



An Analysis of The Mass-Space Pattern in Iranian Housing Development Projects: A Study of Mehr Housing and Nehzat Melli Housing Plans

Mohammad Taghi Pirbabaei¹ , Atefeh Sedaghati² , Mohammadreza Ezzati Mehr³

1. Corresponding author, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran. Email: pirbabaei@tabriziau.ac.ir
2. Department of Urban Planning & Design, Faculty of Art, University of Bojnord, Bojnord, Iran. Email: a.sedaghati@ub.ac.ir
3. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran. Email: mr.ezzatimehr@tabriziau.ac.ir

Article Info	ABSTRACT
Article type Research Article	Objective: Mass and space, as two key elements in urban design, play an important role in the formation of built environments. However, in many Mehr and Melli housing projects, due to the priority given to rapid and low-cost construction, the quality of public spaces and social interactions of residents have been neglected. This study, by examining different examples in Iranian cities such as Sahand, Bojnord, Golbahar, Shirvan, Rasht, Pooladshahr, and Golman, seeks to identify the dominant patterns in the organization of masses and spaces and their impact on the quality of life of residents. Methods: The present study is a comparative study in terms of methodology. The data collection method was library studies, field observations, semi-structured interviews, and questionnaires in the same time period. Qualitative data analysis was carried out by coding interviews with residents, and quantitative data analysis was carried out through SPSS26 software using the mean score method and Friedman test. Results: Regarding the three components of physical-spatial, functional, and landscape-aesthetic, the studied samples were not in a good condition. So that Puladshahr has the highest score in the physical-spatial and landscape-aesthetic components with scores of 3.4 and 3.05. Rasht also has the highest score in the functional component with a score of 3.26. Conclusions: According to the final results, Puladshahr ranked first and Golman ranked last compared to the other cities studied. According to the results, the design and construction pattern of Mehr and Melli housing projects in different cities of Iran followed a single framework. The results of this research can be used as a basis for reviewing design policies and improving the spatial quality of housing development projects in Iran.
Article history: Received: 10 December 2024 Revised: 05 April 2025 Accepted: 30 April 2025 Published: 22 October 2025	
Keywords: Mass-space, Mehr-Melli Housing, Physical-spatial, Functional, Landscape-Aesthetics.	

Cite this article: Pirbabaei, M.T., Sedaghati, A., & Ezzati Mehr, M.R. (2025). An Analysis of The Mass-Space Pattern in Iranian Housing Development Projects: A Study of Mehr Housing and Nehzat Melli Housing Plans. *Journal of Urban Space and Social Life*, 4 (14), 18-47. <http://doi.org/10.22034/jprd.2025.64959.1169>



© The Author(s).

DOI: <http://doi.org/10.22034/jprd.2025.64959.1169>

Publisher: University of Tabriz.

Introduction

Housing, as one of the basic human needs, plays a pivotal role in ensuring security, well-being, and quality of life. Since the past, providing housing has been one of the most basic human needs after food, and home has been recognized as a safe environment for living and resting. With the advent of the industrial revolution and the increase in demand for housing, this issue has become one of the main challenges for urban dwellers, especially in developing countries. In third world countries, due to political, economic, and social structures, housing problems are more pronounced. Developed countries have addressed this challenge by building mass housing and providing basic services such as water, electricity, and sewage. In developing countries, providing land and services and using public assistance have been common solutions for providing low-cost housing to low-income groups. For example, in the city of Colombo, Sri Lanka, the quality of services and features of residential units have had a significant impact on residents' satisfaction, and improving these services has helped improve the quality of life. In Iran, the Mehr and Melli housing projects have been implemented with the aim of providing housing for low-income groups, but the space mass patterns in these projects have faced challenges and have often been considered as secondary spaces lacking urban identity. This study aimed to investigate the dominant space mass patterns in the Mehr and Melli housing projects in the cities of Sahand, Bojnord, Golbahar, Rasht, Shirvan, Puladshahr, and Golman and to analyze the physical, functional, and landscape components.

Materials and Methods

This research is applied in nature and was conducted with the aim of identifying the dominant mass-space patterns in housing development plans in Iran. Data were collected through library and field methods. In the field method, observations, semi-structured interviews with residents, and questionnaire completion by urban planning experts and specialists in the studied cities were utilized. This study employed a combination of qualitative and quantitative methods. In the qualitative section, in-depth interviews with residents and their content analysis were conducted to extract key concepts and categories related to housing satisfaction, advantages and challenges of the residential environment, and factors influencing the achievement of desirable housing. Interviews continued using theoretical and snowball sampling until theoretical saturation was reached. In the quantitative section, a questionnaire was designed and completed by experts to evaluate physical indicators (mass orientation, natural lighting, construction quality, size and dimensions), functional indicators (access to services, location, urban infrastructure), and landscape indicators (quality of green space, design of inter-mass spaces, building facade and visible landscape). The reliability of the questionnaire was confirmed with Cronbach's Alpha. Data were analyzed using statistical analyses and a comparative-adaptive method to identify similarities and differences in mass-space patterns in the studied cities.

Results

Research findings indicate that the mass-space patterns in Mehr and National Housing schemes in the studied cities face numerous challenges. In the qualitative section, 21 codes and 9 main categories were identified. Residents expressed dissatisfaction with factors such as inefficient access to service, medical, and commercial centers, lack of urban infrastructure, and low quality of facilities. Although the competitive pricing of Mehr Housing units provided an opportunity for some to acquire housing, the price increase in the National Housing scheme has reduced willingness to participate. Small unit areas, especially in Mehr Housing, and the removal of partition walls to increase living space were among other reported problems. Natural light in units was relatively good due to proper mass orientation, but on ground floors, natural light was limited due to reduced privacy. Construction quality and adherence to technical standards were often insufficient, with problems such as inadequate insulation and low earthquake resistance observed. The design of inter-mass spaces and the allocation of green spaces were also neglected in most cities, resulting in a poor urban landscape. In the quantitative section, Friedman's test results showed that Pooladshahr had the best performance with an average rank of 6 in physical (3.4), functional (2.96), and landscape (3.05) components. Rasht (average rank 5.67) and Shirvan (4.33) were ranked next. The cities of Golbahar, Bojnord, and Golman were in a less favorable situation with average ranks of 3, 3, and 2.33, respectively. Physical indicators in Pooladshahr and Bojnord were relatively good, but weak in Golbahar. In the functional component, Rasht and Shirvan were in a better situation, but Golbahar and Golman showed serious problems in accessing services. In the landscape component, Pooladshahr had better conditions, but other cities were in an unfavorable situation due to a lack of green spaces and poor landscape design.

Conclusion

Despite aiming to provide housing for low-income groups, Iran's Mehr and Melli housing projects face challenges in designing and implementing mass-space patterns. Research results indicate that neglecting physical components (construction quality, natural light, area), functional components (access to services and infrastructure), and landscape components (green space, design of inter-mass spaces, and facade) has led to a decrease in quality of life and resident dissatisfaction. Pouladshahr and Rasht performed better compared to other cities, but none of the cities are at a desirable level. Inappropriate orientation of masses, lack of green space, low construction quality, and disregard for the needs of vulnerable groups like children and the elderly are among the key identified problems. To improve conditions, it is suggested that future designs prioritize optimal use of space, consideration of climate, provision of adequate infrastructure, and design of high-quality urban landscapes. This research can serve as a guide for urban planners and designers to improve the quality of residential spaces in housing development projects. Research limitations included challenges in data collection and field observations. It is suggested that future research investigate the impact of mass-space patterns on land prices in housing projects.



تحلیلی بر الگوی توده فضا در پروژه‌های توسعه مسکن ایران: مطالعه‌ی طرح‌های مسکن مهر و

نهضت ملی

محمد تقی پیربائی^۱✉، عاطفه صداقتی^۲، محمدرضا عزتی مهر^۳

۱. نویسنده مسئول، استاد گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: pirbabaee@tabriziau.ac.ir

۲. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه بجنورد، بجنورد، ایران. رایانامه: a.sedaghati@ub.ac.ir

۳. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: mr.ezzatimehr@tabriziau.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	توده و فضا به عنوان دو عنصر کلیدی در طراحی شهری، نقش مهمی در شکل‌گیری محیط‌های ساخته شده ایفا می‌کنند. با این حال، در بسیاری از پروژه‌های مسکن مهر و ملی، به دلیل اولویت‌دهی به ساخت سریع و کم‌هزینه، کیفیت فضاهای عمومی و تعاملات اجتماعی ساکنان نادیده گرفته شده است. این پژوهش با بررسی نمونه‌های مختلف در شهرهای ایران نظیر سهند، بجنورد، گلبهار، شیروان، رشت، پولادشهر و گل‌مان به دنبال شناسایی الگوهای غالب در سازماندهی توده‌ها و فضاها و تأثیر آن‌ها بر کیفیت زندگی ساکنان است. پژوهش حاضر به لحاظ روش یک مطالعه‌ی تطبیقی می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات بصورت مطالعات کتابخانه‌ای، مشاهدات میدانی، مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته و پرسشنامه در بازه زمانی یک‌سال صورت گرفته است. تحلیل اطلاعات کیفی از طریق کدگذاری مصاحبه‌های صورت گرفته با ساکنان و تحلیل اطلاعات کمی نیز از طریق نرم‌افزار SPSS26 و با بهره از روش میانگین امتیازات و آزمون فریدمن، انجام شد. با توجه به نتایج بدست آمده، الگوی طراحی و ساخت طرح‌های مسکن مهر و ملی در شهرهای مختلف ایران از یک چارچوب واحد تبعیت کرده است. با توجه به سه مولفه کالبدی-فضایی، عملکردی و منظر-زیبایی نمونه‌های بررسی شده از وضعیت مناسبی برخوردار نبودند. به‌طوری که پولادشهر در مولفه‌های کالبدی-فضایی و منظر-زیبایی با کسب امتیازات ۳.۴ و ۳.۰۵ بیشترین امتیاز را دارد. شهر رشت نیز با کسب امتیاز ۳.۲۶ در مولفه‌ی عملکردی دارای بیشترین امتیاز است. با توجه به نتایج نهایی بدست آمده، پولادشهر به نسبت سایر شهرهای مورد مطالعه به ترتیب در جایگاه اول و گل‌مان در رتبه آخر قرار گرفته است. نتایج این پژوهش می‌تواند به‌عنوان مبنایی برای بازنگری در سیاست‌های طراحی و بهبود کیفیت فضایی پروژه‌های توسعه مسکن در ایران، مورد استفاده قرار گیرد.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۹/۲۰	
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶	
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۱۰	
تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۳۰	
کلیدواژه‌ها: توده-فضا، مسکن مهر-ملی، کالبدی-فضایی، عملکردی، منظر-زیبایی.	

استناد: پیربائی، محمد تقی؛ صداقتی، عاطفه؛ و عزتی مهر، محمدرضا (۱۴۰۴). تحلیلی بر الگوی توده فضا در پروژه‌های توسعه مسکن ایران: مطالعه‌ی طرح‌های مسکن مهر و نهضت ملی. فضای شهری و حیات اجتماعی، ۴ (۱۴)، ۴۷-۱۸.



<http://doi.org/10.22034/jprd.2025.64959.1169>

© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه تبریز.

مقدمه

از دیرباز تاکنون مسکن بعد از غذا یکی از نیازهای اساسی انسان شناخته می‌شود. انسان به کمک خانه می‌تواند از سرما و گرما و خطر حمله حیوانات خود را محفوظ نگه دارد (قاسمی و اوزای، ۲۰۱۸). به عبارتی خانه محیطی امن برای زندگی و استراحت انسان محسوب می‌شود (عطاریان و نجار بهناز، ۱۳۹۷: ۱۶۲). با وقوع انقلاب صنعتی در غرب و افزایش تقاضا برای مسکن منجر شد که موضوع تامین مسکن به یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین مسائل مردم در شهرها تبدیل شود (عباس‌زاده، ۲۰۱۶). در اغلب کشورها مشکلاتی در حوزه مسکن وجود دارد اما این مشکل در کشورهای جهان سوم به علت ساختارهای سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پر رنگ‌تر است (الله قلی پور و رجائی، ۱۴۰۰). بدین جهت در کشورهای توسعه یافته، ساخت مسکن انبوه برای شهروندان یکی از راهکارهای حل مشکل کمبود مسکن محسوب می‌شود (کایا و آکینر، ۲۰۲۲). امروزه در کشورهای در حال توسعه با توجه به حجم و شدت بحران مسکن، طیف وسیعی از اقشار کم درآمد به ویژه اقشار ضعیف شهری و محدودیت امکانات آنها بیش از پیش روشی ضروری برای تامین مسکن ارزان قیمت است (عباس‌زاده، ۲۰۱۶). با توجه به اهمیت و ماهیت ضروری عرضه مسکن، کشورهای مختلف راهکارها و چارچوب‌های گسترده‌ای را در مورد تامین مسکن با هدف گروه‌های اجتماعی و اقتصادی متنوع، به برای کم درآمد ایجاد کرده‌اند (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳). در سطح بین‌المللی، موسسات و سازمان‌های متعدد طیف وسیعی از جلسه‌ها و همایش‌های متمرکز بر مسکن در دوره‌های مختلف تاریخی را اجرا کرده‌اند (پورمحمدی، ۱۳۷۳). بنابراین، بررسی راهکارهای جهانی و تجارب مختلف در تامین مسکن برای گروه‌های اجتماعی و اقتصادی گوناگون می‌تواند به توسعه سیاست‌های موثرتر و مبتنی بر نیازهای واقعی در سطح ملی کمک کند.

با توجه به اهمیت تامین مسکن برای شهروندان، کشورهای در حال توسعه خارجی راهکارها و اقدامات گوناگونی جهت تامین مسکن برای مردم انجام داده‌اند. دولت‌ها یکی از راهکارهایی که در راستای تحقق اهدافشان داشتند، نوسازی بود این راهکار در کشورهای جهان سوم چندان موفق نبوده‌است (رفیعی، ۱۳۶۴). یکی دیگر از مهم‌ترین اقداماتی که دولت‌ها در این زمینه داشتند اعطای کمک‌های مالی بود. در یکی دیگر از روش‌های تامین مسکن، در اختیار گذاشتن خدمات اولیه نظیر آب، فاضلاب، برق و... در اختیار حاشیه‌نشینان و زاغه‌نشینان می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۵). یکی از سیاست‌هایی که مورد استقبال اکثر کشورهای در حال توسعه قرار گرفته‌است، تامین زمین و خدمات می‌باشد. در این حالت دولت زمین و خدماتی را در اختیار شهروندان قرار داده و از کمک‌های شهروندان جهت ارتقا کیفیت خانه‌ها استفاده می‌کند (سعیدنیا، ۱۳۷۸). به عنوان نمونه در شهر کولومبو سریلانکا ویژگی‌های واحد مسکونی و ویژگی‌های خدماتی مسکن به طور قابل توجهی بر رضایت مسکونی در طرح مسکن خصوصی تأثیر می‌گذارد (والسینگه و ویکراماراجی، ۲۰۲۱). با توجه به بررسی‌های صورت گرفته از رضایت ساکنان واحدهای مسکونی در سریلانکا، مشخص شده‌است که به حداکثر رساندن رضایت ساکنان از واحدهای مسکونی سریلانکا، ضروری است که خدمات ارائه شده در این واحدهای مسکونی از طریق ارتقا کیفیت‌های مسکونی ارتقا یابد (والسینگه و ویکراماراجی، ۲۰۲۱). بنابراین، تجارب موفق کشورهای در حال توسعه در زمینه تامین مسکن و بهبود کیفیت خدمات مسکونی می‌تواند به عنوان الگوهایی برای ارتقای رضایت ساکنان و بهبود شرایط زندگی در پروژه‌های مسکونی سایر کشورهای مشابه مورد استفاده قرار گیرد.

در کشور انگلستان مسکن اجتماعی سهم ۱۷ درصدی از مسکن این کشور را شامل می‌شود. در سال‌های اخیر حمایت‌های این کشور از مسکن اجتماعی کاهش یافته و دولت در این کشور طبقات درآمدی متوسط و پایین و مهاجران را از این لیست حذف کرده‌است (خدایی و میره، ۱۳۸۶). سیستم برنامه‌ریزی انگلستان دارای یک سیستم سخت‌گیری است که به طور قابل توجهی عرضه مسکن را محدود می‌کند. در آمریکا مسکن اجتماعی توسط مقررات مختلف نظیر استفاده از زمین و کسر سود وام مسکن اغلب نیازهای خانوارهای کم‌درآمد را برطرف نمی‌کند و این عامل نیز باعث بروز چالش‌های گوناگونی در دستیابی به مسکن شده‌است (هیلبر و آشونی، ۲۰۱۶). با توجه به سیاست ساخت مسکن اجتماعی در نیوزلند در دوره‌هایی موفق عمل کرده اما در سالهای اخیر به علت افزایش هزینه‌های مسکن باعث تخصیص ۳۰٪ در آمد خانوارها به تهیه مسکن شده‌است (تورنس، ۲۰۰۹). در کشور لهستان به جهت حمایت از جوانان به منظور تهیه مسکن، سیاست‌های مختلفی از جمله ساخت مسکن اجتماعی در پیش

گرفته‌است. اما در طی سال‌های اخیر با توجه به افزایش قیمت مسکن، بیشتر مردم توانایی خرید و تهیه مسکن را ندارند (رادزیمسکی، ۲۰۱۴). بنابراین، مشکلات مشابهی که در کشورهای مختلف در زمینه تأمین مسکن اجتماعی وجود دارد، نشان‌دهنده لزوم تجدیدنظر در سیاست‌ها و استفاده از راهکارهای نوین برای حل چالش‌های مسکن در سطوح مختلف اقتصادی و اجتماعی است. از طرفی در برنامه‌ریزی و طراحی شهری، مفهوم الگو توده فضا نقش مهمی در شکل‌دهی به محیط ساخته شده و تأثیرگذاری بر کیفیت زندگی ساکنان ایفا می‌کند. الگوهای توده فضا به پیکربندی و آرایش اشکال ساخته شده در یک منطقه خاص اشاره دارد که می‌تواند به‌طور قابل توجهی مولفه‌ی کالبدی، دسترسی، عملکرد و منظر فضاهای شهری تأثیر بگذارد (ترانسیک، ۱۹۸۶). لازم به ذکر است که در طراحی الگوهای توده فضایی جوامع مسکونی معاصر، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، فضای باز غالباً به‌گونه‌ای طراحی می‌شود که فاقد کیفیت محیطی مناسب است. این وضعیت موجب می‌شود که ساکنان از مکان‌های مناسب برای زندگی محروم گردند (پاکزاد، ۱۳۷۵؛ گلکار، ۱۳۷۹). بنابراین، توجه به طراحی مناسب الگوهای توده فضا در جوامع مسکونی می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی ساکنان و ارتقای محیط‌های شهری کمک شایانی نماید.

با تدوین برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در ایران برای سال‌های ۱۳۸۴-۱۴۰۴ در سال ۱۳۸۳، بخش مسکن در دستیابی به اهداف برنامه چهارم دارای نقش عمده‌ای می‌باشد. این برنامه دارای اهدافی چون حفظ محیط زیست، ارتقا کارایی و عملکرد بازار مسکن می‌باشد (امانی، ۱۳۸۳). با توجه به اهداف برنامه توسعه چهارم، طرح مسکن مهر در ایران در دولت نهم آغاز شد و در طی سال‌های اخیر نیز طرح‌های مشابهی چون طرح مسکن ملی در شهرهای مختلف در ایران اجرا شده‌اند. الگو توده و فضا در طرح‌های مسکن مهر و ملی با چالش‌های جدی روبرو می‌باشد. بطوری که فضا در این طرح‌ها، با وجود تمامی تلاش‌ها برای زیباسازی و ایجاد جذابیت بصری، به‌عنوان یک فضای فرعی و حاشیه‌ای در نظر گرفته می‌شود که نه به‌طور کامل در اختیار شهروندان است و نه به‌عنوان بخشی از هویت شهری تلقی می‌گردد. لذا در این پژوهش سوال اصلی تحقیق عبارتست از اینکه در طرح‌های توسعه مسکن در ایران الگوها و ویژگی‌های غالب در ساخت توده فضا چیست؟ بدین منظور، پژوهش حاضر به بررسی مولفه‌های «کالبدی»، «عملکردی» و «منظر» در طرح‌های ساخت مسکن مهر و ملی در شهرهای سهند، بجنورد، گلپه‌ار، شیروان، رشت، پولادشهر و گل‌مان می‌پردازد.

پیشینه پژوهش

در این بخش از پژوهش با توجه به هدف تحقیق، به مطالعه آثار علمی انجام شده در راستای هدف مذکور پرداخته می‌شود. پویافر و همکاران (۱۴۰۲) در مقاله خود به سنجش رضایت ساکنان از کیفیت معماری مسکن مهر شهر سهند با توجه به شاخص‌های معماری پایدار پرداختند. به منظور ارزیابی کیفیت مسکن مهر در محدوده مداخله، شاخص‌های دسترسی، منظر و زیبایی بصری، نوع مصالح، الگو و ضوابط، امنیت، روابط همسایگی، نفوذپذیری، انعطاف‌پذیری، خوانایی، جهت‌یابی، حس تعلق، چشم‌انداز مناسب، تفکیک فضای عمومی و خصوصی، فضای آرامش‌بخش و سلامت مورد مطالعه قرار گرفتند. به منظور تحلیل اطلاعات بدست آمده از روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از نرم‌افزار اس‌پس اس^۱ و اموس^۲ استفاده شد. با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته مشخص گردید که میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر شهر سهند چهار عامل کیفیت معماری به لحاظ شاخص‌های معماری پایدار اثرگذار بوده‌اند و رابطه مستقیم و معنی‌داری باهم دارند. زارنجی و یزدانی (۱۴۰۳) در پژوهشی مجتمع‌های مسکن مهر شهر اردبیل را ارزیابی کرده‌اند. در این مطالعه شاخص‌های تسهیلات و خدمات، کالبدی، اجتماعی، روشنایی و تهویه، آلودگی، دسترسی، محیطی و اقتصادی با توجه به روش توصیفی تحلیل و به کم ابزار پرسشنامه مورد سنجش قرار گرفتند. نتایج بررسی‌های صورت گرفته ساخت و اجرای مسکن مهر جنبه‌های کمی و پروژه‌ای از کیفیت آن پیشی گرفته است. حق روستا، رفیعیان و زبردست (۱۴۰۲) در مقاله خود به مطالعه رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر در راستای تحقق سیاست‌های کلی مسکن پرداخته‌اند.

^۱ . Spss

^۲ . Amos

به همین منظور چهار مولفه کیفیت مسکن، ویژگی‌های اقتصادی- اجتماعی، ویژگی‌های کالبدی- فضایی، ویژگی‌های زیست محیطی واحدهای همسایگی مورد ارزیابی قرار گرفت. به همین منظور از ابزار پرسشنامه برای گردآوری اطلاعات و از طیف لیکرت جهت تحلیل اطلاعات بدست آمده، استفاده شد. نتایج تحلیل‌های صورت گرفته، حاکی از آن است که ساکنان مسکن مهر از کیفیت خانه‌های خود و به خصوص از ویژگی‌های ساختاری و فضایی آن چندان رضایت نداشته و این موضوع با استانداردهای مطلوب فاصله زیادی دارد. جعفری و پورجوهری (۱۴۰۲)، در پژوهشی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن در شهر جدید پردیس را بررسی کرده‌اند. به منظور انجام پژوهش مذکور، مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و مدیریتی مورد مطالعه و سنجش قرار گرفتند. به منظور تحلیل داده‌ها از روش توصیفی- تحلیلی و ابزار پرسشنامه استفاده شد و در نهایت با توجه به کاربرد نرم افزار اسمارت-پی ال اس^۱ اهمیت هریک از این معیارها سنجیده شد. براساس بررسی‌های ایشان، مولفه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی دارای بیشترین چالش‌ها در این زمینه می‌باشند. ابدالی و همکاران (۱۳۹۹) در مقاله خود به ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر در شهر نورآباد پرداختند. در این مقاله ۴ شاخص دسترسی، کیفیت محلات در مسکن مهر، استحکام و زیبایی، میزان ازدحام و شلوغی و امکانات اولیه مورد مطالعه قرار گرفتند. روش پژوهش بصورت توصیفی تحلیلی و از مطالعات اسنادی و میدانی جهت گردآوری اطلاعات استفاده شده‌است. نتایج حاصل شده از مطالعات صورت گرفته حاکی از آن است که رضایتمندی ساکنین مسکن مهر در ابعاد دسترسی و استحکام و زیبایی در سطح متوسطی قرار دارد و رضایتمندی از ابعاد کیفیت درون محله ای، ازدحام و امکانات اولیه از سطح متوسط، پایین‌تر است. همچنین، بین رضایتمندی از مسکن مهر و مؤلفه‌های آن رابطه معنادار و مستقیمی وجود دارد.

موسوی، باسحا و نصرتی‌نژاد (۲۰۲۲) در مقاله خود به به ارزیابی رضایت ساکنان از مسکن مهر در شهر پرنده می‌پردازند و عوامل تاثیر گذار بر رضایت آنان را بررسی کرده‌اند. به همین جهت متغیرهای توانایی مالی، برخورداری از زیرساخت‌های شهری و سهولت رفت و آمد را مورد مطالعه قرار داده‌اند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از روش کمی و تحلیل رگرسیون استفاده کرده‌اند. نتایج آزمایش‌های انجام شده حاکی از آن است که سطح رضایت ساکنان از مسکن مهر شهر پرنده در سطح متوسط می‌باشد و متغیر توانایی مالی از اولویت از نگاه شهروندان می‌باشد. قاسمی و اوزی (۲۰۱۸) در مقاله خود نقاط قوت و ضعف پروژه‌های مسکن مهر در ایران با تاکید بر کیفیت معماری ارزیابی کرده‌اند. در این ارزیابی، متغیرهایی چون ایمنی و امنیت، موقعیت مکانی و دسترسی به خدمات شهری، فضاهای باز عمومی و فعالیت‌های تفریحی، عملکردهای پلان واحدهای مسکونی و ویژگی‌های فیزیکی ساختمان‌ها مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. به همین منظور به جهت تحلیل اطلاعات از روش تطبیقی بهره گرفته شده‌است. نتایج حاصل این مطالعه بر آن است که پروژه‌های مسکن مهر در ارائه مسکن مقرون به صرفه گام‌هایی داشته‌اند، زمینه‌های قابل توجهی برای بهبود وجود دارد که برای ارائه خدمات بهتر به خانواده‌های کم درآمد در ایران باید مورد توجه قرار گیرد.

عباس‌زاده (۲۰۱۶) در مقاله خود به ساخت واحدهای مسکونی با استفاده از روش‌هایی که امکان تولید در مقیاس بزرگ را فراهم می‌کند، پرداخته‌است. به همین جهت از روش پاتولوژیک به جهت ارزیابی اثرات مثبت و منفی این مدل مسکن استفاده و با تجربیات سایر کشورها مقایسه کرده‌است. در این مقاله به پنج مولفه رویه‌ای، اقتصادی، اجتماعی، برنامه ریزی شهری و زیست محیطی پرداخته شده‌است. نتایج حاصل شده از این مطالعه، حاکی از آن است که طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن مقرون به صرفه است، اما اغلب عوامل حیاتی دیگر مانند محیط طبیعی و بافت اجتماعی جوامع را نادیده گرفته شده‌است. حیدری سورججانی و گلکار (۲۰۱۶) در مقاله خود به بررسی چالش‌های فرهنگی اجتماعی ساکنان پروژه مسکن مهر در ایران، به ویژه با تمرکز بر منطقه نظریه شهر کرد می‌پردازند. این پژوهش با استفاده از رویکرد توصیفی تحلیلی و با استفاده از روش مشاهده میدانی توسط نویسندگان صورت گرفته‌است. این مطالعه نشان می‌دهد که عوامل فرهنگی اجتماعی مانند انسجام اجتماعی، عناصر طراحی آشنا و حمایت اقتصادی در طراحی مسکن و فضاهای عمومی ناکافی منعکس می‌شوند. این غفلت منجر به مسائلی مانند ترک واحدها و تغییرات انجام شده توسط ساکنان برای مطابقت بهتر با سبک زندگی آنها شده‌است.

^۱ . smart-pls

شهریاری، کریمزاده و شهریاری (۲۰۱۴) در پژوهش خود با استفاده از روش نظرسنجی به بررسی ویژگی مسکن مهر شهر آبادیه در استان فارس پرداخته‌اند. در این پژوهش محققان مولفه‌های عملکردی، کالبدی و اجتماعی فرهنگی را مطالعه کرده‌اند. به نتایج بدست آمده حاکی از آن است که علیرغم رضایت کلی ساکنان به دسترسی ضعیف به مرکز شهر و خدمات حمل و نقل عمومی ناکافی تاکید داشتند و همچنین نگرانی‌هایی در مورد محیط فرهنگی مجتمع مسکونی وجود داشت که توسط برخی ساکنان نامناسب شناخته می‌شد. فردریک و روبلر (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای، به چالش‌هایی که شهرک‌های مسکونی بزرگ، به ویژه در شهرهای آلمان با آن روبرو هستند، می‌پردازند. در این مقاله به مولفه‌های عملکردی، منظر و کالبد پرداخته می‌شود. برای تحلیل اطلاعات از روش‌هایی نظیر تحلیل‌های ژئودیتابیس، مشاهدات میدانی و مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شده است. در نهایت راهکارهایی برای بهبود وضعیت فعلی آنها ارائه می‌دهند. کووراو، پاتیل و کومار (۲۰۲۴) در پژوهشی، تحلیل الگو فضاهای باز شهری و کیفیت زندگی در سه شهر سنگاپور، بمبئی و جبلپور را مورد بررسی قرار می‌دهند. در این مقاله از با استفاده از روش مقایسه ای مولفه‌های عملکردی، منظر مطالعه می‌شوند. معیارهایی مانند سرانه در دسترس بودن فضای باز، نسبت تراکم جمعیت به فضای باز، سهولت دسترسی و کیفیت نگهداری فضای باز برای ارزیابی تفاوت‌ها و شباهت‌ها بین شهرهای انتخاب شده مورد بررسی قرار می‌گیرند. طبق یافته‌های ایشان، سنگاپور به عنوان یک الگو در برنامه‌ریزی و مدیریت فضاهای باز شهری، کیفیت بالای زندگی را برای شهروندان خود فراهم می‌کند. در مقابل، بمبئی و جبلپور با چالش‌هایی مانند توزیع نامتوازن، نگهداری ضعیف و برنامه‌ریزی ناکافی، با کمبود فضاهای باز شهری با کیفیت مواجه هستند.

بهادر و باور (۲۰۲۲)، در مطالعه‌ای به بررسی رابطه بین فضاهای مجتمع‌های مسکونی و تعاملات اجتماعی می‌پردازند. به منظور تحلیل اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و پرسشنامه استفاده شده است. این پژوهش نشان می‌دهد که پایین بودن دسترسی به طبقات بالاتر، عدم کنترل و نظارت و پایین بودن امنیت در فضاهای باز مجتمع‌های مسکونی، سبب شده تا تعاملات اجتماعی بین ساکنان مقدور نباشد. پژوهش دیگری توسط گولاتی (۲۰۲۰) بر اهمیت فضاهای باز محله در محیط‌های مسکونی تأکید دارد و به چالش‌های طراحی مجتمع‌های مسکونی معاصر که در هند ساخته شده‌اند، پرداخته است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی تحلیل و از نوع کیفی می‌باشد. مولفه‌های مورد مطالعه در این تحقیق عبارت است از کالبدی، ادراکی، اجتماعی و اقتصادی. به همین منظور برای گردآوری و تحلیل اطلاعات از روش‌هایی چون مشاهده شرکت کنندگان، یادداشت‌های میدانی، مکالمات، نظرسنجی‌های غیررسمی، طرح‌های گرافیکی، و تحلیل و تحلیل نقشه‌های پروژه استفاده شده است.

با توجه به مطالعات صورت گرفته، می‌توان به این نتیجه رسید که حوزه مسکن و الگوهای توده فضا نیاز به تحقیقات بیشتری در زمینه‌های فضایی - کالبدی و تأثیرات بلندمدت دارد. در اکثر مقالات موجود، به بررسی طرح‌های توسعه مسکن، نظیر طرح مسکن مهر، از منظر الگوهای توده-فضا و اثرات آن‌ها توجه کافی نشده است. علاوه بر این، تحقیقات پیشین معمولاً به یک شهر یا یک نمونه خاص از طرح مسکن مهر محدود بوده‌اند، که این امر ضرورت انجام تحلیل‌های مقایسه‌ای بین الگوهای مختلف مسکونی را دوچندان می‌کند. پژوهش حاضر با هدف پر کردن این خلأ، به مطالعه تطبیقی طرح‌های توسعه مسکن در شهرهای مختلف ایران پرداخته است. در این تحقیق، با بهره‌گیری از روش‌های تحلیل مقایسه‌ای، الگوهای متنوع طرح‌های مسکن مورد ارزیابی قرار گرفته و کیفیت فضاهای ساخته‌شده و تأثیرات این طرح‌ها به‌طور جامع بررسی شده است. در نهایت، نتایج این پژوهش می‌تواند به عنوان مبنایی برای ارائه راهکارهای عملی و کاربردی جهت ارتقای کیفیت زندگی ساکنان و بهبود سیاست‌گذاری در حوزه مسکن استفاده شود.

مبانی نظری پژوهش

۱. توده فضا (پر و خالی)

تعامل میان توده و فضا در طراحی معماری و شهرسازی از اهمیت بنیادین برخوردار است. با این حال، در معماری معاصر، توده به‌عنوان عنصر غالب در نظر گرفته شده و فضا تنها به‌عنوان یک جزء مکمل دیده می‌شود، نه به‌عنوان یک عنصر (دودک، ۲۰۱۶). این رویکرد سبب شده است که طراحان بیشتر بر فرم و ساختار ساختمان‌ها تمرکز کنند و فضاهای بین آن‌ها را به‌طور کافی

موردتوجه قرار ندهند، در حالی که این فضاها نقشی حیاتی در شکل‌دهی به کیفیت محیط ساخته‌شده ایفا می‌کنند. فضاهای شهری تحت تأثیر نحوه چیدمان عناصر ساختاری شهر قرار می‌گیرند و این چیدمان بر الگوهای حرکتی و تعاملات انسانی تأثیرگذار است. همچنین، بافت اطراف به تعریف هویت و ویژگی‌های هر فضا کمک می‌کند (فلاحی و شهیدی، ۱۳۹۴). کریر فضاهای شهری را به دو دسته خیابان و میدان تقسیم کرده و انواع دیگری از فضاهای باز مانند فضاهای ورزشی و تفریحی نیز در این چارچوب قابل بررسی هستند (کریر، ۱۳۹۶). برای درک عمیق‌تر مفهوم فضای شهری، باید به رابطه متقابل بین توده‌های ساختمانی و فضاهای باز و نیز فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی که در این فضاها رخ می‌دهند، پرداخت (توسلی، ۱۳۸۰). نولی، معمار و نقشه‌بردار ایتالیایی، در نقشه‌ای که در سال ۱۷۴۸ از رم ترسیم کرد، تمامی فضاهای عمومی قابل دسترس و مشاهده‌پذیر را به‌نحوی دقیق نمایش داد و بدین‌ترتیب مفهوم توده-فضا را به تصویر کشید (ورتام-گالوین، ۲۰۱۰؛ جی و دینگ، ۲۰۲۱). این رو، توجه به رابطه پویا و متقابل بین توده و فضا می‌تواند به طراحی فضاهای شهری منجر شود که علاوه بر جذابیت بصری، از لحاظ اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز پویا و کارآمد باشند.

۱-۱. مفهوم توده

فضاهای پر شهری، حاصل ترکیب بناهای تاریخی، بلوک‌های ساختمانی و ساختمان‌های حاشیه‌ای، نقش کلیدی در شکل‌دهی به شبکه ارتباطی شهر دارند و کیفیت آن‌ها به‌طور مستقیم بر کیفیت این شبکه تأثیر می‌گذارد (ذکات، ۱۳۸۴). ساختمان‌ها از دو بخش اصلی تشکیل شده‌اند: توده (بخش‌های پر و جامد) و فضا (بخش‌های خالی و باز)، که در کنار هم یک کل یکپارچه را شکل می‌دهند (گوچار و چیواته، ۲۰۲۲). توده‌ها نماینده بخش‌های فیزیکی و ملموس هستند. تعامل بین فضا و توده، مکان‌هایی را ایجاد می‌کند که زندگی و فعالیت‌های انسانی در آن‌ها صورت می‌گیرد. برای تحلیل این دو عنصر، مفهوم «نقش و زمینه» مورد استفاده قرار می‌گیرد که به درک تفاوت بین ساختمان (نقش) و محیط اطراف آن (زمینه) و اهمیت هر یک در طراحی شهری کمک می‌کند (شکل ۱ و ۲).



شکل ۱. گلدان و چهره مثال گشتالت از شکل و زمینه؛

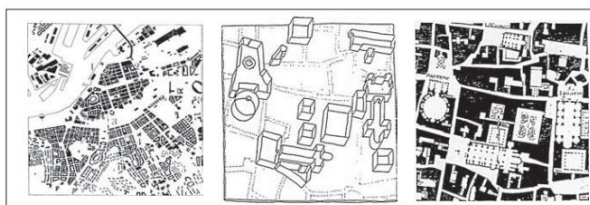


شکل ۲. شهر به صورت مجموعه سازمان یافته از فضاهای پر و خالی معرف گردید و فضاهای باز در دل فضاهای پر شکل گرفته‌اند و رابطه پیوسته و با معنایی با توده‌های پیرامون دارند/ پرداخت نو از الگوی شکل و زمینه شهر رم.

توده در شهر ناشی از کنار هم قرار گرفتن عناصر کالبدی متفاوت، از جمله بلوک‌ها، شکل می‌گیرد. بلوک به عنوان یک واحد، ترکیبی از عناصر وابسته (مانند تک‌بناهای داخلی) است. بلوک‌های کوچک‌تر، هنگامی که به اندازه‌ی یک بلوک ساختمانی تبدیل می‌شوند، ممکن است دچار نقص در انطباق با محیط پیرامون و عدم تعامل با زمینه اطراف خود شوند (دلگادو، ۲۰۲۴). کانیجیا و مافی، سطوح پایین‌تر (از لحاظ مقیاس) را سنگ بنای سطوح بالاتر می‌دانند و شهر را از منظر منطق بلوک‌هایش قابل تحلیل می‌شمرند. کوچک‌ترین بلوک، که همان تک‌ساختمان است، از ترکیب بنا و فضای باز داخل قطعه شکل می‌گیرد و نقش مهمی در شکل‌دهی به ماهیت بلوک‌های بزرگ‌تر ایفا می‌کند (شرستا، شرستا و کوکالر، ۲۰۲۳).

۱-۲. مفهوم فضا

واژه «فضا» در زمینه‌های مختلف به کار می‌رود، اما تعریف دقیق و جامعی برای آن وجود ندارد، زیرا معنای آن بسته به شرایط استفاده و دیدگاه فردی متفاوت است (مدنی‌پور، ۱۳۹۵). محیط ساخته شده از مجموعه‌ای از فضاهای متنوع تشکیل شده که هر کدام کارکرد و ویژگی خاص خود را دارند و از فضاهای خصوصی خانه‌ها تا فضاهای عمومی شهری، بستری برای زندگی، کار و تعاملات اجتماعی فراهم می‌کنند (زارع‌زاده شهرسبی، ۱۳۹۲). فضا همزمان یک محصول مادی و یک ساختار اجتماعی است که تحت تأثیر عوامل مختلف شکل می‌گیرد و به شرایط زمانی، مکانی و دیدگاه فردی وابسته است (شکوئی، ۱۳۸۷). فضاها به‌طور مداوم در حال تغییر هستند و با هر رویداد، لایه‌های جدیدی از معنا و خاطره به آن‌ها افزوده می‌شود. با توجه به شکل ۳ اجزای فیزیکی موجود در فضا، مانند یک درخت یا سکو، به عنوان نشانه‌هایی از گذشته عمل می‌کنند و به درک بهتر تاریخ و فرهنگ یک مکان کمک می‌کنند (حبیبی و قائم، ۱۳۸۳). فضاها را می‌توان به سه دسته، فضای عمومی، فضای نیمه عمومی و فضای خصوصی تقسیم کرد. فضای عمومی، عرصه‌ای مشترک برای تمام افراد جامعه است که امکان تعاملات اجتماعی و فعالیت‌های گوناگون را فراهم می‌کند (فرجامی و تائف‌نیا، ۲۰۲۲). فضای عمومی به معنای واقعی کلمه، مکانی است که بدون هیچ محدودیت زمانی یا مکانی، برای همه آزاد و قابل دسترس باشد و برای فعالیت‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی طراحی شده است (یانگ، ژانگ و شی، ۲۰۱۹). به عنوان نمونه می‌توان به پارک‌ها، میدان‌ها، فلکه‌ها اشاره کرد. در مقابل آن فضاهای نیمه عمومی مثل کافه‌ها و لابی‌های مسکونی، حد واسط را اشغال می‌کنند (داوی و پافکا، ۲۰۲۰). در حالی که آنها برای عموم قابل دسترسی هستند، اغلب محدودیت‌های خاصی را اعمال می‌کنند که نشان دهنده ترکیبی از پویایی مالکیت عمومی و خصوصی است. فضاهای خصوصی مناطقی هستند که متعلق به افراد یا نهادها هستند و برای استفاده انحصاری در نظر گرفته شده‌اند. این فضاها برای عموم مردم قابل دسترسی نیستند و برای تامین حریم خصوصی و امنیت طراحی شده‌اند (ژانگ، کاواکیتا و کویتو، ۲۰۲۲).



شکل ۳. ترانسپیک در کتاب فضاهای رها شده، فضاهای باز شهری را در جایگاه نخست مکانی حضور شهروندان و بستر ساز رابطه فرد و جامعه می‌داند. و هویت باز شهری را تحت تأثیر میزان گشایش، مقیاس و محصور بودن آن بین بناها، بلوک‌های شهری و جداره‌ها تعریف می‌شود. / پرداخت ترانسپیک از انضباط فضاهای باز شهری تحلیل نقشه رم؛ (ترانسپیک، ۱۹۸۶).

۲. مسکن مهر

مسکن مهر به عنوان یکی از راهکارهای اصلی ارائه شده توسط دولت در سال‌های اخیر، با هدف بهبود وضعیت مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه آغاز شده است. این طرح با حذف بخش قابل توجهی از هزینه‌های مرتبط با زمین، تلاش کرده است تا دسترسی به مسکن را تسهیل نماید. واحدهای مسکونی این برنامه به صورت اجاره‌ای با قرارداد ۹۹ ساله در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرند (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳). این واحدها در کلان‌شهرها، شهرهای بزرگ و همچنین شهرهای میانی با شرایط و ویژگی‌های خاصی ارائه شده‌اند.

۳. مسکن ملی

افزایش شدید قیمت مسکن در اوایل سال ۱۳۹۷ و تداوم این روند در ماه‌های بعد، دولت را به پاسخگویی جدی در حوزه مسکن واداشت. در همان سال وزارت راه و شهرسازی، طرحی تحت عنوان «اقدام ملی مسکن» را برای تولید ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا پایان دولت دوازدهم در دستور کار قرار داد. این طرح که با هدف تعادل بخشی به بازار مسکن، پایدارسازی تولید و تحریک عرضه طراحی شده بود، نشان‌دهنده تغییر بنیادین در رویکرد دولت از عدم مداخله به مداخله مستقیم در ساخت و عرضه مسکن به‌ویژه

برای گروه‌های میان‌درآمد بود. عوامل متعددی از جمله محدودیت منابع مالی برای تکمیل پروژه‌های مسکن مهر، مشکلات زیرساختی و خدماتی ناشی از مکان‌یابی نامناسب، و چالش‌های مدیریتی و حقوقی در پروژه‌های تعاونی‌های مسکن، به‌عنوان محرک‌های اجرای این برنامه شناخته شدند (معاونت مطالعات زیربنایی، ۱۴۰۰).

۴. تجارب مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف

مجموع مسکونی فوگری یکی از مجتمع‌های مسکونی اجتماعی در جهان شناخته می‌شود که در شهر آگسبورگ آلمان قرار دارد. این مجتمع دارای طرحی شبیه طرح‌های قرون وسطایی می‌باشد. هر یک از واحدهای مسکونی دارای تجهیزات و تاسیسات مناسب جهت تامین نیازهای شهروندان می‌باشد. به همین منظور این طرح تا بدین زمان جزء طرح‌هایی است که با گذشت زمان همچنان شهروندان تمایل به سکونت در آن دارند (سجاد قائم مقامی و همکاران، ۱۳۸۹). مجموعه مسکونی ماسنا یکی از مجتمع‌های اجتماعی در کشور فرانسه می‌باشد. از ویژگی‌های این طرح می‌توان به توازن میان واحدهای همسایگی و سرانه‌های عمومی باز و سبز در مجموعه به جهت حضور اجتماعی افراد اشاره کرد. همچنین استفاده از نتایج تحلیل‌های اقلیمی در قرارگیری توده‌ها، استفاده از مصالح طبیعی در محیط‌های عمومی به ویژه فضای بام و تراس‌ها و استفاده حداکثری از سرانه‌های سبز در طبقات میانی و بام اشاره کرد (مالکی، ۱۴۰۰).

مسکن اجتماعی سنگاپور به عنوان یکی از نمونه‌های موفق در جهان شناخته می‌شود. این طرح حدوداً ۸۰ درصد از نیاز مسکن سنگاپور را تامین می‌کند (مقدم آریایی و تکلو، ۲۰۲۴). نقش قابل توجه دولت سنگاپور در تملک زمین، توسعه و قیمت‌گذاری، همراه با سیستم جامع صندوق تامین مالی مرکزی برای تامین هزینه‌ها، مسکن با کیفیت بالا و مقرون به صرفه را به طور گسترده در دسترس قرار داده است (ژانگ، ۲۰۲۴). سیستم مسکن اجتماعی وین گواهی بر قدرت همبستگی و دخالت جامعه است و بیش از ۶۰ درصد ساکنان در مسکن اجتماعی زندگی می‌کنند. از ویژگی‌های مسکن اجتماعی وین می‌توان به مقرون به صرفه بودن مسکن، دسترسی مطلوب شهروندان به خدمات، حس همبستگی بالا اشاره کرد (ورنر، ۲۰۲۴). در سیستم مسکن اجتماعی ایتالیا، حاکمیت مدلی را که از ترکیب مشارکت بخش‌های عمومی، خصوصی و غیرانتفاعی را ترکیب کرده است. از ویژگی‌های این مدل از مسکن اجتماعی می‌توان به مشارکت‌های دولتی و خصوصی جهت کسب اطمینان از بابت مقرون به صرفه بودن و کیفیت بالای مسکن اشاره کرد. همچنین استفاده از مکانیسم‌های تامین مالی مثل صندوق مسکن اجتماعی و مشارکت‌های دولتی و خصوصی جهت گسترش مسکن مقرون به صرفه و استفاده از طراحی‌های پایدار جهت بهره‌وری انرژی از جمله ویژگی‌های اصلی در برنامه‌ریزی و طراحی مسکن اجتماعی در ایتالیا می‌باشد (ون بورتل و گرویس، ۲۰۱۹).

با توجه به مطالعات صورت گرفته در بخش پیشینه پژوهش و مبانی نظری مدل مفهومی تحقیق طبق شکل ۴ تنظیم گردید. همانطور که در شکل زیر قابل مشاهده است مفهوم توده فضا به دو عنصر اصلی توده و فضا بستگی دارد. که ماهیت طراحی و ساخت مسکن مهر و ملی را شکل می‌دهد. در این پژوهش با توجه به هدف پژوهش و نتایج صورت گرفته در بخش مطالعات نظری، به سه مولفه کالبدی-فضایی، عملکردی و منظر و زیبایی پرداخته می‌شود.

مسکن مهر و مسکن ملی	توده			فضا	
	بلوک و ساختمان			عمومی	نیمه عمومی خصوصی
کالبدی	جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بناها، کیفیت ساخت، اندازه و ابعاد			حق روستا و همکاران (۱۴۰۲)، پویانفر و همکاران (۱۴۰۲)، جعفری و همکاران (۱۴۰۲)، شهریار و همکاران (۲۰۱۴)، فریدریک و رولر (۲۰۲۲)، گولانی (۲۰۲۰)	
عملکردی	دسترسی به مراکز خدماتی رفاهی، موقعیت قرارگیری، دسترسی به زیرساخت‌های شهری			شهریار و همکاران (۲۰۱۴)، رازنجی و یزدانی (۱۴۰۲)، ایدالی و همکاران (۱۴۰۰)، پویانفر و همکاران (۱۴۰۲)، بهادر و باور (۲۰۲۲)	
منظر	کیفیت فضا سبز، کیفیت طراحی فضا بین توده‌ها در مجتمع‌های مسکونی، نمای ساختمان، کیفیت منظر قابل مشاهده از داخل واحدهای مسکونی			قاسمی و اوزی (۲۰۱۸)، کووارو و همکاران (۲۰۲۴)، گولانی (۲۰۲۰)	

شکل ۴. چارچوب مفهومی پژوهش، نگارندگان ۱۴۰۳

روش پژوهش

با توجه به هدف پژوهش حاضر، این پژوهش به لحاظ هدف از نوع کاربردی می‌باشد. زیرا در صدد شناسایی الگوهای غالب توده فضا در طرح‌های توسعه مسکن در ایران است. در این تحقیق گردآوری داده‌ها از طریق روش‌های کتابخانه و میدانی صورت گرفته‌است. به منظور برداشت‌های میدانی از روش مشاهدات میدانی و مصاحبه با شهروندان توسط نگارندگان و تکمیل پرسشنامه توسط کارشناسان، مدیران و متخصص حوزه شهری استفاده شده‌است. این مطالعه به جهت دستیابی به هدف خود از دو روش کیفی و کمی استفاده می‌کند (شکل ۵). بطوری که ابتدا با استفاده از روش کیفی و کاربرد روش مصاحبه عمیق با ساکنان و تحلیل محتوا، اطلاعات گردآوری و تحلیل شدند. در مصاحبه جامع پژوهشگر برای کشف مقصود مورد پژوهش، در پی موضوع اصلی بر می‌آید؛ آنچنان که در این تحقیق چند سوال مبنای گفت‌وگو قرار گرفت: مسکنی که در آن سکونت می‌کنند تا چه میزان رضایت آنها را به همراه داشته‌است؟ چه مزیت‌ها و چالش‌هایی در محیط مسکونی آنها وجود دارد؟ برای دستیابی به مسکن مطلوبشان چه مواردی می‌تواند موثر واقع شود؟



شکل ۵. روند پژوهش

در مرحله دوم به جهت دستیابی به اطلاعات دقیق و تحلیل آنها از روش کمی استفاده شد. بطوری که با توجه به مطالعات صورت گرفته، مولفه‌ها و متغیرها در جدول ۱ ارائه شدند. در این راستا، پرسشنامه‌ای به جهت ارزیابی متغیرهای پژوهش تهیه شده و توسط کارشناسان و متخصصین شهرسازی شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلستان تکمیل شدند. اطلاعات پرسشنامه‌ها با استفاده از روش‌های کمی و تحلیل‌های آماری ارزیابی شدند. در ادامه به منظور تحلیل نهایی داده‌ها بدست آمده، از روش تحلیل تطبیقی -مقایسه‌ای بهره گرفته شد. روش تطبیقی -مقایسه‌ای مبتنی بر مقایسه برای فهم شباهت‌ها و تفاوت‌ها است. مطالعه تطبیقی -مقایسه‌ای با استفاده از داده‌ها و اطلاعات مربوط به حداقل دو گروه و طبقه مجزا صورت می‌پذیرد که زمینه شناخت بهتر هر دو گروه و امکان ارزیابی آنها را فراهم می‌سازد (رجین، ۱۹۸۷).

جدول ۱. مولفه‌ها و متغیرها

مؤلفه	شاخص	منبع
کالبدی-فضایی	جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بناها، کیفیت ساخت، اندازه و ابعاد	حق روستا و همکاران (۱۴۰۲)، پویافر و همکاران (۱۴۰۲)، جعفری و پورجوهری (۱۴۰۲)، شهریاری و همکاران (۲۰۱۴)، فریدریک و روبلر (۲۰۲۳)، گولاتی (۲۰۲۰)
عملکردی	دسترسی به مراکز خدماتی رفاهی، موقعیت قرارگیری، دسترسی به زیرساخت‌های شهری	شهریاری و همکاران (۲۰۱۴)، زارنجی و یزدانی (۱۴۰۳)، ابدالی و همکاران (۱۳۹۹)، پویافر و همکاران (۱۴۰۲)، بهادر و باور (۲۰۲۲)
منظر و زیبایی	کیفیت فضا سبز، کیفیت طراحی فضا بین توده‌ها در مجتمع‌های مسکونی، نمای ساختمان،	قاسمی و اوزی (۲۰۱۸)، کووارو و همکاران (۲۰۲۴)، گولاتی (۲۰۲۰)

کیفیت منظر قابل مشاهده از داخل واحدهای مسکونی	
---	--

۱. روش گردآوری اطلاعات

همانطور که در بخش فوق اشاره گردید در این پژوهش اطلاعات از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی استخراج شدند. به طوری که با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای در وهله اول مفاهیم، مولفه‌ها و شاخص‌های پژوهش استخراج شدند. سپس با مطالعات طرح‌های بالادست، اطلاعات لازم برای پژوهش حاضر تهیه شدند. در ادامه به کمک روش مطالعات میدانی، پژوهشگران با حضور در شهرهای مورد مطالعه به مشاهده، عکس برداری، نت برداری و مصاحبه با ساکنین پرداختند. مصاحبه‌ها با ساکنان، بصورت مصاحبه عمیق و نیمه ساختاریافته برای دستیابی به اطلاعات انجام شد. به همین ترتیب، پرسش‌های اصلی مطرح شده، توسط مصاحبه‌کنندگان طرح و بحث پیرامون سوالات مذکور، بصورت منعطف، هدایت شده‌است. شیوه نمونه‌گیری، نمونه‌گیری نظری با روش گلوله برفی است. از خود ساکنین برای شناسایی افراد علاقه مند و دارای وقت مناسب پرس و جو شد تا نمونه‌ها تکمیل گردند. در هر مصاحبه نحوه انتخاب افراد بگونه‌ای انجام شده که حتما ساکن محدوده‌های مورد مطالعه بوده و در گروه‌های سنی و جنسی مختلف بودند. هر مصاحبه بطور متوسط سی دقیقه الی چهار دقیقه، به طول انجامیده‌است. انجام مصاحبه‌ها تا مرحله اشباع نظری و کفایت داده صورت گرفته‌است (جدول ۲). سپس با استفاده پرسشنامه در سطح کارشناسان و متخصصین (جدول ۳) حوزه شهرسازی مولفه‌ها و شاخص‌ها در هریک از شهرهای مطالعه شده مورد پرسش قرار گرفتند.

جدول ۲- اطلاعات کلی توصیفی مصاحبه شونده‌گان

تعداد کل مصاحبه شونده‌گان	رده سنی	جنسیت	توضیحات
۳۵	۶۷-۱۵	مرد- زن	تلاش شد در هر شهر حداقل با پنج نفر از ساکنان از گروه‌های سنی و جنسی مصاحبه‌های ۳۰ الی ۴۰ دقیقه‌ای صورت گیرد

جدول ۳- اطلاعات کلی توصیفی کارشناسان و متخصصین

تعداد کل پاسخ دهنده‌گان	تحصیلات	سابقه فعالیت مرتبط	نهاد/ سازمان	سایر توضیحات
۷۰	۳۵٪ دکتری تخصصی ۴۰٪ کارشناسی ارشد ۱۵٪ کارشناسی	۲۵٪ بین ۱۰ تا ۲۰ سال ۳۵٪ بین ۵ تا ۱۰ سال ۴۰٪ تا ۵ سال	شهرداری، اداره راه و شهرسازی، استانداری، دانشگاه	سعی شد در هر شهر حداقل از ظرفیت تخصصی ۱۰ متخصص مرتبط، بهره گرفته شود

۲. روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

همانطور که در بخش فوق اشاره شد، در این پژوهش به جهت دستیابی به هدف تحقیق، از دو روش کیفی و کمی بهره گرفته شده‌است. به همین منظور در بخش روش کیفی، مصاحبه‌ها بر حسب شرایط و موافقت مصاحبه شونده، ضبط و یا در حین مصاحبه نگاشته شده‌است. مقبولیت اطلاعات، شامل قابل پذیرش بودن داده‌ها و جمع‌آوری اطلاعات حقیقی، با انواع روش‌ها نظیر بررسی مداوم، تحلیل همزمان داده‌ها و بازخورد به مصاحبه‌شونده‌گان، تخصیص زمان کافی و بازنگری ناظری، لحاظ گردید. همچنین داده‌های این مطالعه، از نظر اعتبار و اعتماد داده‌ها مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت؛ همانطور که نوبل و اسمیت (۲۰۱۵) در رابطه با روایی داده‌ها در مطالعات کیفی اذعان می‌دارند، به واسطه پرهیز از ورود نظرات شخصی محقق یا هرگونه تعصب در موضوع پژوهش بایستی مدنظر قرار بگیرد. پایایی تحقیق کیفی نیز مربوط به «قابلیت اعتماد» نتایج، بستگی به روش انجام تحقیق و حفظ «مسیر تصمیم» توسط محقق دارد؛ یعنی تصمیمات محقق روشن و شفاف باشد به صورتی که محقق مستقل دیگر باید بتواند به

موارد مشابه یا قابل مقایسه برسد (صدی و همکاران، ۱۴۰۳). نتایج و کدبندی شناسایی شده در نوشتار، با ساکنان نمونه‌های موردی مورد بررسی قرار گرفت. همچنین نویسندگان به صورت انفرادی و جمعی به کدهای مشابه دست یافتند. در نهایت، اطلاعات بدست آمده از مصاحبه، به طور همزمان، با استفاده از روش مقایسه‌ای مداوم، تجزیه و تحلیل شد. در ادامه این پژوهش به منظور تحلیل اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه‌ها، از روش‌های کمی مثل میانگین امتیازات و آزمون فریدمن استفاده شده است. به طوری که در وهله اول به جهت سنجش روایی پرسشنامه، با درخواست از اساتید و پژوهشگران، روایی پرسشنامه مورد تایید قرار گرفت. در مرحله دوم پایایی پرسشنامه با محاسبه آلفای کرونباخ مورد سنجش قرار گرفت.

$$\alpha = \frac{k}{k-1} [1 - \frac{\sum S_i^2}{S_x^2}] \quad \text{رابطه (۱)}$$

به طوری که در رابطه فوق k تعداد گویه‌های پرسشنامه، S^2 واریانس زیر آزمون k ام و $\sum S_i^2$ واریانس کل آزمون است. با توجه به تایید درستی پایایی پرسشنامه در ادامه با استفاده از روش میانگین امتیازات به تحلیل اطلاعات پرسشنامه پرداخته شد.

$$A = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_i \quad \text{رابطه (۲)}$$

طبق رابطه بالا A میانگین امتیازها، n تعداد داده‌ها و a_i امتیازهای بدست آمده از پرسشنامه‌ها می‌باشد. در مرحله بعدی به جهت تحلیل دقیق اطلاعات از روش فریدمن استفاده شد. ابتدا میانگین رتبه‌ها را برای ستون j بصورت زیر محاسبه می‌شود.

$$\bar{r}_j = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n r_{ij} \quad \text{رابطه (۳)}$$

سپس با در نظر گرفتن متوسط رتبه‌های حاصل، آماره آزمون فریدمن که با نماد Q نشان داده می‌شود، به صورت زیر خواهد بود.

$$Q = \frac{12n}{k(k+1)} \sum_{j=1}^k (\bar{r}_j - \frac{k+1}{2})^2 \quad \text{رابطه (۴)}$$

۳. معرفی محدوده

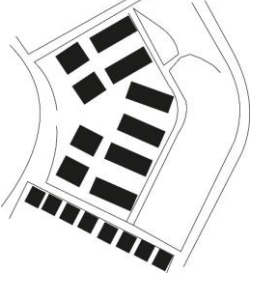
به منظور تدقیق مفهوم مسکن مهر و ملی، در این بخش ابتدا به مطالعه مفاهیم طرح مسکن مهر و ملی پرداخته می‌شود. سپس هریک از محدوده‌های مطالعه معرفی و تدقیق می‌شوند. طرح مسکن مهر، به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت نهم و دهم در حوزه مسکن، با هدف تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و متوسط جامعه، به اجرا گذاشته شد (مالکی، ۱۴۰۰). دولت نهم با اتخاذ سیاست‌هایی همچون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به ویژه با اجرای طرح‌های زمین صفر و مسکن مهر، تلاش کرد تا به مسئله تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی‌بهره بوده‌اند، پاسخ دهد. در سال ۱۳۹۷ دولت دوازدهم با تدوین طرح اقدام مسکن ملی درصدد این طرح در پی تغییر رویکرد دولت از عدم مداخله مستقیم در بخش مسکن به دخالت فعال و هدفمند در این حوزه، به ویژه برای تأمین مسکن اقشار میان‌درآمد، به اجرا گذاشته شد (جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۱: ۹۱). افزایش هزینه‌های ساخت و ساز به دلیل تعیین قیمت ثابت برای هر مترمربع، محدودیت منابع مالی، مشکلات تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری در برخی مناطق، و همچنین بروز مسائل مدیریتی و حقوقی در پروژه‌های تحت مدیریت تعاونی‌های مسکن، از جمله دلایل اصلی اجرای این طرح بودند (معاونت مطالعات زیربنایی، ۱۳۹۹). در نتیجه می‌توان ادعان داشت که در طرح مسکن ملی براساس قدرت مالی متقاضی طراحی شده است. به عبارت دیگر متقاضیان با سطوح مختلف درآمد می‌توانند در این طرح شرکت کنند. در مقابل طرح مسکن مهر برای یک گروه اجتماعی خاص بوده و متقاضیان باید با شرایط مشخصی از جمله درآمد محدود، تناسب داشته باشد.

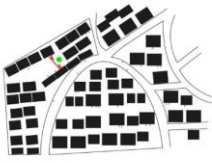
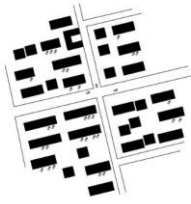
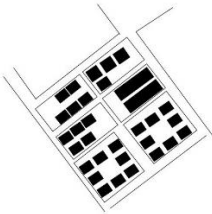
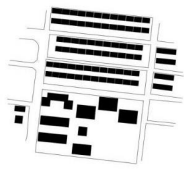
با توجه به هدف پژوهش حاضر، تنوع جغرافیایی، اقلیمی و اجتماعی، در دسترس بودن اطلاعات شهری و ویژگی‌های ساختاری مسکن مهر و ملی، هفت شهر سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلستان مورد مطالعه قرار گرفتند (جدول ۳). در ادامه به معرفی هریک از شهرهای مذکور پرداخته می‌شود. شهر جدید سهند در حد فاصل بین شهرهای سردرود و خسروشهر قرار گرفته است. جاده ارتباطی شهر جدید سهند از طرف شمال غرب به جاده ارتباطی تبریز- آذرشهر و از جنوب شرق به شهر اسکو ختم می‌شود. عدم توجه به فضا سازی در محدوده مسکن مهر سهند و همچنین کیفیت نامناسب ساخت مسکن در این محدوده‌ها از مسائل مسکن مهر سهند می‌باشد. مسکن مهر بجنورد در شهرک گلستان شهر و در کمربندی شهر بجنورد واقع شده است. از عمده مسائل موجود در این محدوده، می‌توان به مسائلی چون عدم منظر سازی، ساخت توده‌ها بصورت خطی، تکرار الگوی ساخت بنا و عدم توجه به تنوع فرم و شکل بنا اشاره کرد.

شهر جدید گلبهار از شمال و شمال شرقی به شهرستان مشهد، از جنوب شرقی به شهرستان طرقبه شاندیز، از غرب به شهرستان چناران، از جنوب به شهرستان زبرخان و از جنوب غربی به شهرستان نیشابور متصل است. این شهر در حال حاضر با جمعیتی حدود ۳۶ هزار نفر (سرشماری ۹۵)، با چالش‌های متعددی در حوزه مسکن رو به رو است. شهرک مهر رشت یکی از محله‌های رشت است که در منطقه ۵ شهرداری رشت واقع شده است. شهرک مهر بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهرک در استان گیلان است. شهرک مهر در جنوب شرقی شهر رشت، بین دو جاده اصلی لاکان و جاده تهران به مساحت ۱۷۸ هکتار واقع بر روی زمین‌های سپیدرود رشت می‌باشد. عدم رعایت استانداردهای ساخت و ساز در برخی واحدهای مسکن مهر، منجر به کاهش کیفیت و دوام بناها شده و هزینه‌های تعمیر و نگهداری را برای مالکان به شدت افزایش داده است.

شهر شیروان در شمال شرقی استان خراسان شمالی قرار گرفته که از طرف شمال با کشور ترکمنستان هم مرز بوده، از جنوب به شهرستان اسفراین، از شرق به شهرستان فاروج و از غرب به شهرستان بجنورد محدود می‌شود. فاصله مرکز شهرستان شیروان تا شهر مشهد، مرکز استان خراسان رضوی، ۱۹۵ کیلومتر و تا شهر بجنورد، مرکز استان خراسان شمالی ۵۲ کیلومتر است. عدم توجه به بعد عملکردی در این محدوده از مسائل عمده در این شهر شناخته می‌شود. پولادشهر در آغاز توسط کارخانه ذوب آهن و با هدف اسکان شاغلان مهاجر کارخانه و نیروهای متخصص خارجی (روسی) بنا گردید و به عنوان شهرک خوابگاهی متعلق به کارخانه تا سال ۱۳۶۰ صرفاً توسط جمعیت شاغل در این کارخانه مورد اسکان قرار می‌گرفت. وضعیت مسکن مهر در این شهر به دلیل تاخیر در تکمیل واحدها و عدم توجه به الگوی ساخت و عدم توجه به منظر فضایی شهری، از مطلوبیت مناسبی برخوردار نمی‌باشد. شهر گلستان ارومیه، که به عنوان شهر جدید گلستان نیز شناخته می‌شود، در ۱۵ کیلومتری شرق ارومیه و در جاده گلستانخانه واقع شده است. این شهر جدید با مساحت حدود ۲۱۱۲ هکتار، به عنوان یک پروژه مدرن شهرنشینی در آذربایجان غربی ایجاد شده و در سال ۱۳۹۹ به تصویب رسیده است. از عمده مسائل این محدوده می‌توان به الگوی توده-فضا، عدم توجه به دسترسی به خدمات اشاره نمود. در ادامه، الگوی نولی (شماره ۴) به منظور نمایش نحوه قرارگیری توده-فضا در نمونه‌های مورد بررسی، آورده شده است.

جدول ۴- الگوی نولی شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلستان

	
الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر بجنورد	الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر سهند

	
الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر رشت	الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر گلبهار
	
الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر فولادشهر	الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر شیروان
	
الگوی توده فضا طرح‌های توسعه مسکن مهر و ملی شهر گلستان	

نتایج

با توجه به اهمیت الگوی توده فضا در پروژه‌های توسعه مسکن ایران، الگوی طراحی و ساخت توده فضا در هریک از طرح‌های توسعه مسکن در شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، فولادشهر و گلستان بررسی می‌شود. به همین منظور از روش‌های کمی و کیفی استفاده شده‌است. در این بخش، در گام نخست، به ارائه یافته‌های بدست آمده از روش کیفی که با کاربرد مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته به جهت درک عمیق‌تر چگونگی شکل‌گیری و تأثیرات الگوی توده فضا بر کیفیت زندگی ساکنان در محلات مسکونی مورد مطالعه انجام شده بود، پرداخته می‌شود. سپس به منظور درک بهتر تأثیرات هریک از مولفه‌ها و شاخص‌های استخراج شده، نتایج روش کمی و تحلیل‌های آماری مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

۱. مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته و هدف‌مند و شناسایی مزایا و چالش‌های مسکن مهر و ملی از دیدگاه ساکنان

در این قسمت برای شناخت و تحلیل اطلاعات در ارتباط با مسکن مهر و ملی در محدوده‌های مورد مطالعه مصاحبه با ساکنان در دستور کار قرار گرفت. بطوری که در کنار مصاحبه با مردم از آنها خواسته شد متناسب با موقعیت محل سکونت خود کרוکی‌هایی در جهت صحبت‌هایشان ترسیم نمایند تا بتوان اطلاعات لازم را بهتر درک و تحلیل نمود. به همین منظور، تحلیل محتوا مصاحبه‌های صورت گرفته، در مجموع ۲۱ کد اصلی در قالب ۲۱ مفهوم شناسایی شده و ۹ مقوله اصلی پیرامون مولفه‌ها و تأثیرات

مسکن مهر و ملی از دیدگاه ساکنان شناسایی شدند. مصاحبه‌ها بصورت نیمه ساختاریافته در راستای هدف اصلی تحقیق انجام شد و لکن در حین پرسش و پاسخ با فرد مصاحبه شونده، نکات شناسایی شده درک عمیق‌تری از موضوع را فراهم ساخت. کدها، مفاهیم و مقولات اصلی شناسایی شده در جدول ۵ ارائه شدند.

جدول ۵- کدها، مفاهیم و مقولات اصلی شناسایی شده در راستای موضوع پژوهش در شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان،

پولادشهر و گلman براساس مصاحبه‌ها

ردیف	نکات برجسته مصاحبه	کدها	مفهوم شناسایی شده	مقوله اصلی تبیینی	شهرهایی که بیشتر مورد تاکید قرار گرفتند
۱	"خودتان دیدید که اینجا چقدر از شهر فاصله دارد. فقط یک درمانگاه داریم که آن هم صرفاً خدمات سرپایی ارائه می‌دهد. برای همین، وقتی کسی بیمار می‌شود، ناچاریم به شهرهای اطراف مراجعه کنیم، چون اصولاً در این منطقه بیمارستانی وجود ندارد. برای خرید هم وضع به همین صورت است؛ اگر بخواهیم خریدی انجام دهیم، باید راهی شهر شویم. خیلی وقت‌ها وقتی از شهر برمی‌گردیم، مواد غذایی موردنیازمان را هم همان‌جا تهیه می‌کنیم و با خود می‌آوریم." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته در شهر سهند)	A ₁ A ₂	جدایی گزینی فضایی طرح نسبت به شهرهای وابسته دسترسی ضعیف به مراکز خدماتی، درمانی و تجاری	موقعیت قرارگیری و دسترسی به مراکز خدماتی، درمانی و تجاری	سهند، بجنورد، شیروان، گلman
۲	"خیلی از ساکنان به دلیل قیمت مناسب مسکن مهر در مقایسه با سایر خانه‌ها، به اینجا آمده‌اند و ساکن شده‌اند؛ عمدتاً هم به خاطر توان اقتصادی پایین. اما کسانی که وضعیت مالی بهتری پیدا می‌کنند و توان خرید خانه در مناطق دیگر را دارند، معمولاً از اینجا می‌روند." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته در شهر شیروان)	A ₃	با صرفه بودن مسکن مهر	صرفه اقتصادی	شیروان، سهند، گلبهار، پولادشهر، رشت، بجنورد، گلman
۳	"با توجه به قیمتی که برای مسکن ملی اعلام کرده بودند، حساب‌وکتاب کردیم و بعد رفتیم ثبت‌نام کردیم. اما بعد از مدتی گفتند که به خاطر افزایش قیمت، باید مبلغی اضافه واریز کنیم تا حذف نشویم. چند هفته پیش هم دوباره اعلام کردند که باید یک مبلغ دیگر پرداخت شود. با این وضعیت درآمد، واقعاً امکان تأمین این هزینه‌ها نبود، ناچار شدیم پولی قرض بگیریم. حالا هم باید هم اقساط مسکن را بدهیم، هم قرضی را که گرفته‌ایم، پس بدهیم. این‌طوری واقعاً از پس مخارج بر نمی‌آییم؛ شاید در نهایت انصراف بدهیم." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته در شهر سهند)	A ₄	افزایش قیمت خانه‌های مسکن ملی و عدم رضایت داوطلبان	قیمت مسکن ملی	سهند، بجنورد
۴	"من از سال ۱۳۸۹ ساکن اینجا هستم، اما متأسفانه از آن زمان تاکنون آسانسور ساختمان ما راه‌اندازی نشده است. با توجه به سن و سالم، رفت‌وآمد از طریق پله‌ها واقعاً سخت شده، ولی چاره‌ای ندارم."	A ₅	پایین بودن کیفیت و کمیت تسهیلات خانه در مسکن مهر	کیفیت تسهیلات و تجهیزات خانه	سهند، گلبهار، شیروان

				(برگرفته از مصاحبه صورت گرفته در شهر سهند)	
۵	"خانه‌ی ما نسبت به خانه‌های مجتمع روبه‌رو کمی بزرگ‌تر است، مثلاً دو خوابه است. اما با این حال، بیشتر از دو مهمان نمی‌توانیم دعوت کنیم، چون واقعاً جا نمی‌شود." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته در شهر رشت)	A ₆	محدودیت‌های فضای مسکونی و پایین بودن مساحت خانه‌ها	میزان اندازه و مساحت خانه	سهند، گلپهار، رشت، بجنورد، گلمان، شیروان، فولادشهر
۶	"طبقات بالا نسبت به طبقات پایین شرایط بهتری دارند. خانه‌ی ما در طبقه‌ی همکف است و به همین خاطر، برای حفظ حریم خصوصی مجبوریم همیشه پرده‌ها را بکشیم تا داخل خانه دیده نشود؛ در حالی‌که ساکنان طبقات بالاتر این مشکل را ندارند. البته نورگیری خانه بد نیست و از این نظر ظاهراً مشکلی نداریم." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از فولادشهر)	A ₇ A ₈	سطح نورگیری خانه‌ها کاهش حریم خصوصی در خانه‌های طبقات همکف	جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بنا	فولادشهر، گلپهار، سهند، گلمان
۷	"دیوارهای خانه بسیار نازک هستند و به نظر می‌رسد هیچ‌گونه عایق‌کاری انجام نشده است. به همین دلیل، در فصل زمستان هرچقدر هم از وسایل گرمایشی استفاده کنیم، باز هم خانه به‌خوبی گرم نمی‌شود." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از گلپهار)	A ₉ A ₁₀ A ₁₁	عدم استفاده از عایق حرارتی عدم استفاده از عایق صوتی عدم توجه به استانداردسازی دیوارهای خارجی	کیفیت اجرا و ساخت مسکن	سهند، گلپهار
۸	"چند سال پیش که زلزله آمد، دیوار خانه‌ی ما ترک برداشت. از آن زمان به بعد، واقعاً نمی‌توان به این ساختمان اعتماد کرد. احساس امنیت نداریم." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از شیروان)	A ₁₂ A ₁₃	عدم مقاوم‌سازی ساختمان و رعایت شیوه‌نامه‌های زلزله عدم بکارگیری از مصالح مناسب و با دوام		شیروان، سهند
۹	"به‌دلیل نبود پارکینگ، ساکنان مجبورند خودروهایشان را داخل فضای مجتمع پارک کنند. این موضوع باعث شده که بچه‌ها نتوانند در حیاط یا محوطه‌ی مجتمع بازی کنند. یا باید بیرون بروند، یا اغلب در خانه می‌مانند." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از سهند)	A ₁₄	عدم تخصیص پارکینگ شخصی برای کلیه واحدها		سهند
۱۰	"نمی‌دانم هنگام آمدن به اینجا توجه کردید یا نه، اما بخشی از مسیر هنوز خاکی است و اصلاً آسفالت نشده. این موضوع سال‌هاست که بدون تغییر باقی مانده و رسیدگی نشده است." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از گلمان)	A ₁₅	عدم توجه به روسازی و زیرسازی شبکه معابر	کیفیت دسترسی به زیرساخت‌ها	گلمان، سهند
۱۱	"اینجا اگر کسی ماشین نداشته باشد، واقعاً کارش سخت است. مخصوصاً شب‌ها که خیابان‌ها خیلی تاریک هستند و نور کافی ندارند. به همین دلیل، پیاده‌روی تا چهارراه هم دشوار و خطرناک می‌شود." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از سهند)	A ₁₆	عدم توجه به نورپردازی شبکه معابر		گلمان، سهند، رشت

۱۲	"از پنجره هر طرف که نگاه کنی، یا کوه می‌بینی، یا زمین‌های خالی، یا حداکثر چند تا ساختمان. نه درختی هست که سایه بده، نه فضای سبزی که بشه ازش استفاده کرد. حتی داخل خود مجتمع‌ها هم شرایط بهتر نیست؛ هیچ‌چیز مثل یک صندلی برای استراحت و چند دقیقه نشستن وجود ندارد." (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از بجنورد)	A ₁₇	عدم توجه به طراحی فضای عمومی	کیفیت طراحی فضا و منظر	بجنورد، شیروان، گلپه‌ار، گل‌مان
		A ₁₈	عدم استفاده از مبلمان مناسب در محوطه مجتمع‌های مسکونی		
		A ₁₉	عدم تخصیص فضای سبز مناسب		
۱۳	"کسی که برای اولین بار به اینجا بیاید، قطعاً گم می‌شود! اکثر ساختمان‌ها کاملاً شبیه به هم هستند و هیچ تفاوت خاصی با یکدیگر ندارند. خودتان هم می‌بینید، واقعاً تفاوت این یکی با آن یکی چیست؟" (برگرفته از مصاحبه صورت گرفته از شیروان)	A ₂₀	عدم خوانایی در الگو توده گذاری		بجنورد، سهند، گل‌مان
		A ₂₁	عدم توجه به الگوی طراحی نمای ساختمان‌ها		

با توجه به موقعیت قرارگیری خانه‌های مسکن مهر و ملی، در اکثر نمونه‌های موردی با علم بر اینکه شهرهای مبدأ نیز در تامین برخی از خدمات با مشکل مواجه هستند، کد A₁ برای موضوع تاکید دارد. بطوری که این عامل باعث شده‌است که ساکنان به جهت بهره‌مندی از یکسری خدمات، با مشکل مواجه شوند. مفهوم استخراج‌شده از کد A₂ نیز بر مسئله دسترسی ناکارآمد به مراکز خدماتی، درمانی، و تجاری در محدوده طرح‌های مسکن مهر و ملی تأکید می‌کند. بر اساس این مفهوم، شهروندان جهت تأمین نیازهای پایه و تخصصی خود، مجبور به مراجعه به شهرهای پیرامونی یا مراکز استانی هستند. این الگوی وابستگی ساختاری نه تنها کارایی شهرهای مذکور را تحت تأثیر قرار داده، بلکه به مرور زمان منجر به نارضایتی عمومی در میان ساکنان شده است. این موضوع نشان‌دهنده ناهمگونی در توزیع فضایی خدمات و نیاز به بازنگری در سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری برای حفظ توسعه پایدار است.

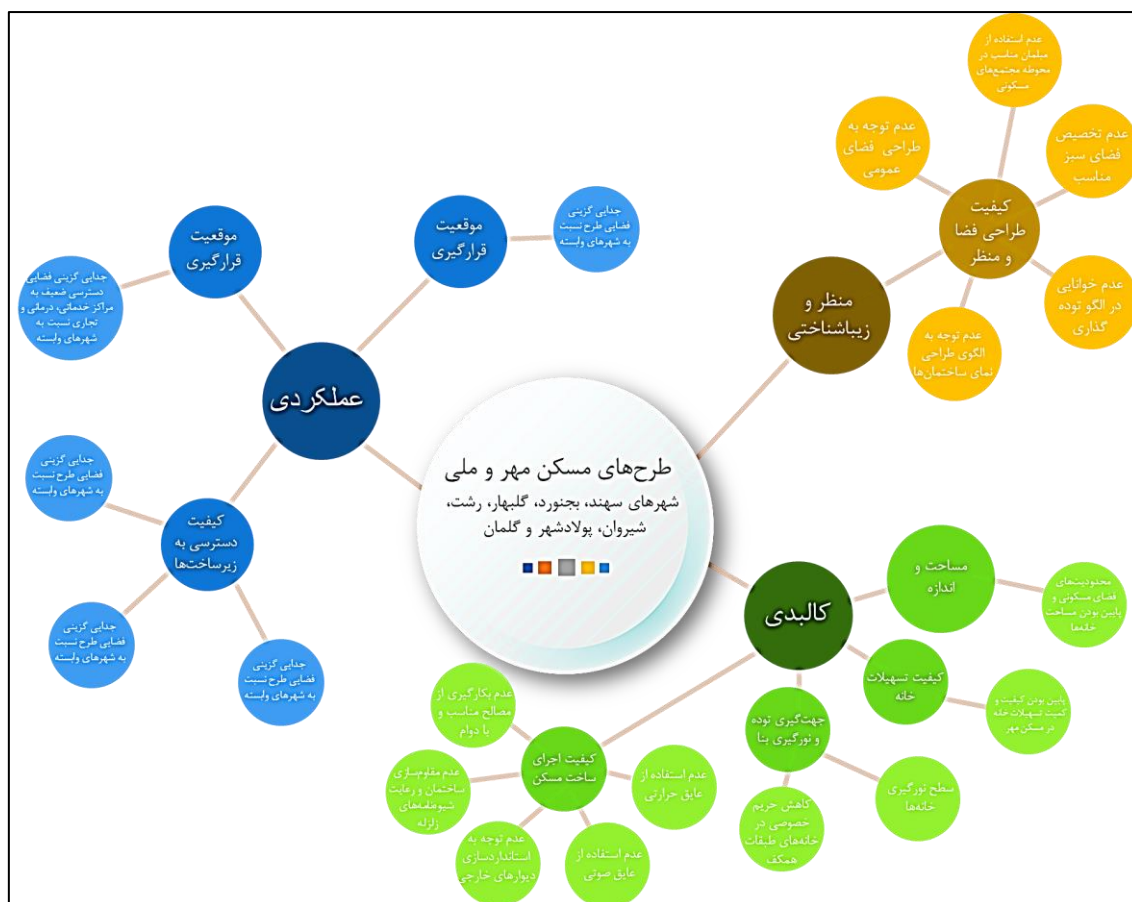
یکی از ویژگی‌های مثبت طرح مسکن مهر، ارائه واحدهای مسکونی با قیمت رقابتی نسبت به سایر گزینه‌های مسکن در بازار بوده است که در کد A₃ به آن پرداخته شده است. با آغاز اجرای این طرح در اوایل دهه ۸۰ خورشیدی، شهروندانی که به دلیل افزایش شدید قیمت مسکن توانایی تملک آن را نداشتند، فرصتی برای دستیابی به مسکن دائمی یافتند. در ادامه، دولت در اواخر دهه ۹۰ با اهداف مشابه، طرح مسکن ملی را معرفی کرد. با این حال، بر اساس کد A₄، افزایش چشمگیر قیمت واحدهای مسکن ملی در سال‌های اخیر، باعث ایجاد تردید در میان متقاضیان و کاهش تمایل به مشارکت در این طرح شده است. در ارتباط با کد A₅ کیفیت تاسیسات و تسهیلات یکی از مهم‌ترین معیارها در اجرای مسکن می‌باشد بطوری که در صورت بی‌توجهی به کیفیت تاسیسات و تسهیلات خانه، باعث ایجاد چالش و مشکلات برای ساکنان می‌شود.

کد A₆ به مساحت و اندازه واحدهای مسکونی تأکید دارد. در واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر ساکنان به علت مساحت پایین قطعات چندان از واحدهای خود رضایت نداشته و در برخی از موارد مثل حذف دیوار جدا کننده یکی از اتاق‌ها در صدد افزایش مساحت اتاق نشیمن بودند. با توجه به کدهای A₇ و A₈ نورگیری اکثر واحدهای طرح مسکن مهر و ملی به علت جهت‌گیری مناسب توده‌ها در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار داشتند هرچند که در طبقات همکف به علت کاهش حریم خانه‌ها امکان بهره‌مندی از نور طبیعی نسبت به سایر بناها کم‌تر بوده‌است.

رعایت استانداردهای فنی ساخت و ساز در اجرای پروژه‌های مسکن از اهمیت قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. به عنوان مثال، استفاده از عایق‌های حرارتی و صوتی، مقاوم‌سازی سازه‌ها در برابر زلزله، رعایت دستورالعمل‌های ساخت و ساز، و به کارگیری مصالح سازگار با شرایط محیطی و با دوام، از جمله الزاماتی هستند که باید در طراحی و اجرای مسکن مدنظر قرار گیرند. با این حال، بر اساس یافته‌های کدهای A₉، A₁₀، A₁₁، A₁₂، و A₁₃، شواهدی از کم‌توجهی به این الزامات فنی و ایمنی در طرح‌های

توسعه مسکن، به‌ویژه در طرح مسکن مهر، قابل مشاهده است. کد A_{14} نشان‌دهنده عدم توجه به نیازهای ساکنان و پایین بودن کیفیت دسترسی به زیرساخت‌ها است. کدهای A_{15} و A_{16} نیز بر این موضوع تاکید دارند. بطوری که عدم توجه به روسازی و زیرسازی شبکه معابر و نور پردازی آن شهروندان را با مشکل روبرو می‌کند.

طراحی فضای بین توده‌های ساختمانی و تخصیص فضای سبز مناسب برای شهروندان از جمله اقداماتی است که در ساخت مجتمع‌های مسکونی می‌بایستی به آن توجه شود. در ارتباط با کد A_{17} و A_{18} ، در ساخت خانه‌های طرح‌های مسکن مهر و ملی به طراحی فضای بین توده‌های ساختمانی توجه نشده‌است و این فضاها غالباً بصورت طراحی نشده باقی مانده‌اند. کد A_{19} به عدم تخصیص فضای سبز کافی نسبت به تراکم جمعیت و واحدهای مسکونی در طرح‌های توسعه مسکن اشاره دارد. با توجه به کدهای A_{20} و A_{21} ، عدم توجه به مولفه‌ی منظر در الگوی توده فضا در طرح‌های مسکن مهر و ملی قابل ملاحظه است (شکل ۶).

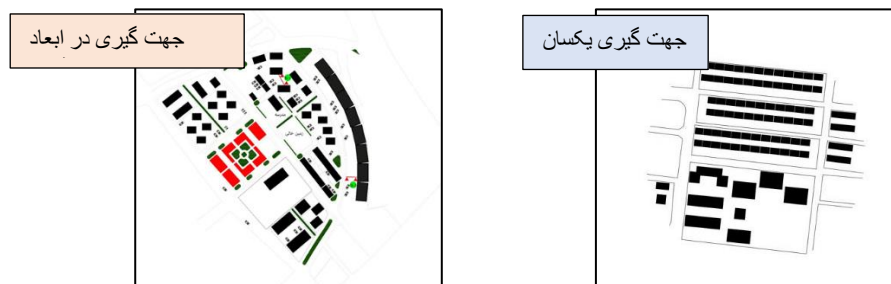


شکل ۶. مولفه‌ها و شاخص‌های موثر در طرح‌های مسکن مهر و ملی در شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلستان بر اساس تحلیل مصاحبه‌ها-۱۴۰۳

۲. ارزیابی مولفه‌ها و شاخص‌های موثر در مسکن مهر و ملی از دیدگاه کارشناسان و متخصصان حوزه شهری

بعد از استخراج اطلاعات از پرسشنامه‌ها و وارد کردن آنها در نرم افزار اس پی اس اس، مقدار آلفای کرونباخ برابر با ۰.۸۱ بدست آمد. باتوجه به مقدار آلفای کرونباخ محاسبه شده، این مقدار بیش از ۰.۷ بوده و در نتیجه موید پایایی پرسشنامه می‌باشد. در ادامه در این بخش از مطالعه، به تحلیل مقایسه و الگوهای مختلف توده فضا در قالب مولفه‌های کالبدی، عملکردی و منظر در نمونه‌های سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلman پرداخته می‌شود تا بتواند به شناسایی الگوهای مناسب و کارآمد برای توسعه مسکن در ایران کمک کند.

جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بنا از اصول اساسی در طراحی شهری و معماری است که تأثیر مستقیمی بر کیفیت زندگی ساکنان و مصرف انرژی ساختمان‌ها دارد. عدم توجه به این عوامل می‌تواند منجر به کاهش نور طبیعی، افزایش مصرف انرژی برای روشنایی و گرمایش، و در نهایت ایجاد فضاهای نامطلوب و غیرقابل سکونت شود. با توجه به جدول ۴ این شاخص در شهرهای شیروان و بجنورد به ترتیب امتیازات ۴.۷ و ۴ را کسب کرده و از وضعیت مطلوبی برخوردار می‌باشد. همچنین شهرهای پولادشهر، رشت، گلman، سهند و گلبهار به ترتیب با کسب امتیازات ۳.۶، ۳.۵، ۳.۳ و ۳.۲ از وضعیت متوسط و نسبتاً مطلوب برخوردار هستند (شکل ۷ و ۸).



شکل ۸. الگوی جهت‌گیری توده‌ها شهر سهند

شکل ۷. الگوی جهت‌گیری توده در شهر شیروان

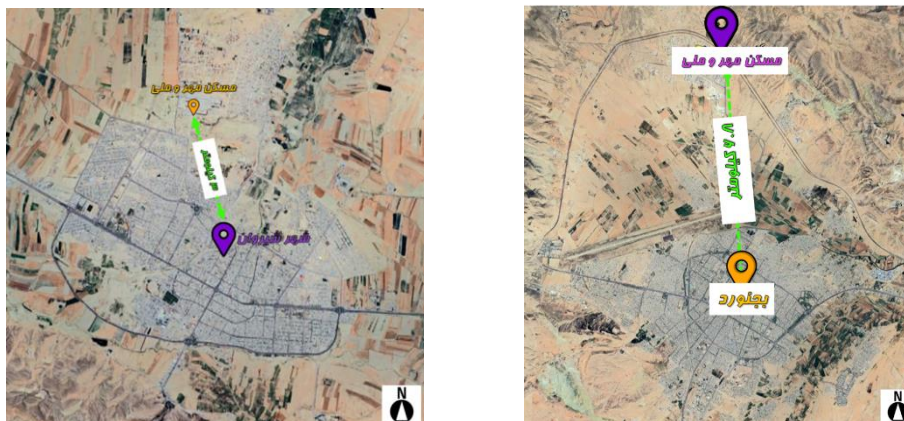
کیفیت ساخت مسکن یکی از ارکان اصلی توسعه پایدار شهری است که بر سلامت، ایمنی و رفاه ساکنان تأثیر مستقیم دارد. عدم توجه به استانداردهای ساخت می‌تواند منجر به ایجاد مساکن ناایمن، کاهش عمر مفید ساختمان‌ها و افزایش هزینه‌های بلندمدت برای ساکنان و جامعه شود. با توجه به نتایج بدست آمده در جدول ۴ می‌توان اذعان داشت که کیفیت ساخت مسکن مهر و ملی در شهرهای مورد مطالعه از وضعیت مطلوبی برخوردار نمی‌باشد. بطوری که تنها در شهرهای بجنورد و پولادشهر، کیفیت مسکن از دیدگاه پاسخ دهندگان امتیاز ۳ را کسب نموده و دارای بیشترین امتیاز نسبت به شهرهای دیگر است. از طرفی شهر گلبهار نیز به لحاظ شاخص کیفیت ساخت پایین‌ترین امتیاز را دارد (۱.۸). شهرهای سهند، رشت، شیروان و گلman نیز از وضعیت نسبتاً نامطلوب برخوردار هستند.

اندازه و ابعاد مسکن باید متناسب با نیازهای خانواده و استانداردهای زندگی مدرن طراحی شود تا تعادل بین فضای خصوصی و جمعی برقرار گردد. مسکنی با ابعاد نامتناسب می‌تواند منجر به کاهش کیفیت زندگی، احساس تنگی و نارضایتی ساکنان شود. از دیدگاه پاسخ دهندگان، شاخص ابعاد و اندازه مسکن در شهرهای پولادشهر، گلبهار، گلman، سهند و رشت به ترتیب دارای امتیازات ۳.۶، ۳.۵، ۳.۲، ۳ و ۳ می‌باشد. به همین منظور ابعاد و اندازه در شهرهای مذکور متوسط ارزیابی شده‌است. از طرفی شهرهای بجنورد و شیروان به لحاظ شاخص ابعاد و اندازه ضعیف ارزیابی شدند.

دسترسی مناسب به مراکز خدماتی، رفاهی و تجاری یکی از اصول کلیدی در طراحی شهری است که بر کیفیت زندگی و رفاه شهروندان تأثیر بسزایی دارد. عدم دسترسی کافی به این مراکز می‌تواند منجر به افزایش زمان سفر، کاهش رضایت ساکنان و نابرابری در برخورداری از امکانات شهری شود. با توجه به نتایج بدست آمده شهرهای رشت، سهند و پولادشهر از این جهت نسبت به شهرهای دیگر از وضعیت نسبتاً مناسبی برخوردار هستند. این شهرها به ترتیب دارای امتیازات ۳.۳، ۳.۱ و ۳ هستند. اما به جهت برخورداری از مطلوبیت کافی، نیاز به توجه بیشتری دارند. شهرهای گلبهار، گلman، بجنورد و شیروان به ترتیب امتیازات ۱.۶، ۱.۶، ۲ و ۲.۲ را نسبت به شاخص دسترسی مناسب به مراکز خدماتی، رفاهی و تجاری به خود اختصاص داده‌اند. این عامل باعث مسائل مختلفی چون افزایش زمان سفر برای ساکنان جهت خرید و یا انجام کارهای خدماتی شده‌است.

یکی از عوامل کلیدی و اساسی در تحلیل الگوهای مسکن، موقعیت قرارگیری و فاصله این شهرها از مرکز استان و شهر مبدا است. این عوامل نه تنها بر روی دسترسی به خدمات و امکانات شهری تأثیرگذارند، بلکه بر روی الگوهای توسعه و رشد مسکن نیز نقش بسزایی دارند. به‌ویژه در زمینه برنامه‌ریزی شهری، درک دقیق از این روابط می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی ساکنان و افزایش کارایی سیستم‌های شهری کمک کند. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته طرح‌های مسکن مهر و ملی در اغلب شهرهای

مورد مطالعه نظیر سهند، گلپه‌ار، رشت، پولادشهر و گل‌مان، در داخل محدوده شهر مبدا قرار دارند.^۱ این موضوع به‌ویژه در شهرهایی که دارای زیرساخت‌های مناسب و دسترسی‌های آسان به خدمات عمومی هستند، به بهبود کیفیت زندگی ساکنان کمک می‌کند. با این حال، در میان این شهرها، طرح‌های مسکن مهر و ملی در شهرهای بجنورد و شیروان خارج از محدوده شهر مبدا واقع شده‌اند (شکل ۹ و ۱۰).



شکل ۹ و ۱۰. موقعیت قرار گیری مسکن مهر و ملی بجنورد و شیروان نسبت به شهر مبدا

به همین منظور نتایج بدست آمده حاکی از آن است که تمامی شهرهای مطالعه شده به لحاظ موقعیت قرارگیری در وضعیت مطلوبی قرار ندارند. بطوری که شهرهای گلپه‌ار، رشت و پولادشهر از این جهت با کسب امتیاز ۳.۳ متوسط ارزیابی شده و شهرهای شیروان، گل‌مان، سهند و بجنورد به ترتیب با کسب امتیازهای ۲.۸، ۲.۵، ۲.۴ و ۲ نسبتاً نامطلوب ارزیابی شدند. زیرساخت‌های شهری مانند آب، برق، گاز و فاضلاب، از نیازهای اولیه و اساسی برای زندگی مطلوب در شهرها محسوب می‌شوند.

عدم برخورداری مناسب از این خدمات پایه‌ای نه تنها کیفیت زندگی ساکنان را کاهش می‌دهد، بلکه می‌تواند منجر به مشکلات بهداشتی، اقتصادی و اجتماعی گسترده در سطح شهر شود. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که شهرهای مورد بررسی از نظر دسترسی به زیرساخت‌های شهری در سطوح متفاوتی قرار دارند. شیروان با امتیاز ۴.۵ بهترین شرایط را در بین شهرها دارد و به‌وضوح از امکانات زیرساختی نسبتاً مناسبی برخوردار است. سهند با امتیاز ۳.۶ و رشت با امتیاز ۳.۲ نیز در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند که نشان‌دهنده شرایط متوسط تا نسبتاً مناسب است. بجنورد با امتیاز ۳ در حد متوسط ارزیابی شده است. از سوی دیگر، گلپه‌ار، پولادشهر و گل‌مان هر کدام با امتیاز ۲.۶، شرایط نسبتاً نامناسبی را نشان می‌دهند که بیانگر نیاز به بهبود و توسعه زیرساخت‌های شهری در این مناطق است (جدول ۴).

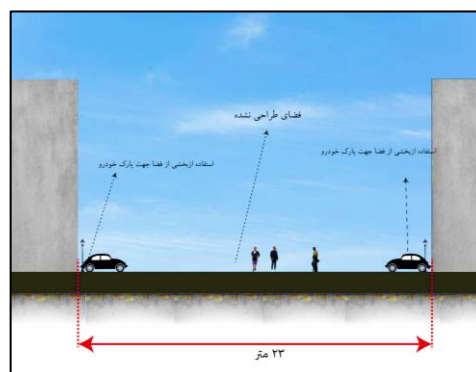
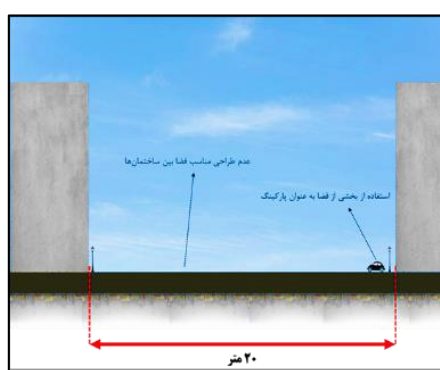
کیفیت فضای سبز در طراحی مسکن نه تنها به بهبود زیبایی‌شناسی محیط کمک می‌کند، بلکه نقش حیاتی در ارتقای سلامت روانی و جسمی ساکنان و ایجاد تعادل اکولوژیک در محیط شهری ایفا می‌نماید. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که شهرهای مورد بررسی از نظر دسترسی به زیرساخت‌های شهری در شرایط نامناسبی قرار دارند. پولادشهر با امتیاز ۲.۳ و رشت با امتیاز ۲.۴ نسبتاً نامناسب ارزیابی شده‌اند، اما در مقایسه با سایر شهرها وضعیت بهتری دارند (شکل ۱۱). سهند با امتیاز ۲.۱ نیز در همین محدوده قرار می‌گیرد. از سوی دیگر، گلپه‌ار با امتیاز ۱.۷، گل‌مان با ۱.۵ و بجنورد و شیروان هر دو با امتیاز ۱.۳، شرایط نامناسبی را نشان می‌دهند که بیانگر ضعف شدید در طراحی و ایجاد فضای سبز است (شکل ۱۲).

^۱ . هرچند که در خصوص فاصله از شهر مادر (در ارتباط با نمونه‌هایی از شهرهای جدید در پژوهش حاضر)، فاصله از شهر اصلی (نظیر مشهد نسبت به گلپه‌ار و یا تبریز نسبت به سهند) - هرچند مسکن مهر و ملی در داخل شهرها است - قابل تامل و بررسی می‌باشد. چون خود این شهرها، برای بسیاری از خدمات به شهر مادر، وابسته هستند.



شکل ۱۱. طراحی و ساخت فضای سبز در شهر رشت (مجاورت مسکن ملی و مهر)، شکل ۱۲. عدم توجه به طراحی و ساخت فضای سبز در شیروان (مجاورت مسکن ملی و مهر)، ماخذ: عکسبرداری نگارندگان در آذرماه ۱۴۰۳

کیفیت طراحی فضا بین توده‌ها در مجتمع‌های مسکونی شهرهای مورد بررسی، به‌طور کلی در سطح پایینی قرار دارد. پولادشهر با امتیاز ۴.۳ به‌عنوان تنها شهر با شرایط نسبتاً مناسب، از طراحی بهتری برخوردار است. رشت با امتیاز ۲.۲ و گلبهار با ۲.۱ در حد متوسط تا نسبتاً نامناسب ارزیابی شده‌اند. سهند با امتیاز ۱.۹ و گلستان با ۱.۷ شرایط نامناسبی را نشان می‌دهند، در حالی که بجنورد با ۱.۳ و شیروان با ۱.۴ در پایین‌ترین سطح قرار گرفته‌اند. این نتایج بیانگر نیاز جدی به بازنگری و بهبود طراحی فضاهای بین توده‌ها در اکثر شهرهای مورد مطالعه است.



شکل ۱۳ و ۱۴. برش عرضی از طراحی فضای بین توده‌ها در شهر سهند و گلستان

نما در شهرهای مورد بررسی، به‌طور کلی در سطح متوسط تا نسبتاً نامناسب قرار دارد. پولادشهر با امتیاز ۳.۳ و رشت با ۳.۱، به‌عنوان شهرهایی با شرایط نسبتاً مناسب تا متوسط، از کیفیت نمای بهتری برخوردار هستند. سهند با امتیاز ۲.۲، گلبهار با ۲.۳ و گلستان با ۲.۱ در محدوده نسبتاً نامناسب قرار می‌گیرند. از سوی دیگر، بجنورد با امتیاز ۱.۲ و شیروان با ۱.۷، شرایط نامناسبی را نشان می‌دهند که بیانگر نیاز فوری به بهبود طراحی و ساماندهی نمای شهری در این شهرها است. این مقایسه حاکی از آن است که اکثر شهرها نیاز به توجه بیشتر به زیبایی‌شناسی و هماهنگی نمای شهری دارند (شکل‌های ۱۵، ۱۶ و ۱۷).



شکل ۱۵، ۱۶ و ۱۷. نما توده‌های ساختمانی در شهرهای پولادشهر، گلبهار و سهند (به ترتیب از راست به چپ)، ماخذ: عکسبرداری نگارندگان در آذرماه ۱۴۰۳

با توجه به جدول ۶ نتایج پژوهش حاکی از آن است که وضعیت چشم‌انداز قابل رویت از داخل واحدهای مسکونی در شهرهای مورد بررسی، عمدتاً در محدوده متوسط تا ضعیف قرار دارد. شهرهای سهند با نمره ۲.۸ و رشت با ۲.۶، در مقایسه با سایر شهرها، شرایط

نسبتاً بهتری داشته و نزدیک به سطح متوسط ارزیابی شده‌اند. پولادشهر با امتیاز ۲.۳ در رده نسبتاً نامطلوب جای گرفته است. در مقابل، گلبهار با نمره ۱.۷، گل‌مان با ۱.۳، شیروان با ۱.۲ و بجنورد با ۱.۱، وضعیت بسیار نامناسبی را نشان می‌دهند که بیانگر غفلت از اهمیت طراحی چشم‌انداز شهری و تأثیر آن بر ساکنان است. این یافته‌ها نشان می‌دهد که بسیاری از شهرها نیازمند توجه جدی به بهبود کیفیت مناظر شهری هستند (شکل‌های ۱۸ و ۱۹).



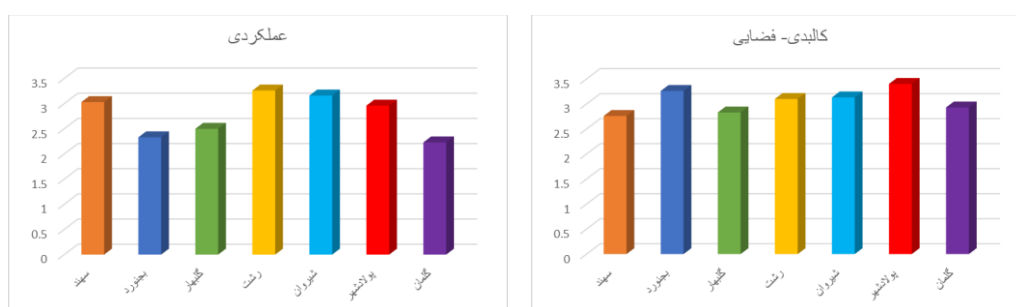
شکل ۱۸ و ۱۹. چشم‌انداز قابل رویت در شهرهای رشت (راست) و بجنورد (چپ)

جدول ۶. میانگین امتیازات مولفه‌ها و شاخص‌ها در شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گل‌مان، مأخذ: یافته‌های تحقیق ۱۴۰۳

میانگین کل	مناظر و زیبایی				عملکردی			کالبدی- فضایی			مولفه
	کیفیت منظر قابل مشاهده از داخل واحدهای مسکونی	نمای ساختمان	کیفیت طراحی فضا بین توده‌ها در مجتمع‌های مسکونی	کیفیت فضا سبز	دسترسی به زیرساخت‌های شهری	موقعیت قرارگیری	دسترسی به مراکز خدماتی، رفاهی، تجاری	اندازه و ابعاد	کیفیت ساخت	جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بناها	شاخص شهر
۲/۶۴	۲/۸	۲/۲	۱/۹	۲/۱	۳/۶	۲/۴	۳/۱	۳	۲/۱	۳/۲	سهند
۲/۱۷	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/۳	۳	۲	۲	۲/۸	۳	۴	بجنورد
۲/۳۸	۱/۷	۲/۳	۲/۱	۱/۷	۲/۶	۳/۳	۱/۶	۳/۵	۱/۸	۳/۲	گلبهار
۲/۹۴	۲/۶	۳/۱	۲/۲	۲/۴	۳/۲	۳/۳	۳/۳	۳	۲/۸	۳/۵	رشت
۲/۴۵	۱/۲	۱/۷	۱/۴	۱/۳	۴/۵	۲/۸	۲/۲	۲/۶	۲/۱	۴/۷	شیروان
۳/۱۳	۲/۳	۳/۳	۴/۳	۲/۳	۲/۶	۳/۳	۳	۳/۶	۳	۳/۶	پولادشهر
۲/۲۱	۱/۳	۲/۱	۱/۷	۱/۵	۲/۶	۲/۵	۱/۶	۳/۲	۲/۳	۳/۳	گل‌مان

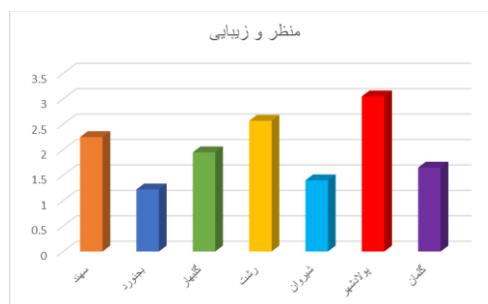
با توجه به نتایج بدست آمده از شاخص‌ها در شهرهای مورد مطالعه، می‌توان بیان کرد که نتایج تحقیق نشان می‌دهد که وضعیت مولفه کالبدی-فضایی در شهرهای مورد بررسی، به‌طور کلی در سطح متوسط تا نسبتاً مناسب قرار دارد. پولادشهر با امتیاز ۳.۴ و بجنورد با ۳.۲۶، به‌عنوان شهرهایی با شرایط نسبتاً مناسب، از کیفیت بهتری در این زمینه برخوردار هستند. شیروان با امتیاز ۳.۱۳ و رشت با ۳.۱ نیز در محدوده متوسط تا نسبتاً مناسب ارزیابی شده‌اند. گل‌مان با امتیاز ۲.۹۳، گلبهار با ۲.۸۳ و سهند با ۲.۷۶، اگرچه در سطح متوسط قرار دارند، اما نیاز به بهبود و ارتقا در این مولفه را نشان می‌دهند (شکل ۲۰).

با توجه به شکل ۲۱ وضعیت مولفه عملکردی در شهرهای مورد بررسی، به‌طور کلی در سطح متوسط تا نسبتاً نامناسب قرار دارد. رشت با امتیاز ۳.۲۶ و شیروان با ۳.۱۶، به‌عنوان شهرهایی با شرایط نسبتاً مناسب تا متوسط، از عملکرد بهتری برخوردار هستند. سهند با امتیاز ۳.۰۳ و پولادشهر با ۲.۹۶ نیز در محدوده متوسط ارزیابی شده‌اند. از سوی دیگر، گلبهار با امتیاز ۲.۵، بجنورد با ۲.۳۳ و گل‌مان با ۲.۲۳، شرایط متوسط تا نسبتاً نامناسبی را نشان می‌دهند که بیانگر نیاز به بهبود و تقویت عملکردهای شهری در این شهرها است. این نتایج حاکی از آن است که برخی شهرها نیازمند توجه بیشتر به ارتقای مولفه‌های عملکردی خود هستند.



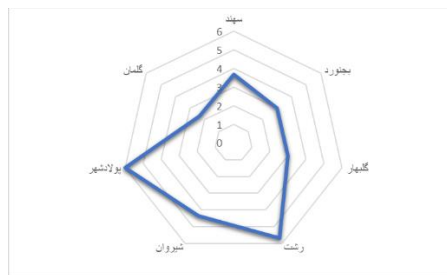
شکل ۲۱ و ۲۰. میانگین امتیازات مولفه‌های کالبدی- فضایی (راست) و عملکردی (چپ) در شهرهای سهند، بجنورد، گلپه‌ار، رشت، شیروان، پلادشهر و گل‌مان، مأخذ: یافته‌های تحقیق ۱۴۰۳

نتایج پژوهش حاکی از آن است که وضعیت مولفه‌ی منظر و زیبایی در شهرهای مورد بررسی به طور کلی در سطحی نسبتاً نامناسب تا متوسط قرار دارد. پلادشهر با امتیاز ۳.۰۵، به عنوان تنها شهری با شرایط نسبتاً مناسب، از منظر و زیبایی بهتری برخوردار است. در مقابل، رشت با امتیاز ۲.۵۷ و سهند با ۲.۲۵ در رده نسبتاً نامناسب تا متوسط ارزیابی شده‌اند. در ارتباط با شهر رشت، شایان ذکر است که چشم انداز فعلی محدوده مسکن مهر، نه به دلیل طراحی فضای بین ساختمان‌ها بلکه اقتضائات موجود و سبزی‌نگی‌های شهر است فلذا فاقد زیبایی مورد انتظار و منظر یکپارچه است. همچنین، گلپه‌ار با امتیاز ۱.۹۵، گل‌مان با ۱.۶۵ و بجنورد با ۱.۲۲، نشان‌دهنده وضعیت نامناسبی هستند که ضعف شدید در زیبایی‌شناسی و طراحی منظر شهری را نمایان می‌سازد (شکل ۲۲).



شکل ۲۲. میانگین امتیازات مولفه‌ی منظر و زیبایی در شهرهای سهند، بجنورد، گلپه‌ار، رشت، شیروان، پلادشهر و گل‌مان

در این بخش از مطالعه برای تحلیل دقیق‌تر و مقایسه عینی بین شهرها بر اساس مولفه‌های کالبدی-فضایی، عملکردی و منظر-زیبایی از آزمون فریدمن استفاده شد. این روش با در نظر گرفتن میانگین رتبه‌ها، امکان اولویت‌بندی شهرها را فراهم می‌کند و نقاط قوت و ضعف هر شهر را در ابعاد مختلف به وضوح نشان می‌دهد. در این آزمون، رتبه‌بندی بر اساس تعداد سنج‌ها صورت می‌گیرد. برای هر سنج، مقادیر مختلف گروه‌ها از بزرگ‌ترین به کوچک‌ترین رتبه‌بندی می‌شوند. سپس میانگین رتبه‌ها برای هر گروه محاسبه می‌شود. گروهی که بیشترین میانگین رتبه را دارد، در جایگاه اول قرار می‌گیرد، و گروهی که کمترین میانگین رتبه دارد، در آخرین جایگاه قرار می‌گیرد. در این پژوهش با توجه به تعداد شهرها مورد مطالعه، بازه میانگین رتبه در از ۷ تا ۱ خواهد بود. بطوری که ۷ بیشترین میانگین رتبه و ۱ کمترین میانگین رتبه می‌باشد. با توجه به نتایج آزمون فریدمن، پلادشهر با میانگین رتبه ۶ در جایگاه اول قرار دارد. این شهر بالاترین عملکرد را در میان شهرهای مورد بررسی داشته و به عنوان برترین شهر شناخته می‌شود. رشت با میانگین رتبه ۵.۶۷ در جایگاه دوم قرار می‌گیرد. این شهر به لحاظ میانگین رتبه نزدیک به پلادشهر است (شکل ۲۳).



شکل ۲۳. میانگین رتبه شهرهای سهند، بجنورد، گلبهار، رشت، شیروان، پولادشهر و گلستان

شیروان با میانگین رتبه ۴.۳۳ در جایگاه سوم قرار گرفته‌است. سهند با میانگین رتبه ۳.۶۷ در جایگاه چهارم قرار دارد. با توجه به وضعیت این شهر، سهند در جدول رتبه بندی در میانه جدول قرار دارد. بجنورد و گلبهار هر دو با میانگین رتبه ۳ در جایگاه پنجم مشترک هستند. این دو شهر وضعیت مشابهی دارند. شهر گلستان نیز با میانگین رتبه ۲.۳۳ در رتبه ششم قرار گرفته‌است (جدول ۷).

جدول ۷- نتایج آزمون فریدمن

شهر	میانگین رتبه	جایگاه شهر
سهند	۳/۶۷	۴
بجنورد	۳	۵
گلبهار	۳	۵
رشت	۵/۶۷	۲
شیروان	۴/۳۳	۳
پولادشهر	۶	۱
گلستان	۲/۳۳	۶

نتایج آزمون فریدمن حاکی از اختلافات آشکار در کیفیت اجرای پروژه‌های مسکن مهر و ملی در شهرهای مختلف است. با رجوع به جدول ۶ و تحلیل صورت گرفته در جدول ۷، می‌توان مدعی شد که هرچند شهرهای مورد بررسی همچنان با مشکلات عمده‌ای در ارائه خدمات و کیفیت فضا مواجه هستند، شهرهایی مانند پولادشهر و رشت تلاش‌های موفق‌تری در ارتقای کیفیت محیط‌زیست شهری داشته‌اند.

بحث و نتیجه‌گیری

مسکن به عنوان یکی از نیازهای بنیادین انسان، نقش محوری در تأمین امنیت و رفاه وی ایفا می‌کند. با این حال، طرح‌های توسعه مسکن در ایران، به ویژه طرح‌های مسکن مهر و ملی، با چالش‌هایی در زمینه کیفیت فضاهای عمومی و تأمین نیازهای اجتماعی ساکنان مواجه هستند. این پژوهش با هدف بررسی الگوهای غالب در طراحی توده فضای طرح‌های مسکن مهر و ملی و یافتن راهکارهایی برای بهبود کیفیت زندگی ساکنان انجام شده است. به منظور دستیابی به هدف پژوهش حاضر ابتدا به مرور اسناد علمی پرداخته شد، سپس با استفاده از روش‌های کیفی و کمی اطلاعات جمع‌آوری شده تجزیه و تحلیل شدند. نتایج حاصل از تحلیل‌های کیفی بر وجود بخشی از مسائل در مسکن مهر و ملی تأکید داشته‌است. با توجه به بررسی‌ها و کدگذاری‌های انجام شده مفاهیم اصلی را می‌توان در حوزه‌ی مولفه‌های کالبدی، عملکردی و منظر و زیبایی‌شناسی دسته‌بندی کرد. با توجه به شکل ۲۳ موقعیت قرارگیری و دسترسی به مراکز خدماتی، درمانی، و تجاری و کیفیت زیرساخت‌های شهری، مفاهیم اصلی شناسایی شده در مولفه عملکردی می‌باشد. همچنین در مولفه کالبدی شاخص‌هایی چون کیفیت تسهیلات خانه، مساحت، جهت‌گیری توده‌ها و نورگیری بنا، کیفیت اجرا و ساخت مسکن از دیدگاه مردم حائز اهمیت بوده و پایین بودن کیفیت هر یک از آنها باعث ایجاد نارضایتی در بین ساکنان شده‌است. عدم توجه به طراحی فضا، عدم استفاده از مبلمان مناسب در مجتمع‌های مسکونی، عدم تخصیص فضای سبز مناسب، عدم توجه به الگوی طراحی نمای ساختمان‌ها از جمله مفاهیم مورد تأکید از دیدگاه ساکنان می‌باشد.

با توجه به بررسی‌های کمی صورت گرفته نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که الگوی طراحی و ساخت طرح‌های مسکن مهر و ملی در شهرهای مختلف ایران از یک چارچوب واحد تبعیت کرده است. بررسی‌ها حاکی از آن است که در این طرح‌ها، به مؤلفه‌های کلیدی همچون عملکرد، ویژگی‌های کالبدی-فضایی و جنبه‌های منظر و زیبایی‌شناختی توجه کافی صورت نگرفته است. از این کاستی‌ها به‌طور مستقیم منجر به شکل‌گیری نارسایی‌ها و چالش‌هایی در تحقق اهداف کیفی این طرح‌ها شده و بر کارآمدی و کیفیت زیست‌پذیری این نوع مسکن تأثیر منفی گذاشته است. به طوری که در طرح مسکن پولاد شهر امتیازات بدست آمده در مؤلفه‌های کالبدی و منظر در حد متوسط تا نسبتاً مناسب بوده و به ترتیب در این مؤلفه‌ها امتیازهای ۳۰۵ و ۳۰۴ را کسب کرده‌است. از طرفی به لحاظ مؤلفه‌ی عملکردی شهر رشت با کسب امتیاز ۳۰۲۶ بهترین وضعیت را نسبت به سایر شهرها داشته‌است. در نتیجه می‌توان اذعان داشت که شهرهای مورد مطالعه هیچکدام در سطح مناسبی قرار نداشته و از این جهت نیازمند توجه می‌باشد. با توجه به رتبه‌بندی صورت گرفته پولادشهر با توجه به مؤلفه‌های کالبدی-فضایی، عملکردی و منظر-زیبایی در جایگاه نخست قرار گرفته‌است. همچنین شهرهای رشت، شیروان و سهند به ترتیب در جایگاه‌های دوم تا چهارم جای دارند. شهرهای گلپه‌ار و بجنورد نیز به طور مشترک در جایگاه پنجم و شهر گل‌مان نیز در جایگاه ششم قرار گرفته‌است. مجتمع‌های مسکونی باید با در نظر گرفتن عدالت فضایی برای تمامی اقشار جامعه طراحی شوند. جهت‌گیری نامناسب کالبدی و عدم توجه به شرایط اقلیمی می‌تواند منجر به مشکلاتی در آسایش ساکنان شود. همچنین، نیازهای ویژه گروه‌های آسیب‌پذیری همچون کودکان و سالمندان باید مورد توجه قرار گیرد، تا فضای مطلوبی برای آن‌ها فراهم شود. سایه‌اندازی بناها و اشرافیت نیز می‌تواند به کاهش حریم خصوصی ساکنان بینجامد، در حالی که نورگیری نامناسب و امنیت پایین باعث کاهش کیفیت زندگی می‌شود. به علاوه، باید از فضاها بهره‌وری بهتری صورت گیرد تا از پتانسیل‌های اجتماعی و فرهنگی مجتمع به نحو احسن استفاده شود.

نتایج حاصل شده از تحلیل‌های صورت گرفته در مطالعات حاضر، با نتایج برخی از پژوهش‌های قبلی مطابقت داشته و پایین بودن سطح کیفیت ساخت در اثر عدم توجه به طراحی فضا و نیازهای مردم را تأکید می‌نماید (حق روستا و همکاران، ۱۴۰۳؛ صداقتی و همکاران، ۱۴۰۳؛ جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۲؛ پویافر و همکاران، ۲۰۲۳؛ بهادر و باور، ۲۰۲۲؛ کووروا، پاتیل و کومار، ۲۰۲۴). به منظور بهبود شرایط حال حاضر و بهره‌گیری از تجربیات گذشته در طرح‌های آینده، ضروری است که از حداکثر ظرفیت فضا استفاده شده و طرح‌های پیش‌اندیشیده شده‌ای برای طراحی بهینه فضاهای مسکونی اعمال گردد (آنچنان که به نظر می‌رسد به صورت بالقوه این پتانسیل در نمونه‌های موردی بررسی شده، وجود دارد و فضا قابلیت طراحی برای ارتقا و افزایش ابعاد انسانی توسعه و خلق محیط‌های مسکونی را دارد). لذا نتایج این پژوهش می‌تواند در برنامه‌ریزی، طراحی و ساخت طرح‌های توسعه مسکن در قالب طرح‌های مسکن مهر و ملی یا هر طرح دیگری برای برنامه‌ریزان و طراحان شهری قابل استفاده باشد. همچنین باعث افزایش کیفیت فضاهای شهری در طرح‌های توسعه مسکن در ایران شود. از محدودیت‌های این پژوهش می‌توان به بخش گردآوری داده‌ها و برداشت‌های میدانی اشاره نمود. در نهایت سنجش تأثیرات الگوهای توده فضا بر قیمت زمین در طرح‌های مختلف توسعه مسکن را می‌توان به عنوان پیشنهاد به منظور انجام پژوهش‌های آتی مطرح کرد.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آنهاست.

مشارکت نویسندگان

در این پژوهش، نویسنده اول به‌عنوان مجری طرح پژوهشی که مقاله حاضر مستخرج از آن است، مسئولیت مدیریت و اجرای کلی پژوهش، برنامه‌ریزی، گردآوری داده‌ها و تحلیل نتایج را بر عهده داشته است. نویسنده دوم (همکار اصلی طرح پژوهشی)، طراحی و هدایت روش‌شناسی، نظارت بر فرایند انجام کار، ارزیابی علمی داده‌ها و اصلاح و نهایی‌سازی مقاله را انجام داده است. نویسنده سوم نیز در جمع‌آوری داده‌ها، تدوین و نگارش مقاله پژوهشی و همکاری در تحلیل داده‌ها مشارکت داشته است.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

حامی مالی

این اثر تحت حمایت مادی صندوق حمایت از پژوهشگران و فناوران کشور (INSF) برگرفته شده از طرح شماره ۴۰۱۵۱۶۸، انجام شده است.

سپاسگزاری

نگارندگان بر خود لازم می‌دانند از حمایت مالی صندوق حمایت از پژوهشگران و فناوران کشور (INSF) در اجرای این طرح قدردانی نمایند. همچنین از تمامی متخصصان گرامی که با پاسخدهی و مشارکت در این پژوهش، نظرات ارزشمند و تجربیات خود را در اختیار ما قرار دادند صمیمانه سپاسگزاری می‌شود.

منابع

- ابدالی، یعقوب، و رضویان، محمدتقی. (۱۳۹۹). ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر نورآباد). آمایش محیط، ۱۳(۵۱)، ۴۳-۶۱.
- امانی، شراره. (۱۳۸۳). مسکن در برنامه چهارم توسعه، راه‌حل‌ها، نقد و بررسی. اقتصاد مسکن، (۳۵-۳۶)، -.
- پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۷۵). هویت و هویت با فضا. صفا، (۲۱-۲۲)، -.
- پورسعادت، کیومرث. (۱۳۹۰). بررسی و ارزیابی اثرات طرح مسکن مهر در توسعه کالبدی-فضایی شهر گمیشان. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه زابل، ۱-۱۶۸.
- پورمحمدی، محمدرضا، و اسدی، احمد. (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۴(۳۳)، ۱۷۱-۱۹۲.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۷۳). برنامه‌ریزی مسکن: روش برنامه‌ریزی سیستمی. مجموعه مقالات اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مسکن. تهران: سمت.
- پویافر، حامد، و ستاری ساربان قلی، حسن. (۱۴۰۳). ارزیابی رضایت ساکنان از کیفیت معماری مسکن مهر در شهر جدید سهند بر اساس شاخص‌های معماری پایدار. پایداری، توسعه و محیط زیست، ۴(۲)، ۸۲-۶۱.
- توسلی، محمود. (۱۳۸۰). اصول و روش‌های طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران. تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- جعفری، شاهین، و پورجوهری، امیرحسین. (۱۴۰۱). واکاوی چالش‌های آتی پیش‌روی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس). چشم‌انداز شهرهای آینده، ۳(۴)، ۱۰۸-۸۹.
- حبیبی، سیدمحسن و قائم، گیسو. (۱۳۸۳). فضاهای شهری و معلولین. تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- حق‌روستا، سمیه، و رفیعیان، مجتبی. (۱۴۰۳). فراتحلیل مطالعات رضایت‌مندی ساکنان از پروژه مسکن مهر در راستای تحقق سیاست‌های کلی مسکن. سیاست‌های راهبردی و کلان، ۱۲(۴۷)، ۶۵۶-۶۸۵.
- خلیلی، احمد، و نورالهی، حانیه. (۱۳۹۳). ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن. مطالعات شهری، ۴(۱۳)، ۹۲-۸۳.
- ذکات، کامران. (۱۳۸۴). هویت شهرهای جدید- نقش عوامل طبیعی و مصنوع. مجموعه مقالات همایش بین‌المللی شهرهای جدید. تهران.

رفیعی، مینو. (۱۳۶۴). خانه‌سازی در جهان سوم؛ تامین مسکن حداقل. تهران: وزارت برنامه و بودجه، معاونت برنامه‌ریزی و ارزشیابی، مرکز مدارک فنی و کتابخانه مرکزی.

زارع‌زاده شهرسبی، سعید. (۱۳۹۴). طراحی مرکز محله در بافت فرسوده با تأکید بر الگوهای رفتاری ساکنان؛ مورد مطالعه: مرکز محله نبادان شهر ابرکوه. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.

زارنجی، فرزانه سادات، و ژیلدا. (۱۴۰۳). ارزیابی کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر شهر اردبیل: گامی جهت برنامه‌ریزی مطلوب طرح ملی مسکن. مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۱۱(۳۹)، ۱۰۹-۱۳۲.

سجادی قائم‌مقامی، پروین‌السادات، و پوردیهیمی، شهرام. (۱۳۸۹). اصول پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی از دید جامعه صاحب‌نظران و متخصصان ایرانی. صفه، ۲۰(۵۱)، ۷۵-۸۷.

سعیدنیا، احمد. (۱۳۷۸). نظام مراکز شهری/فضاهای مسکونی کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها ۴. تهران: سازمان شهرداری‌های کشور.

شکویی، حسین. (۱۳۸۷). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری. تهران: سمت.

صداقتی، عاطفه و الوند، مرضیه سادات و پیربابایی، محمدتقی. (۱۴۰۳). تحلیلی بر نقش ملاحظات پوپولیستی در سیاست گذاری مسکن شهری (مطالعه‌ی موردی: طرح مسکن مهر). برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۵(۵۸)، ۱۹۱-۱۵۱.

عطاریان، کورش، و صفرعلی نجار، بهناز. (۱۳۹۷). تبیین معیارهای پایداری اقلیمی در ابنیه سکونت‌ی اقلیم گرم و مرطوب (نمونه موردی: خانه‌های سنتی اهواز). نقش جهان، ۸(۳)، ۱۷۰-۱۶۱.

فلاحی، محمدصادق، و شهیدی، صمد. (۱۳۹۵). نقش مفهوم توده-فضا در تبیین مکان معماری. باغ نظر، ۱۲(۳۵)، ۳۸-۲۷.

کریر، راب. (۱۳۹۶). فضای شهری، ترجمه: خسرو هاشمی‌نژاد. اصفهان: خاک.

گلکار، کورش. (۱۳۷۹). طراحی شهری پایدار در شهرهای حاشیه کویر. هنرهای زیبا، ۸، ۵۲-۴۳.

الله‌قلی‌پور، سارا، و رجائی، عباس. (۱۴۰۰). مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته منتخب. مهندسی جغرافیایی سرزمین، ۵(۲)، ۲۴۳-۲۲۷.

مالکی، مهسا. (۱۴۰۰). بررسی تطبیقی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر. معماری‌شناسی، ۳(۱۸)، ۱-۱۴.

مدنی‌پور، علی. (۱۳۹۵). طراحی فضای شهری، ترجمه: فرهاد مرتضایی. تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

معاونت مطالعات زیربنایی. (۱۴۰۰). ارزیابی طرح اقدام ملی مسکن. مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی.

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی. (۱۳۹۹). الزامات تحقق گام دوم انقلاب: بخش مسکن و شهرسازی. مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی.

- Abdali, Y, & Razavian, M. (2020). Evaluating Residents' Satisfaction with the Quality of Mehr Housing Complexes (Case Study: Nourabad City). *Environmental Planning*, 13(51), 43–61. [In Persian]
- Amani, S. (2004). Housing in the Fourth Development Plan: Solutions, Critiques, and Reviews. *Housing Economics*, (35–36). [In Persian]
- Pakzad, J. (1996). Identity and the Relationship between Identity and Space. *Soffeh*, (21–22). [In Persian]
- Pour Saadat, K. (2011). Investigating and Evaluating the Effects of the Mehr Housing Project on the Physical–Spatial Development of Gomishan City. Master's Thesis, University of Zabol, 1–168. [In Persian]
- Pourmohammadi, M, & Asadi, A. (2014). Evaluation of Mehr Housing Projects in Zanjan City. *Applied Research in Geographical Sciences*, 14(33), 171–192. [In Persian]

- Pourmohammadi, M. (1994). Housing Planning: The Systematic Planning Method. In Proceedings of the First Seminar on Housing Development Policies in Iran. [In Persian]
- Pourmohammadi, M. (2006). Housing Planning. Tehran: SAMT. [In Persian]
- Pouyafar, H, & Sattari Sarban Gholi, H. (2024). Evaluation of Residents' Satisfaction with the Architectural Quality of Mehr Housing in Sahand New Town Based on Sustainable Architecture Indicators. Sustainability, Development, and Environment, 4(2), 61–82. [In Persian]
- Tavasoli, M. (2001). Principles and Methods of Urban Design and Residential Spaces in Iran. Tehran: Center for Urban Planning and Architecture Studies and Research. [In Persian]
- Jafari, S, & Pourjohari, A. (2022). Exploring the Future Challenges Facing Mehr Housing and the National Housing Action Plan Policies (Case Study: Pardis New Town). Future Cities Outlook, 3(4), 89–108. [In Persian]
- Habibi, S, & Ghaem, G. (2004). Urban Spaces and the Disabled. Tehran: Building and Housing Research Center. [In Persian]
- Haghighroosta, S, & Rafieian, M. (2024). Meta-Analysis of Residents' Satisfaction Studies on Mehr Housing Projects in Line with National Housing Policy Implementation. Strategic and Macro Policies, 12(47), 656–685. [In Persian]
- Khalili, A, & Norollahi, H. (2014). Evaluation of Mehr Housing Policies in Iran and Providing Improvement Strategies. Urban Studies, 4(13), 83–92. [In Persian]
- Zekavat, K. (2005). The Identity of New Cities – The Role of Natural and Artificial Factors. In Proceedings of the International Conference on New Cities. Tehran. [In Persian]
- Rafiei, M. (1985). Housing Construction in the Third World: Provision of Minimum Housing. Tehran: Ministry of Planning and Budget, Planning and Evaluation Department, Technical Documentation and Central Library Center. [In Persian]
- Zarezadeh Shahrsebi, S. (2015). Designing a Neighborhood Center in the Deteriorated Fabric with Emphasis on Residents' Behavioral Patterns: Case Study of Nabadan Neighborhood Center, Abarkooh City. Master's Thesis, University of Yazd. [In Persian]
- Zaranji, F, & Zhila. (2024). Evaluating the Quality of Mehr Housing Complexes in Ardabil: A Step toward Effective Planning for the National Housing Project. Urban Structure and Function Studies, 11(39), 109–132. [In Persian]
- Sajjadi Ghaemmaghami, P, & Pourdihimi, S. (2010). Principles of Social Sustainability in Residential Complexes from the Perspective of Iranian Experts and Specialists. Soffeh, 20(51), 75–87. [In Persian]
- Saeednia, A. (1999). System of Urban Centers / Residential Spaces: The Green Book Guide for Municipalities, Vol. 4. Tehran: Organization of Iranian Municipalities. [In Persian]
- Shokouei, H. (2008). New Perspectives in Urban Geography. Tehran: SAMT. [In Persian]
- Sadaqati, Atefeh, Alvand, Marzieh Sadat, & Pirbabaei, Mohammad Taghi. (2024). An Analysis of the Role of Populist Considerations in Urban Housing Policy-Making (Case Study: Mehr Housing Project). Welfare and Social Development Planning, 15(58), 151–191. [In Persian]
- Attarian, K, & Safarali Najjar, B. (2018). Explaining Climatic Sustainability Criteria in Residential Buildings in Hot and Humid Climates (Case Study: Traditional Houses of Ahvaz). Naghsh-e Jahan, 8(3), 161–170. [In Persian]
- Falahat, M, & Shahidi, S. (2016). The Role of the Mass–Space Concept in Explaining Architectural Place. Bagh-e Nazar, 12(35), 27–38. [In Persian]
- Krier, R. (2017). Urban Space (Trans. Khosro Hashemi-Nejad). Isfahan: Khak. [In Persian]
- Golkar, Kourosh. (2000). Sustainable Urban Design in Desert Fringe Cities. Fine Arts, 8, 43–52. [In Persian]

- Allah Gholipour, S., & Rajaei, A. (2021). A Comparative Study of Housing Quality Indicators in Selected Developing and Developed Countries. *Geographical Land Engineering*, 5(2), 227–243. [In Persian]
- Maleki, M. (2021). A Comparative Study of Social Housing Experiences in Iran and Other Countries. *Architecture Studies*, 3(18), 1–14. [In Persian]
- Madanipour, A. (2016). *Urban Space Design* (Trans. Farhad Mortezaei). Tehran: Urban Processing and Planning Company. [In Persian]
- Deputy for Infrastructure Studies. (2021). Evaluation of the National Housing Action Plan. Parliament Research Center. [In Persian]
- Deputy for Infrastructure and Production Studies. (2020). Requirements for the Realization of the Second Step of the Revolution: Housing and Urban Development Sector. Parliament Research Center. [In Persian]
- Abbaszadeh, G. (2016). Pathology of mass housing projects in Iran (Mehr housing plan). *Journal of Fundamental and Applied Sciences*, 8(3), 915-885.
- Ariaee, A. M., & Takaloo, S. (2024). Impact of Affordable Housing Programs on Social Equity and Economic Development. *International Journal of Management and Accounting*, 6(5), 108-117.
- Bahador, A., & Bavar, C. (2022). Creating private and semipublic open spaces to achieve social sustainability in residential complexes. *Facilities*, 40(11/12), 773-757.
- Delgado, M. (2024). Urban Public Spaces, Part 1: Definition and Intersectionality/Social Justice. In *Urban Public Spaces, Events, and Gun Violence: Block Parties, Funerals, Mother's Day, and Other Community Events* (pp. 37-57). Cham: Springer Nature Switzerland.
- Dudek, J. (2016). Space for people in a contemporary city - What architectural and town planning solutions help in shaping a functional and convenient street? *Journal of Civil Engineering, Environment and Architecture*, 63(4), 115-105.
- Farjami, G., & Taefnia, M. (2022). Impact of Urban Open Spaces on City Spatial Structure. *Sustainable Development Dimensions and Urban Agglomeration*, 139.
- Friedrich, K., & Rößler, S. (2023). Built space hinders lived space: Social encounters and appropriation in large housing estates. *Urban Planning*, 8(4), 161-145.
- Ghasemi, M., & Ozay, N. (2018). A discussion on affordable housing projects; Case study Mehr Housing, Iran. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 2(3), 145-137.
- Gujar, S., & Deshmukh, A., & Chivate, A. (2022). The role of open-built space morphology in residential environment quality assessment of cluster housing. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 39(2), 19-1.
- Gulati, R. (2020). Neighborhood spaces in residential environments: Lessons for contemporary Indian context. *Frontiers of Architectural Research*, 9(1), 33-20.
- Hilber, C. A., & Schöni, O. (2016). Housing policies in the United Kingdom, Switzerland. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 18(3), 332-291.
- Jafari, Shahin, & Pourjohari, Amirhossein. (2022). Exploring Future Challenges Facing Mehr Housing and
- Ji, H., & Ding, W. (2021). Mapping urban public spaces based on the Nolli map method. *Frontiers of Architectural Research*, 10, 16-1.
- Kaya, B., & Akiner, İ. (2022). Analysis of mass housing and social housing production in the context of globalization: Examples from around the world and Turkey. *Kent Akademisi*, 15(4), 1789-1811.
- Kouraw, S., & Patil, A., & Kumar, A. (2024). Exploring the relationship between quality of life and quality of urban open space: Case studies of Singapore, Mumbai, and Jabalpur. *International Research Journal on Advanced Engineering and Management (IRJAEM)*, 2, 1921-1912.

- Mousavi, S. S., & Basakha, M., & Nosratinejad, F. (2022). Largest public housing project in Iran: Are the residents satisfied? *International Journal of Sustainable Society*, 14(3), 257-243.
- Noble, Helen., & Smith, Joanna. (2015). Issues of validity and reliability in qualitative research. *Evidence-Based Nursing*, 18(2), 35-34.
- Pourmohammadi, Mohammad Reza. (1994). Housing Planning: Systemic Planning Approach. Proceedings of the First Seminar on Housing Development Policies in Iran. (In Persian)
- Radzimski, A. (2014). Subsidized mortgage loans and housing affordability in Poland. *GeoJournal*, 79(4), 494-467.
- Ragin, C. C. (1987). *The comparative method: Moving beyond qualitative and quantitative strategies*. California: University of California Press.
- Shahriari, S. K., & Karimzadeh, A., & Shahriari, S. (2014). Evaluating the satisfaction rate of low-income communities about low-cost housing (Case study: Abadeh Mehr Housing in Iran). *International Journal of Architecture and Urban Development*, 4(4), 38-33.
- Shrestha, S., & Shrestha, R., & Köckler, H. (2023). Understanding the influence of urban form on the physical activity in the open spaces using photovoice method. *Journal of Science and Engineering*, 7, 98-93.
- Soureshjani, M., & Golkar, K. (2016). A big lost fragment; Evaluating socio-cultural considerations in Mehr Housing Project, Case study analysis of Manzarieh. *Journal of Civil & Environmental Engineering*, 6(6), 6-1.
- Thorns, D. (2009). Housing booms and changes to New Zealand housing affordability: The policy challenge. *Journal of Asian Public Policy*, 2(2), 189-171.
- Van Bortel, G., & Gruis, V. (2019). Innovative arrangements between public and private actors in affordable housing provision: Examples from Austria, England and Italy. *Urban Science*, 3(2), 14-1.
- Walisinghe, K., & Wickramaarachchi, N. (2021). Residential satisfaction assessment in public and private housing schemes: Experience from Colombo suburbs. *Proceedings of International Conference on Real Estate Management and Valuation*, 25-1.
- Werner, G. W. (2024). Housing movements: From solidaristic discourse to solidaristic fields. *Political Geography*, 117, 10-1.
- Wortham-Galvin, B. (2010). The woof and the warp of architecture: The figure-ground in urban design. *Footprint*, 4, 74-59.
- Yang, J., & Zhang, F., & Shi, B. (2019). Analysis of open space types in urban centers based on functional features. *E3S Web of Conferences*, 79, 7-1.
- Zhang, Wenbo., & Kawakita, Takeo., & Koito, Akiko. (2022). Use and spatial patterns of houses with semi-public spaces – Analysis of examples from “Jutakutokushu” (2006–2020). *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, 87, 509-499.
- Zhang, Y. (2024). Building Sustainable Social Housing System: A Singapore Case from New Institutionalism Economics Approach. *Highlights in Science, Engineering and Technology*, 86, 125-120.