۹۷: ۱۷).

۴-۴-۱- مولفه بصری

چگونگی رابطه بصری میان انسان و محیط، از جمله شرایطی است که در کنار سایر شرایط در ارزیابی کیفیت محیط حایز اهمیت است. آسایش بصری از مولفه‌های مهم و اساسی محیط‌های انسان ساخت امن محسوب می‌شود، چرا که «برای سکونت و زندگی، شهر خانه‌ای است، بزرگ و همان گونه که خانه باید از صفات و مزایایی برخوردار باشد تا سکونت و زندگی را مطلوب و آسایش بخش سازد، شهر نیز باید دارای کیفیات و ویژگی‌هایی برای تأمین آسایش، راحتی و امنیت باشد. همچنین شهر مانند خانه، باید محیطی گرم و صمیمی و دل‌پذیر باشد تا امکان زندگی مطلوب را فراهم سازد» (لینچ، ۱۳۷۲، ۱۷).

۵-۴-۱- مولفه اجتماعی

با توجه به انتخاب فرم شهر متراکم به عنوان پایدارترین

فرم شهری و نیز موضوع پیش‌گیری از گسترش حومه کلان شهر تهران با عنوان سامان‌دهی و صیانت از محدوده و پیش‌گیری از هرگونه گسترش شهر، اهمیت بررسی جنبه‌های مختلف پایداری کلان‌شهر تهران با توجه به ویژگی‌های شهر متراکم ضروری می‌نماید. موضوع پایداری اجتماعی در مدل شهر متراکم، به موضوع چالش برانگیزی در میان پژوهشگران و برنامه‌ریزان تبدیل شده است. در روند متراکم سازی، ابعاد اجتماعی توسعه، مورد توجه بیشتری قرار می‌گیرد. چرا که با کاهش پایداری اجتماعی، پایداری اقتصادی و زیست‌محیطی و در نهایت، پایداری شهری در معرض خطر جدی قرار خواهد گرفت. نتایج تحلیل عاملی، چهار عامل سطح توسعه یافتگی و برخورداری، سرانه‌های پزشکی، بهداشتی، توسعه یافتگی فرهنگی و مشارکت داوطلبانه، مفهوم پایداری اجتماعی شهر را تشکیل می‌دهند. در این میان عوامل سطح توسعه یافتگی و برخورداری و توسعه یافتگی فرهنگی، با افزایش تراکم به سمت ناپایداری گرایش پیدا می‌نمایند و زمینه‌ساز ناپایداری اجتماعی به حساب می‌آید (جمعه‌پور و دیگران، ۱۳۹۱، ۱۸۵).

۶-۴-۱- مولفه ادراکی

یکی از رسالت‌های طراحان و معماران خلق رابط‌های متناسب بین انسان‌ها و کالبد اطرافشان است. برای نیل به این هدف، خالقان فضا باید درک صحیحی از رفتار انسان در محیط‌های متفاوت داشته باشند، به نحوی که پیوند انسان و مکان را قویتر سازند (Waxman, ۲۰۰۴). رضایت از محل سکونت، معادل حس رضایتی است که فرد یا عضوی از یک خانواده از مسکن فعلی خود درک و یا تجربه می‌کند. آپارتمان نشینی، فضاهای کم و کوچک برای زندگی، استفاده از فضاهایی عمومی را می‌طلبد. مجتمع نباید چندان بزرگ باشد که فرد نسبت به آن حس مالکیت و خودی نداشته باشد و نه چندان کوچک که تبدیل به حیاط خصوصی گردد و تحقق آن با امکانات امروزی مشکل گردد. خانه‌های امروزی با امکانات و شرایط زندگی موجود، قابلیت پاسخ‌گویی به بسیاری از نیازمندی‌های انسان سنتی ایرانی را ندارند. بریدن از ارزش‌های حاکم بر جوامع سنتی بر ارتباط مستحکم با طبیعت و تعاملات اجتماعی در درازمدت منجر به نارضایتی می‌گردد. از یک سو امکانات و شرایط زندگی



بلوک‌بندی‌ها، کاربری زمین، الگوی مسیرها از عوامل تاثیرگذار بر کیفیت‌های کالبدی فضای شهری هستند. ساکنان از جایی که در آن زندگی می‌کنند، تاثیر می‌گذارد. طراحی شهری، امنیت جاده‌ها، دسترسی به خدمات و امکانات و روابط همسایگان، همگی در سرزندگی محیط مسکونی و شهر مؤثرند.

افراد در رویارویی با محیط مسکونی خود نسبت به تمامی جنبه‌های محیط حساس هستند و تمامی حواس آنان در فرایند ارتباط با محیط فعال است و باید این موضوع، مد نظر برنامه‌ریزان و طراحان محیط زیست انسانی قرار گیرد. با توجه به این مطالب می‌بایست در برنامه‌ریزی و طراحی محیط‌های زیست و سکونت انسانی، رویکردهایی را اتخاذ نمود، که بر پایه آنها، معیارها و شاخص‌های مورد نظر مردم، در انواع مداخلات در فضاهای زیست شهری، از برنامه‌ریزی و ساخت بافت‌های جدید گرفته تا بهسازی و نوسازی بافت‌های موجود، در شکل آرا و خواسته‌ها و دیدگاه‌های آنان، در مرکز توجه و اقدام عملی قرار گیرد (عزیزی، ۱۳۹۰، ۱۱۸).

۹-۴-۱- مولفه زمانی

مولفه زمانی از نظر کرمونا استفاده از چرخه‌های فعالیت و زمانی همچون زندگی در روز، شب و فصول مختلف، در بهره‌گیری از فضاها، به طرح کمک می‌کند. بنابراین مدیریت زمانی در فضاهای عمومی از عوامل تاثیرگذار در شکل‌گیری عملکردها و تغییرات فضایی است. سازمان ارتباطی محیط که شامل ارتباط محیط و مردم و ارتباط مردم و مردم در محیط است. از نظر راپاپورت در محیط‌های شهری، این سازمان از دوره قابل درک است: پیوستگی با سیستم‌های جابه‌جایی و ابزارهای ارتباطی مثل تابلوها و همچنین روابط انسانی رو در رو.

امروز اجازه‌ی زندگی در خانه‌های ویلایی را به بسیاری از شهروندان نمی‌دهد. از سوی دیگر نیاز به وجود فضایی مکمل در کنار فضای داخلی آپارتمان‌ها جهت پاسخ‌گویی به نیازهای تفریحی ایجاد رابطه‌ی مستمر با طبیعت و گسترش بخشی از عملکردهای فضای داخل به خارج ضرورت توجه به فضای باز را تبیین می‌نماید. از منظر دیگر، توجه به فضاهای باز به عنوان محلی برای برقراری تعاملات اجتماعی و در پی آن افزایش حضور مردم و در نتیجه افزایش امنیت اجتماعی و ایجاد حس مسئولیت در ساکنان نسبت به محل زندگی خود ضروری است (Waxman, ۲۰۰۴).

۷-۴-۱- مولفه اقتصادی

امروزه کیفیت زندگی به مفهومی تبدیل شده است که به طور روزافزون در زمینه اقتصاد، از ابعاد تجربی و نظری مورد بررسی و تحقیق قرار گرفته است و به خصوص در اقتصاد شهری، این علاقه روز افزون اساساً از این حقیقت سرچشمه می‌گیرد که کیفیت زندگی نقش مؤثری بر رقابت‌پذیری و رشد شهری دارد. تحقیقات نشان می‌دهد که وقتی خانواده‌ها به تصمیم‌گیری درباره محل زندگی‌شان می‌پردازند، ملاحظات کیفیت زندگی می‌تواند در این میان، نقشی تعیین‌کننده داشته باشد. مفهوم کیفیت زندگی در عالم اقتصاد، توزیع رفاه و آسایش مادی بین مردم تعریف شده است، به گونه‌ای که بتوان با کمترین هزینه، بالاترین میزان بهره‌وری را در سطح جامعه ایجاد نمود (عزیزی، ۱۳۹۰، ۱۱۷).

۸-۴-۱- مولفه کالبدی

به گفته کرمونا مولفه کالبدی، بیانگر کیفیت‌هایی است که به کالبد محیط مربوط هستند. قطعه‌بندی‌ها،

جدول ۱- مولفه‌های اصلی سنجش کیفیت

بصری	اجتماعی	ادراکی	اقتصادی	کالبدی	زمانی
آلودگی نمادی	مشارکت	محیط مصنوع	وضعیت درآمدی	شلوغی و ازدحام مجتمع	صدمه به اکوسیستم
آلودگی دیداری	تسهیم دانش	امنیت	هزینه رفت و آمد	فضای انباری	استفاده بهینه از انرژی
آلودگی رنگ	بهداشت و سلامت		ارزش ملکی	تسهیلات داخل واحد	
آلودگی نور	ظرفیت			تعداد اتاق	
آلودگی محیطی	سرمایه				

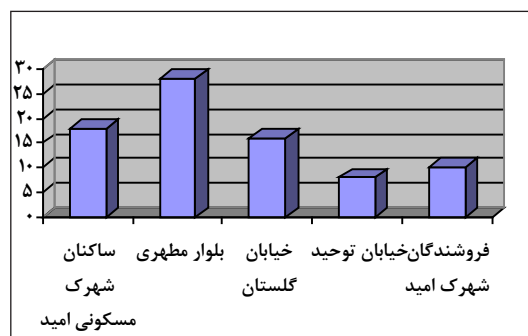
۲- روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر، کاربردی و روش مطالعه توصیفی- تحلیلی بر پایه پیمایش است. به منظور جمع‌آوری داده‌های حاصل از مطالعات میدانی، (فن پرسش‌نامه) استفاده شده است. در نمونه‌گیری از جمعیت آماری تحقیق شیوه نمونه‌گیری خوشه‌ای چندمرحله‌ای استفاده شده است و برای تعیین حجم نمونه از تکنیک کوکران استفاده شده (حافظ نیا، ۷۸، ۱۳۹۰) که تعداد ۳۸۴ پرسش‌نامه را شامل می‌گردد. پس از جمع‌آوری اطلاعات، داده‌ها در دو بخش آمار توصیفی و استنباطی با استفاده از نرم‌افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

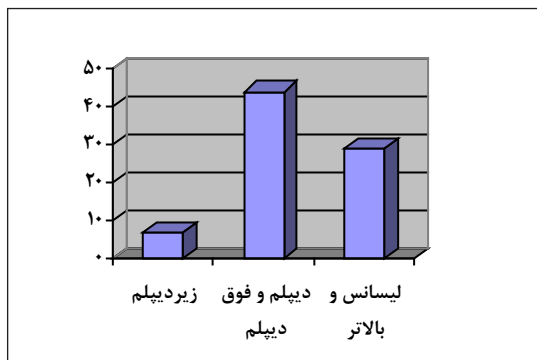
۳- یافته‌های پژوهش

۳-۱- سن پاسخ‌گویان

با توجه به شکل (۲) از تعداد نمونه‌های تحقیق ۲۲/۵ درصد پاسخ دهندگان ساکن شهرک مسکونی امید، ۳۵ درصد ساکن بلوار مطهری، ۲۰ درصد ساکن خیابان گلستان، ۱۰ درصد ساکن خ. توحید و ۱۲/۵ درصد فروشندگان و مغازه داران شهرک امید هستند.



شکل ۲- نمودار سن پاسخ دهندگان



شکل ۳- نمودار پاسخ دهندگان بر حسب میزان تحصیلات

۳-۲- تحصیلات پاسخ‌گویان

با توجه به شکل (۳) ۸/۸ درصد از پاسخ دهندگان دارای تحصیلات زیر دیپلم، ۵۵ درصد دارای تحصیلات دیپلم و فوق دیپلم و ۳۶/۳ درصد دارای تحصیلات کارشناسی و بالاتر هستند.

داده‌های جدول (۲) نشان می‌دهد که در سطح معناداری $\alpha = .05$ با توجه به اینکه مقدار t در اکثر گویه‌ها معنادار بوده و میانگین تجربی از میانگین نظری بزرگتر است، لذا می‌توان چنین استنباط کرد که چشم‌نوازی فضا، با توجه به وجود فضای سبز شهری و *land scape* چشم‌نواز، کیفیت رنگ و مصالح با توجه به استفاده از مواد مرغوب، پیوند بنا با محیط با توجه به همخوانی فضای داخل ساختمان با محوطه شهرک امید و همچنین نور، روشنایی محوطه و باغ در طراحی شهرک مسکونی امید تاثیرگذار بوده است، فقط عامل دید به مناظر بیرون از ساختمان به دلیل وجود چیدمان بلوک‌های آپارتمان و جلوگیری از دید وسیع از فضای داخل آپارتمان‌های مسکونی به محوطه شهرک امید تاثیرگذار نبوده است و می‌توان آن را در سطح متوسط ارزیابی کرد.

داده‌های جدول (۳) نشان می‌دهد که در سطح معناداری $\alpha = .05$ با توجه به اینکه مقدار t در اکثر گویه‌ها معنادار بوده و میانگین تجربی از میانگین نظری بزرگتر است، لذا

جدول ۲- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در مورد مؤلفه بصری

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص
sig	df	t				
.000	۷۹	۴/۰۱۲	۰/۴۸۹	۳/۱۳	۳۸۴	مؤلفه بصری



امکان دسترسی سریع و آسان تاثیر گذار نبوده است که می توان آن را در حد متوسط ارزیابی کرد.

داده های جدول (۵) نشان می دهد که مقدار $\alpha = 0/077$ - $t =$ در سطح معناداری $\alpha = 0/05$ معنادار نیست و این موضوع به دلیل عدم مشارکت ساکنین در طرح های فرهنگی و اجتماعی و به عبارتی عدم وجود وقت کافی برای تخصیص به این مسائل در شهر تهران تا حدودی قابل درک است.

داده های جدول (۶) نشان می دهد که در سطح معناداری $\alpha = 0/05$ با توجه به اینکه مقدار t در اکثر گویه ها معنادار و میانگین تجربی از میانگین نظری بزرگتر است، لذا می توان چنین استنباط کرد که فضای انباری مناسب، تسهیلات داخل واحد و تعداد اتاق ها و سیرکولاسیون فضایی در طراحی شهرک امید تاثیر گذار است.

می توان چنین استنباط کرد که امنیت مجتمع، با توجه به حصاری که دور تا دور مجتمع کشیده شده و همچنین نگرهبانی که در ورودی های شهرک در نظر گرفته شده تا ورود و خروج را کنترل نماید و همچنین گشت ۲۴ ساعته در محدوده شهرک امید، امنیت واحد مسکونی با توجه به اطلاعات در نظر گرفته شده در لابی بلوک های مسکونی مجتمع، صداهای مزاحم خارج از ساختمان و صداهای مزاحم داخل ساختمان با توجه به استفاده از مواد آکوستیک (مبحث ۱۹) در طراحی شهرک امید تاثیر گذار بوده است.

داده های جدول (۴) نشان می دهد که در سطح معناداری $\alpha = 0/05$ با توجه به اینکه مقدار t در اکثر گویه ها معنادار و میانگین تجربی از میانگین نظری بزرگتر است، لذا می توان چنین استنباط کرد که وضعیت درآمدی با توجه به متمول بودن ساکنین، هزینه های رفت و آمد و ارزش ملکی با توجه به محدوده قرارگیری سایت و دسترسی مناسب در طراحی شهرک امید تاثیر گذار است و فقط

جدول ۳- نتایج آزمون t تک نمونه ای در مورد مؤلفه ادراکی

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص	متغیر
sig	df	t					
0/023	79	1/95	0/533	3/07	384		مؤلفه ادراکی

جدول ۴- نتایج آزمون t تک نمونه ای در مورد مؤلفه اقتصادی

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص	متغیر
sig	df	t					
0/017	79	22/26	0/51	4/25	384		مؤلفه اقتصادی

جدول ۵- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در مورد مؤلفه اجتماعی

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص	متغیر
sig	df	t					
۰/۹۳۹	۷۹	-۰/۰۷۷	۴	۲/۹۹	۳۸۴		مؤلفه اجتماعی

جدول ۶- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در مورد مؤلفه کالبدی

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص	متغیر
sig	df	t					
./۰۰۰	۷۹	۲۱/۶۳	۰/۵۳	۴/۲۸	۳۸۴		مؤلفه کالبدی

جدول ۷- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در مورد مؤلفه زمانی

Test value = 3			انحراف معیار	میانگین	تعداد	شاخص	متغیر
sig	df	t					
./۰۰۰	۷۹	۲۲/۴۵	۰/۳۷	۳/۹۴	۳۸۴		مؤلفه زمانی

آن در شهرک مسکونی مورد مطالعه (شهرک امید) حاکی از آن است که مولفه بصری با میانگین ۳,۱۳ مولفه ادراکی با میانگین ۳,۰۷ مولفه اقتصادی با میانگین ۴,۲۵ مولفه کالبدی با میانگین ۴,۲۸ و مولفه زمانی با میانگین ۳,۹۴ در افزایش کیفیت شهرک امید مؤثر بوده است ولی مولفه اجتماعی با میانگین ۲,۹۹ مؤثر نبوده است و این موضوع به دلیل عدم مشارکت ساکنین در طرح‌های فرهنگی و اجتماعی و به عبارتی عدم وجود وقت کافی برای تخصیص به این مسائل در شهر تهران تا حدودی قابل درک است.

در همین راستا با توجه به نتایج فوق، پیشنهاد ذیل به جهت افزایش کیفیت فضایی پیشنهاد می‌گردد:

۱- طراحی مجتمع‌های مسکونی به نوعی که تغییر قشر استفاده کننده باعث پایین آمدن کیفیت و سطح آسایش نشود.

۲- در مطالعات ترافیکی شهرک‌های مسکونی پیش‌بینی‌های لازم جهت دسترسی و انتقال ساکنین به بیرون از سایت شهرک لحاظ گردد.

۳- ایجاد شهربازی و فضای بازی کودکان جهت تأمین

داده‌های جدول (۷) نشان می‌دهد که در سطح معناداری $\alpha = 0.05$ با توجه به اینکه مقدار t در اکثر گویه‌ها معنادار است و نیز میانگین تجربی از میانگین نظری بزرگتر است، لذا می‌توان چنین استنباط کرد که استفاده بهینه از انرژی با توجه به در نظر گرفتن میحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، عدم صدمه به اکوسیستم و آلودگی محیط با توجه به در نظر گرفتن استانداردهای در طراحی شهرک امید تاثیر گذار است.

۴- نتیجه‌گیری

از دیر باز در کتب و متون مختلف معیارها و شاخصه‌هایی برای طراحی مطلوب فضای مسکونی و همخوانی فضای داخلی آن آورده شده است که الزاما تحت عنوان کیفیت نیستند.

اما در دهه‌های اخیر که مفهوم کیفیت به ادبیات طراحی فضای مسکونی راه یافته است، فضای مسکونی مطلوب با مفهوم کیفیت خوب آن ارزیابی و سنجیده می‌شود. بنابراین در راستای بررسی کیفیت و سنجش فضاهای مسکونی معیارها و شاخصه‌هایی زاده می‌شود که این شاخصه‌ها شامل مولفه‌های بصری، ادراکی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زمانی است. همچنین بررسی نتایج



منابع

- عزیزی، محمدمهدی، ملک محمد نژاد، صارم (۱۳۸۶) بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلند)، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲، ۳۸-۲۸.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۷) کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، جلد چهارم، گروه برنامه ریزی شهری وزارت کشور، تهران، ۸۷.
- داعی نژاد، فرامرز (۱۳۸۵۹) اصول و رهنمودهای طراحی و تجهیز فضای باز مجموعه‌های مسکونی به منظور پدافند غیر عامل، مرکز تحقیقات مسکن و شهرسازی، تهران.
- عینی‌فر، علیرضا (۱۳۷۹) عوامل انسانی محیطی مؤثر در طراحی مجموعه‌های مسکونی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۸، ۱۰۹-۱۱۸.
- لینچ، کوین (۱۳۷۲) سیمای شهر، ترجمه منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۷.
- میرجانی، ح. نقصان محمدی، م. ر. آزاد. (۱۳۹۳) طراحی مجتمع مسکونی در کرمان با تأکید بر مفهوم انعطاف پذیری عملکردی در عرصه‌های میان کالبدی «پایان‌نامه، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه یزد، دانشکده معماری و هنر، کارشناسی ارشد.
- ترکاشوند، غ. غضنفری، ز. (۱۳۹۲) آسیب شناسی الگوی فضایی عرصه‌های خصوصی باز و نیمه باز در مجتمع‌های مسکونی معاصر شهر تهران نمونه موردی: طراحی مجتمع مسکونی، با تأکید بر ارتقا کیفیت عرصه‌های خصوصی باز و نیمه باز»، پایان‌نامه، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه گیلان، دانشکده هنر و معماری، کارشناسی ارشد.
- رفیعیان، م. پورطاهری، م. مولودی، ج. (۱۳۸۸) سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید- مطالعه موردی: شهر جدید هشتگرد»، پایان‌نامه، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، کارشناسی ارشد.
- جمعه‌پور، محمود، نجفی، غلامرضا، شفیعی، سعید (۱۳۹۱) بررسی رابطه تراکم و پایداری اجتماعی در مناطق شهرداری تهران، مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، شماره ۴، ۲۰۰-۱۸۵.
- حافظنیا، محمدرضا (۱۳۹۰) مقدمه‌ای بر روش تحقیق

نیازهای تفریحی داخل شهرک در نظر گرفته شود. برقراری توازن بین فضای سبز، فضای رفاهی تفریحی، فضای تجاری و فضای مسکونی با توجه به تعداد افراد ساکن در شهرک

۴- ایجاد دید و نورگیری مناسب از فضای داخل ساختمان به فضای بیرون ساختمان

۵- طراحی مناسب و استفاده از مواد مرغوب و رنگ مناسب در نمای بیرونی و طراحی داخل ساختمان

۶- ایجاد گره و مکان تجمع در داخل شهرک‌های مسکونی جهت بهبود روابط اجتماعی ساکنین و تشویق به مشارکت در طرح‌های فرهنگی اجتماعی

۷- جداسازی فضای عمومی و خصوصی داخل واحد مسکونی در طراحی، جهت رفاه حال ساکنین



در علوم انسانی، ناشر سمت، تهران، چاپ ۳، ۷۸.
عزیزی، محمدمهدی (۱۳۹۰) تحلیل رابطه بین کیفیت
محیطی و تراکم ساختمانی، ۱۱۷.
عزیزی، محمدمهدی (۱۳۹۰) تحلیل رابطه بین کیفیت
محیطی و تراکم ساختمانی، ۱۱۸.
رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۰-۱۳۹۱) روش‌های تحلیلی در
برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه تربیت
مدرس، ۱۰.
خادم‌الحسینی، احمد؛ رحمتی، قائد؛ قشقایی نژاد، راضیه
(۱۳۸۹). بررسی راهکار کاهش حجم ترافیک شهری به
وسیله ایجاد مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، مطالعه
موردی: بافت تاریخی شهر شیراز، فصل‌نامه جغرافیایی
آمایش، شماره ۸، ۱-۱۹.

amination of People, Place, and Community
with Implica Waxman, Lisa Kinch (2004), More
Than Coffee: Anex tions for Design. Ph.D.
.Thesis, Florida State University
Van Poll R.; "The perceived quality of the urban
residential environment , A multi-attribute
evaluation"; Rijksuniversiteit Groningen ,
,Groningen, pp:17-38, 1997.