

رابطه برخی عوامل اجتماعی مرتبط با میزان رضایت از کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی (مجتمع آفتاب و برج تابان شهرک ولیعصر تبریز)

سئودا یوسف‌زاد فرخی^۱

میرسعید موسوی^۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۶/۲۹

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۱۳۹۶/۱۰/۱۸

چکیده

بلند مرتبه‌سازی برای تأمین مسکن شهری، امری اجتناب‌ناپذیر است و علی‌رغم وجود دیدگاه‌های موافق و مخالف، هم‌چنان به عنوان یکی از روش‌های متداول تأمین مسکن شهری کاربرد دارد. در ایران نیز، مجتمع‌های مسکونی در اشکال مختلف، به عنوان راه‌حلی برای تأمین مسکن متداول است ولی بررسی میزان پاسخگویی این مجتمع‌ها برای تأمین کیفیت زندگی برای ساکنان چندان مورد توجه قرار نگرفته است. در این مقاله، به روش توصیفی-تحلیلی به بررسی عوامل مرتبط با میزان رضایت از کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی پرداخته و با استفاده از ارزیابی کمی، نظرات ساکنین دو مجتمع مسکونی در تبریز بررسی شده است. نتایج بررسی نشان داد که میانگین رضایت پاسخگویان در حیطه خیلی زیاد و زیاد قرار دارد که به دلیل کیفیت مطلوب از نظر طراحی و ساخت، سطح بالایی از رضایت ساکنین فراهم شده است.

واژگان کلیدی: بلند مرتبه‌سازی، مسکن، رضایت از کیفیت زندگی، تبریز.

مقدمه

اندیشه بلند مرتبه‌سازی و برج‌سازی طی حیات خود، همواره از سوی صاحب‌نظران اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد تحلیل واقع شده است. دیدگاه‌های موافق و مخالف بلند مرتبه‌سازی هر یک با تاکید بر

۱. کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز- ایران.

۲. گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز- ایران (نویسنده مسئول).

جنبه‌ای خاص این پدیده را مورد تایید یا انتقاد قرار گرفته‌اند. از سوی دیگر ساخت مجتمع‌های مسکونی نیز در جهت پاسخگویی به نیاز روزافزون مسکن در شهرها مورد توجه قرار گرفته است. در ایران طی سالیان متمادی، مجتمع‌های مسکونی متفاوتی اعم از کوتاه مرتبه، میان مرتبه و بلند مرتبه با انگیزه‌های متفاوتی شکل گرفته‌اند تا پاسخگوی نیازهای ساکنان باشند. این در حالی است که برخی از آن‌ها بدون رعایت نمودن اصول ساخت و طراحی، رضایت ساکنان‌شان را فراهم نکرده‌اند و مشکلات اساسی در زمینه مسکن و محیط زندگی را به دنبال داشته است. از همین رو، در این پژوهش سعی بر آن است تا با بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان دو مجتمع مسکونی در شهر تبریز (مجتمع‌های مسکونی تابان و آفتاب) به بررسی عوامل مرتبط با رضایت از کیفیت زندگی ساکنان آن‌ها پرداخته و از این طریق میزان موفقیت هر یک از آن‌ها در تأمین مسکن مطلوب مورد ارزیابی قرار گیرد.

ناریخچه مجتمع‌های مسکونی

منشا مجتمع‌های مسکونی به فرم امروزی را می‌توان در دوران پس از انقلاب صنعتی یافت. در نیمه دوم قرن نوزدهم، از دست دادن سلامت و بهداشت و بحران‌های مداوم و برخورد‌های اجتماعی فراوان، متفکرین اجتماعی را وادار به اندیشیدن برای انتظام بخشی به وضعیت نامطلوب شهرها نمود. به عقیده این افراد، ایجاد تغییر و رسیدن به نظمی جدید در مقابل هرج و مرج موجود بر اساس شرایط جدید اجتماعی - اقتصادی ضروری بود و برای ایجاد این تغییر، تئوری‌های این افراد بر مبنای نظم دادن به اسکان افراد به عنوان مهم‌ترین اصل مورد توجه قرار گرفت. در این راستا، تفکر ایجاد چندین کانون یا اجتماعات الگو که هدف اصلی آن‌ها تأمین بهداشت، سادگی، سلامت و ایمنی برای ساکنان بود، مورد توجه قرار گرفت (شوای، ۱۳۸۴: ۹۶-۹۳).

در سال‌های اولیه قرن بیستم گروهی از متفکران اروپایی تلاش کردند مسائل شهری را بدون احتیاج به تغییرات اساسی اجتماعی حل نمایند. در کنار انتشار اثر هاوارد در مورد باغ شهرها، تونی گارنیه شروع به مطالعه ایده شهر صنعتی نمود. نکته قابل توجه در مورد الگوی مسکن شهر صنعتی گارنیه، پیش‌بینی بلوک‌های آپارتمانی مجهز به خدمات عمومی بود که منعکس‌کننده نظریه «مجتمع‌های مسکونی مجهز به خدمات عمومی اولیه» است. علاوه بر این، تفکرات لوکوربوزیه نیز تأثیر فراوانی بر تکامل مجتمع‌های مسکونی گذارده است. به عقیده او، الگوی مسکن کم طبقه که به معنی زندگی در خانه و زمین شخصی بود، باعث هدر رفتن زمین می‌شد، در حالی که زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه‌ای که در میان فضای سبز پراکنده شده‌اند، راه‌حلی کارآتر و بهتر در برنامه‌ریزی کاربری زمین می‌باشد.

حرکت دیگری که در آغاز قرن بیستم گسترش پیدا کرد، خانه‌سازی برای گروه‌های کم درآمد اجتماعی به صورت کوی‌های مسکونی است. در این الگو بر خلاف شکل‌گیری سنتی ساختمان‌ها در کنار خیابان،

بلوک‌های ساختمانی به صورت عمود بر راستای خیابان‌ها قرار می‌گرفتند. این گرایش یعنی «استقرار منطقی بناها» بر پایه نظریات شهرسازی، علاوه بر تامین محیط آرام، سعی در تامین نور و تهویه مناسب ساختمان‌ها از طریق احداث آن‌ها در ردیف‌های موازی و تامین فضای باز و وسیع در بین بلوک‌های ساختمانی داشت. در کنار این نظریات، در آمریکا از نخستین سال‌های قرن بیستم کلارنس پری مشغول فعالیت روی مسائل واحدهایی متشکل از خانه‌ها و تسهیلات خدماتی آن‌ها بود. وی نظریات خود را در سال ۱۹۲۳ تحت عنوان «واحدهای همسایگی» منتشر نمود که کلارنس اشتاین و هنری رایت آن را در رادبرن نیوجرسی آمریکا اجرا نمودند (اوستروفسکی، ۱۳۷۸: ۱۱۴-۹۳).

بعد از جنگ جهانی دوم، نیازهای فوری سال‌های بعد از جنگ و توسعه تکنولوژی در اروپا منجر شد که فرصت تعمق و بررسی دقیق در الگوی مسکن مناسب شهری وجود نداشته باشد. در این میان، اختصاص زمین به فضای باز و سبز و تأمین خدمات کافی برای ساکنان مجموعه‌های آپارتمانی کاهش یافت و احداث مساکن بلند مرتبه با حداکثر تراکم شدت گرفت. در دهه ۱۹۷۰، با افول مکتب مدرنیسم، سبک جدیدی در شهرسازی و معماری ایجاد گردید که نقطه اوج این تفکرات نو در بیانیه کنگره جهانی معماران در سال ۱۹۷۶ در ونکوور کانادا منعکس شد که برخلاف منشور آتن محور کار خود را به طراحی مسکن و فضای باز اختصاص داد (پورمحمدی، ۱۳۷۵: ۵۷۷).

در الگوهای شهرسازی کهن ایران، خانه‌ها و ساختمان‌ها پشت به پشت به یکدیگر متصل بوده و تنها در کوچه‌های باریک شهر به صورت اجتماعی ظاهر می‌گردیدند و در آن‌ها واحد برنامه‌ریزی اجتماعی، اداری و کالبدی در هر شهر «محله» نامیده می‌شد؛ اصولی نظیر هم پیوندی عناصر شهری و واحدهای مسکونی، محصوریت فضایی، مقیاس و تناسب انسانی، هماهنگی از نظر وحدت شکل نیز از خصوصیات فضاهای مسکونی در شهرهای ایران بوده است (توسلی، ۱۳۶۵). رشد ناگهانی شهرهای ایران از سال‌های آغازین قرن حاضر، باعث انقطاع روند تغییرات کالبدی - فضایی شهرها در تداوم منطقی با گذشته شد. این تغییرات با ورود واژگان جدید هم‌چون آپارتمان همراه بود که تغییرات شگرفی بر الگوی مسکن در شهرهای ایران گذاشت.

اولین نتایج فیزیکی این روند در محیط‌های شهری از سال‌های ۱۳۱۶-۱۳۰۹ قابل تامل است که در این دوره ساختمان‌های بلندی برای ساخت وزارت خانه‌ها و سازمان‌های مختلف در تهران احداث شدند. آغاز دهه ۱۳۳۰ مصادف با آغاز بلند مرتبه‌سازی در تهران از یک طرف و رواج ایده احداث کوی‌ها و شهرک‌های مسکونی برای اسکان مهاجران و اقشار کم درآمد بر پایه برنامه اول توسعه از طرف دیگر است که کوی‌هایی نظیر چهارصد دستگاه نارمک و نازی‌آباد از آن جمله‌اند. از دهه ۱۳۴۰ احداث مجتمع‌های مسکونی برای اقشار میان درآمد، با مشارکت بخش خصوصی مورد توجه واقع شد (نمونه شهرک اکباتان در تهران). با رواج بلند مرتبه‌سازی در دهه ۱۳۵۰ همراه با رونق اقتصادی بخش مسکن، احداث مجتمع‌های مسکونی لوکس جهت اسکان اقشار پر درآمد و با مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی

شدت گرفت و تا وقوع انقلاب اسلامی به سرعت افزایش یافت. پس از انقلاب اسلامی، انبوه‌سازی مسکن حدوداً به مدت یک دهه دچار رکود گردید و با بروز مشکلات متعدد، سیاست‌ها به تدریج تغییر کرده و تولید انبوه مسکن (عمدتاً برای گروه‌های میان درآمد)، دوباره مورد توجه و حمایت در برنامه‌های توسعه کشور قرار گرفت، اگرچه این سیاست‌ها (هم‌چون سیاست پس‌انداز، کوچک‌سازی و انبوه‌سازی) نیز به علت نقص در قوانین و نبود ضمانت اجرائی و وضع نابسامان بخش مسکن با موفقیت رو به رو نبودند (عینی‌فر، ۱۳۸۴: ۳۱). در دهه ۱۳۷۰، در پی جریان تراکم‌فروشی، الگوی جدیدی از مجتمع‌های مسکونی بلند مرتبه به وجود آمد، اما تفاوت قابل توجهی نسبت به برج‌ها و مجتمع‌های مسکونی دهه ۱۳۵۰ داشت که غالباً بدون توجه به اصول و معیارهای شهرسازی در برنامه‌ریزی و طراحی آن‌ها انجام شد. در دوران پس از انقلاب، مجتمع‌های مسکونی متعارف نیز به تعداد بسیاری ایجاد گردیدند، اما به نظر می‌رسد کیفیت پروژه‌های انبوه‌سازی در قالب رعایت اصول و معیارهای شهرسازی زیر سوال باشد.

در این راستا، راهبرد بلند مرتبه‌سازی در ارتفاع به عنوان محصول رشد جمعیت و افزایش شهرنشینی و هم‌چنین کمبود زمین مناسب جهت ساخت و ساز، در دهه‌های اخیر رواج یافته است. رشد و شکل‌گیری این گونه ساختمانی با توجه به خصوصیات و ویژگی‌های این مسئله، طبیعتاً در کنار آثار مثبت آن با محدودیت‌ها و تهدیداتی نیز مواجه است (Golabchi, 2001).

اهداف تحقیق

هدف کلی

- تعیین عوامل مرتبط با میزان رضایت از کیفیت زندگی در ساختمان‌های مسکونی بلند مرتبه شهرک ولیعصر تبریز.

اهداف جزئی

- تعیین مشکلات و مسائل زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه در رابطه با میزان رضایت از کیفیت زندگی
- ارائه راهکارهایی برای افزایش کیفیت زندگی در مجتمع‌های زیستی پرتراکم
- ارائه راهکارهایی برای واحدهای مسکونی با معیارهای نو شهرگرایی با تاکید بر کیفیت زندگی.

مبانی نظری و تجربی

نظریه رضایت‌مندی سکونت

طرح مسئله بهبود و ارتقای کیفیت زندگی، نمود گرایشی نو ظهور در اوایل دهه ۱۹۶۰ در مواجهه با مسائل رشد و توسعه یک بعدی بود. این گرایش که به منظور پررنگ‌تر کردن جایگاه عوامل اجتماعی -

اقتصادی در زندگی انسان‌ها نمایان شد، همراه با سایر مفاهیم نوین اجتماعی مانند رفاه اجتماعی، عدالت اجتماعی و عدالت محیطی در قلمرو برنامه‌ریزی به طور اعم و برنامه‌ریزی شهری به طور اخص مطرح گردید. این مفهوم به دلیل ماهیت چند بعدی و پیچیده‌ای که دارد از دیدگاه متعددی بررسی شده است. همزمان با مطرح شدن مباحث کیفیت زندگی، «کیفیت محیط زندگی» به عنوان یکی از اصلی‌ترین وجوه این مبحث مطرح گردید (زبردست و بنی‌عامریان، ۱۳۸۹). تعاریف گوناگونی از «کیفیت محیط زندگی» به عنوان ماهیت تعاملی بین انسان و محیط ارائه شده است. سنت‌های گسترده کیفیت محیط زندگی، از روش‌های متفاوت درک کیفیت محیط شهری سرچشمه می‌گیرد که هر یک منتج از یک نظام خاص نظیر انسان‌شناسی، معماری، اقتصاد، طراحی محیطی، جغرافیا، روان‌شناسی و جامعه‌شناسی بوده و حاصل کاربرد مفاهیم و بسط موضوعات مربوط به آن افق فکری است (Ge & Hokao, 2006). گرچه این تنوع و گوناگونی در حوزه رویکردهای معطوف به بحث کیفیت محیط‌های مسکونی وجود دارد؛ اما با توجه به ارتباط نزدیک این رویکرد با حس تعلق، رویکرد رضایت‌مندی سکونتی به عنوان رویکرد انتخابی پژوهش مورد تدفیق قرار می‌گیرد.

نظریه «رضایت‌مندی سکونتی» برای تعیین یک چارچوب راهنما جهت شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آن‌ها که بر جوانب گوناگون رضایت‌مندی تاثیرگذار است، به کار می‌رود (Glaster & Hesser, 1981). رضایت‌مندی سکونتی از آن جا که بخشی از حوزه رضایت‌مندی از زندگی در معنای عام می‌باشد، یکی از مطالعه شده‌ترین موضوعات در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود (Ge & Hokao, 2006). این مفهوم بنا به تعریف گلاستر عبارت است از: «شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت موجود در بستر سکونتی آن‌ها» (Glaster & Hesser, 1981). در تعریفی دیگر، رضایت‌مندی سکونتی معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود محسوب شده است. رضایت از محل سکونت را می‌توان معادل رضایتی که فرد یا عضوی از خانواده از مسکن فعلی خود درک می‌کند، دانست (بهزادفر و قاضی‌زاده، ۱۳۹۰).

لنزینگ و مارانز بیان می‌دارند که محیط شهری با کیفیت، القاکننده حس رفاه و رضایت‌مندی به ساکنین از طریق خصوصیات کالبدی، اجتماعی یا نمادین است. چنین محیطی، متضمن زندگی با کیفیت و پشتیبان اصلی فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است (Lansing & Marans, 1969). رضایت‌مندی، اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد مسکونی و محیط زندگی خویش به کار می‌رود. از دید پژوهشگرانی مانند ورودی و کروزا، گلاستر و هسر، رضایت‌مندی از محیط مسکونی به طور مستقیم به میزان رضایت در دو جزء واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی، و به طور غیرمستقیم به ویژگی‌های شخصی، فرهنگی، اجتماعی و سایر ویژگی‌های مخاطب بستگی دارد (Varady & Carrozza, 2000; Glaster & Hesser, 1981).

نهایتاً این مفهوم نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به «کیفیت محیط زندگی» خویش تلقی می‌شود. با توجه به این که احساس رضایت از محیط سکونت باعث ارزیابی مثبت ساکنین و تحکیم و پایداری ارتباط آن‌ها با محیط گشته و منتج به ایجاد حس تعلق می‌شود، می‌توان گفت رویکرد رضایت‌مندی، نزدیک‌ترین ارتباط را با مفهوم حس تعلق داراست (Ge & Hokao, 2006; Jelinkova & Picek, 1984; Giuliani & Feldman, 1993: 271).

اندازه‌گیری میزان رضایت از سکونتگاه پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد (Gifford, 1991). نوشتارهای مربوط به میزان رضایت از محیط سکونت، نشان از آن دارد که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی، متفاوت است. برای نمونه، اضافه کردن ویژگی‌های شخصی به تجزیه و تحلیل‌ها قدرت پیش‌بینی را بالاتر می‌برد (Van Poll, 1997). از جمله خصوصیات فردی موثر بر رضایت می‌توان به عوامل جمعیتی، شخصیتی، ارزش‌ها، انتظارات، مقایسه با سایر سکونتگاه‌ها و امید به آینده اشاره کرد (Gifford, 1991). پژوهشگران مختلفی با استفاده از روش‌ها و متغیرهای مختلف تاثیر این متغیرها را بر روی میزان ادراک رضایت‌مندی بررسی کرده‌اند (Galster & Hesser, 1981).

پیشینه تجربی

درخشانی شاهگلی در پایان‌نامه خود تحت عنوان تحلیلی بر موضوع آپارتمان‌نشینی در شهر تبریز، مطالعه موردی منطقه دو تبریز و با هدف ارزیابی فرهنگ آپارتمان‌نشینی و مشکلات آپارتمان‌نشینی و همچنین ارزیابی میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی با استفاده از روش پیمایشی انجام شده است. طی بررسی‌های به عمل آمده در این تحقیق مشخص شده که رابطه معنی‌داری بین میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی و درآمد سرپرست خانوار وجود دارد. یعنی با افزایش میزان درآمد سرپرست خانوار، میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی نیز افزایش می‌یابد و همچنین در ارزیابی فرهنگ آپارتمان‌نشینی معلوم شد با افزایش درآمد خانوار و به تبع آن بالا رفتن میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی، میزان مشارکت در امورات مجتمع مسکونی و به عبارتی میزان فرهنگ آپارتمان‌نشینی در سطح بالایی قرار می‌گیرد و با توجه به نتایج به دست آمده معلوم شد که میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی در افراد با تحصیلات بالا بیشتر می‌باشد. به طوری که میزان مشارکت در امورات آپارتمان و مجتمع مسکونی (فرهنگ آپارتمان‌نشینی) با افزایش سطح تحصیلات بیشتر می‌باشد.

قلی‌زاده در پایان‌نامه خود تحت عنوان بررسی اثرات بلند مرتبه‌سازی بر ساختار فضایی کالبدی منطقه ولیعصر تبریز کلیات طرح تحقیق به همراه مفاهیم بنیادی تحقیق آورده است و مقوله بلند مرتبه‌سازی در کلانشهر تبریز در انطباق با نظریات مکاتب و اندیشمندان شهرسازی جهان مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است. در مورد دیدگاه‌های حاکم در بلند مرتبه‌سازی در کشورهای مختلف بحث شده است و به

تحلیل و بررسی اثرات ساختمان‌های بلند مرتبه بر بافت پیرامونی محدود مورد مطالعه پرداخته و سپس ویژگی‌های کالبدی- منطقه مورد بررسی واقع گردیده که برای این کار معیارهای انتخاب و سپس وضع موجود منطقه با معیارها رعایت شود و در این راستا دیدگاه‌های طرح جامع و تفضیلی در مورد منطقه مورد مطالعه و نقاط ضعف و قوت آن بیان شده و سپس در راستای نظرات طرح جامع، طرح پیشنهادی برای جبران کمبود آن بیان شده است.

پایان‌نامه‌ای تحت عنوان بررسی اثرات بلند مرتبه‌سازی بر ساختار فضایی- کالبدی شهر جدید که توسط روشنی نوشته شده است که به بررسی تبعات اجتماعی- محیطی بلند مرتبه‌سازی و شناخت ویژگی‌های معماری و شهرسازی و تاثیرات کالبدی ساختمان‌های بلند در فضای شهری سه‌پند می‌باشد. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که ایجاد ساختمان‌های بلند اولاً باعث افزایش تراکم جمعیتی، تنزل روابط اجتماعی، تاثیر سوء بزه‌های اجتماعی و تشدید تفاوت‌های فرهنگی گردیده است. ثانیاً به جهت ملاحظات محیطی (یکسانی و یکنواختی محیط) علاوه بر ملال‌آور بودن فضا، مشکلاتی را از بعد سایه‌اندازی، نورگیری و سیرکلاسیون به وجود آورده است. مضافاً از بعد معماری و شهرسازی گسترش ساختمان‌های بلند باعث مسدود شدن مناظر شهری و کاهش کاربری‌های عمومی به نفع کاربری‌های مسکونی گردیده است که این امر به نوبه خود تبعات منفی بسیاری را با خود به همراه دارد.

وثوقی در پایان‌نامه خود به بررسی ابعاد اجتماعی بلندمرتبه‌ها پرداخته است. هم‌چنین آقایان حسن‌پور، امینی، شالی در پایان‌نامه خود به نقش فضاهای مسکونی در ارتقای سر زندگی در کودکان پرداخته‌اند.

صدقیان‌زاده در رساله پایان‌نامه خود تحت عنوان بلند مرتبه‌سازی و فضای شهری در مورد شبکه دسترسی‌ها و تدوین مقررات و ضوابط بلند مرتبه‌سازی، مهندسین مشاور زیستا و اثر تحقیق طالبی و کلاتری تحت عنوان (راهنمای طراحی معماری ساختمان‌های بلند مسکونی)، (مجموعه مقالات نخستین همایش ساختمان‌های بلند در ایران ۲۴-۲۱ مهر ۷۶) در دانشگاه علم و صنعت می‌باشد.

سیامکی در پایان‌نامه خود به ارزیابی کارکرد شهرداری در ارتقاء کیفیت زندگی شهری پرداخته است. عظیمی در پایان‌نامه خود با عنوان رشد و توسعه آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در شهر تبریز میزان کمبود مسکن در سال‌های دهه ۶۰ را بیان کرده است و به کمبود فضای سبز مجتمع‌ها اشاره کرده است و در نهایت رهنمای امیری در پایان‌نامه خود با موضوع بررسی آپارتمان‌نشینی در تبریز و ارزیابی مجتمع‌های مسکونی نشان داده که بخش مسکن بیشترین کاربری را به خود اختصاص داده است. بررسی پیامدهای اجتماعی و فرهنگی آپارتمان‌نشینی در استان فارس: مطالعه موردی شهر شیراز که عنوان مقاله جهانگیری، لهسایی‌زاده و منصوریان می‌باشد. تحقیق حاضر نشان داد که سطح زیربنا، تعداد طبقات مجتمع مسکونی، وجود و یا عدم وجود مدیر و نوع مدیریت مجموعه آپارتمانی رابطه مثبت با رضایت‌مندی از آپارتمان‌نشینی دارد.

فرضیه‌های تحقیق

- بین میزان تراکم جمعیتی در بلند مرتبه‌ها و میزان رضایت از کیفیت زندگی ساکنین رابطه وجود دارد.
- بین ایجاد کاربری‌های مختلط در مجتمع‌های بلند مرتبه و میزان رضایت از کیفیت زندگی رابطه وجود دارد.
- شاخص‌های کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی حاضر از میزان قابل قبولی برخوردار نمی‌باشد.

متغیرهای تحقیق

متغیر مستقل: عوامل اجتماعی مرتبط با میزان رضایت از کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی آفتاب و تابان.
متغیر وابسته: میزان رضایت از کیفیت زندگی ساکنان مجتمع‌های مسکونی آفتاب و تابان.

روش تحقیق

در پژوهش حاضر، ابتدا اطلاعات لازم در مورد ویژگی‌های مجتمع‌های مسکونی از طریق مطالعات نظری و میدانی تهیه شد، سپس با توزیع پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان دو مجتمع مسکونی مورد نظر، داده‌های لازم جمع‌آوری شدند. روش تحقیق، پیمایشی است.

جامعه آماری و نمونه آماری

ساکنان مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه آفتاب و تابان شهرک ولیعصر تبریز به عنوان جامعه آماری و در این تحقیق دو مورد از مجتمع‌های مسکونی موجود در منطقه ولیعصر (مجتمع آفتاب و برج تابان) که به صورت برج طراحی و ساخته شده‌اند، به قرار زیر انتخاب شد:

مجتمع آفتاب

این پروژه در زمینی به مساحت حدود ۱۴۰۰۰ متر مربع واقع در کوی ولیعصر تبریز با زیربنای غیر مفید حدود ۷۳۴۱۰ متر مربع قرار دارد که شامل ۶ برج ۱۱ الی ۱۷ طبقه می‌باشد. کلیه واحدها به صورت لوکس و با کیفیت بالا اجرا گردیده است. شروع عملیات ساختمانی مجتمع آفتاب از تاریخ شهریور سال ۱۳۷۷ بود. واحدهای پروژه آفتاب به صورت ۲ و ۳ خوابه با متراژهای ۱۵۰، ۱۷۰، ۲۲۰ متر مربع از ۱۱ تا ۱۷ طبقه و در هر طبقه ۴ واحد طراحی گردیده‌اند. خلاصه‌ای از ویژگی‌های کالبدی - فضایی این مجتمع در جدول شماره (۱) ارائه شده است:

جدول شماره (۱): مشخصات مجتمع آفتاب

مساحت عرصه	۲۳۳۴ متر مربع
زیربنای کل	۱۲۲۳۵ متر مربع
مساحت طبقه همکف	۷۸۵ متر مربع
مساحت طبقات زیرزمین	۲۳۴۰ متر مربع
مساحت واحد ۱	۲۲۰ متر مربع
مساحت واحد ۲	۱۷۰ متر مربع
مساحت واحد ۳	۱۷۰ متر مربع
مساحت واحد ۴	۱۵۰ متر مربع
مساحت واحد Pent house	۴۰۰ متر مربع
مساحت غیر مفید هر طبقه	۷۵ متر مربع
زیربنای هر طبقه	۷۸۵ متر مربع



شکل شماره (۱): مجتمع مسکونی آفتاب

برج تابان

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۴۱۱ متر مربع واقع در کوی ولیعصر تبریز با زیربنای غیر مفید حدود ۲۱۶۱۴ متر مربع اجرا شده که هر طبقه شامل ۸ واحد می‌باشد. کلیه واحدها به صورت لوکس و با کیفیت بالا اجرا شده است. شروع عملیات ساختمانی برج تابان از تاریخ شهریور ۱۳۸۸ آغاز گردیده است. واحدهای پروژه تابان به صورت ۲ و ۳ خوابه با متراژ ۱۲۶، ۱۳۰، ۱۴۹، ۱۶۱، ۱۶۶، ۲۰۶ و ۲۲۰ متر مربع در ۱۶ طبقه و در هر طبقه ۸ واحد که طبقه آخر آن به صورت پنت هاوس طراحی گردیده است و در مجموع ۹۶ واحد می‌باشد. امکانات: لابی، سالن اجتماعات و حیاط اختصاصی جهت ساکنین برج و پارکینگ.

جدول شماره (۲): مشخصات پروژه تابان

۲۸۸۸ متر مربع	مساحت عرصه
۲۱۶۱۴ متر مربع	زیربنای کل
۱۶۶۷ متر مربع	مساحت طبقه همکف
۲۰۴۲ مترمربع	مساحت طبقات زیرزمین
۱۲۶ مترمربع	مساحت واحد ۱
۲۰۶ مترمربع	مساحت واحد ۲
۱۶۱ مترمربع	مساحت واحد ۳
۱۴۹ مترمربع	مساحت واحد ۴
۲۱۲ مترمربع	مساحت واحد ۵
۱۳۰ مترمربع	مساحت واحد ۶
۱۶۶ مترمربع	مساحت واحد ۷
۱۵۴ مترمربع	مساحت واحد ۸
۱۳۳ مترمربع	مساحت غیر مفید هر طبقه
۱۴۷۲ مترمربع	زیربنای هر طبقه



شکل شماره (۲): مشخصات پروژه تابان

در این پژوهش، پرسشنامه‌ای شامل یازده سوال را بر اساس مبانی نظری موجود در رابطه با شاخص‌های کیفیت زندگی و سرزندگی تدوین و بین ساکنین دو مجتمع مسکونی آفتاب و تابان به تعداد ۱۰۰ مورد به شیوه نمونه‌گیری تصادفی سیستماتیک پخش شد. از بین پاسخ دهندگان به پرسشنامه‌ها ۳۶ پرسشنامه مربوط به مجتمع آفتاب و ۶۴ پرسشنامه مربوط به مجتمع تابان می‌باشد که از این تعداد پاسخ دهندگان ۷۶ نفر مرد و ۲۴ نفر زن بوده‌اند و بالاترین درصد مدرک تحصیلی افراد متعلق به مقطع کارشناسی ارشد با ۳۸٪ و کمترین کارشناسی با ۴٪ می‌باشد. همچنین میزان شغل اکثریت پاسخ دهندگان شغل آزاد با ۳۱٪ می‌باشد و ۳۷٪ خانوارها ۴ نفره می‌باشند. شاخص‌های مورد بررسی در این پژوهش در جدول شماره (۳) قابل مشاهده است:

جدول شماره (۳): شاخص‌های مورد سنجش

شاخص	متغیرها	پرسش
سطح امنیت و ایمنی	• مزاحمت از طرف همسایگان • کنترل ورود و خروج	- در صورت وجود مزاحمت در روابط همسایگی مجتمع، تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟ - امنیت (کنترل ورود و خروج، امنیت عمومی، اشرافیت) تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟
دسترسی	• مسیرهای تردد • پارکینگ عمومی	- طراحی فضاهای دسترسی مجتمع شما (لابی، راهروها، پله‌ها، آسانسور) تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟ - کیفیت پارکینگ‌های موجود در مجتمع تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟
زیبایی شناختی	• ترکیب رنگ و بافت • چشم‌انداز	- معماری فضا (طراحی پلان، رنگ و نوع مصالح) در آپارتمان شما تا چه میزان بر کیفیت زندگی و سرزندگی شما اثر می‌گذارد؟ - چشم‌انداز آپارتمان شما تا چه میزان بر کیفیت زندگی و سرزندگی شما تاثیر دارد؟
زیست محیطی	• آلودگی صوتی • بهداشت و نظافت • آلودگی هوا	- آلودگی صوتی در مجتمع مسکونی در چه حد بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟ - بهداشت محیطی و نظافت فضاهای مشاع در مجتمع مسکونی تا چه حد بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟ - آلودگی هوا تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟
آسایش عملکردی	• وجود فضاهای جانبی • روابط فضای آپارتمان • زیربنای فضا	- فضاهای گذران اوقات فراغت مجتمع شما (زمین بازی، فضای سبز، سالن اجتماعات) تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟ - زیربنای فضای مجتمع مسکونی شما تا چه میزان بر کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

پس از جمع‌آوری پرسشنامه‌ها؛ پاسخ‌های مربوط به هر کدام از پرسش‌ها طبقه‌بندی و به صورت نمودار ارائه شد. این نتایج بدون در نظر گرفتن ویژگی‌های فردی پاسخ‌دهندگان، فقط به دیدگاه آن‌ها در مورد میزان رضایت از عوامل تاثیرگذار بر کیفیت زندگی نمایش داده شده است.

یافته‌ها

- در صورت وجود مزاحمت در روابط همسایگی مجتمع، تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟
در مجموع ۷۲٪ از پاسخگویان اظهار کرده‌اند که مزاحمت در روابط همسایگی مجتمع‌شان کم و خیلی کم است.

جدول شماره (۴): وجود مزاحمت در روابط همسایگی

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۳۶	۳۶
کم	۳۶	۳۶
متوسط	۱۲	۱۲
زیاد	۸	۸
خیلی زیاد	۸	۸
کل	۱۰۰	۱۰۰

از مجموع پرسش‌شوندگان ۸۹٪ ساکنین معتقدند که امنیت (کنترل ورود و خروج، امنیت عمومی و اشرافیت) به میزان زیاد و خیلی زیاد بر رضایت از کیفیت زندگی آن‌ها در آپارتمان‌شان تاثیر می‌گذارد.
- امنیت (کنترل ورود و خروج، امنیت عمومی، اشرافیت) تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۵): امنیت در مجتمع

	فراوانی	درصد فراوانی
متوسط	۱۱	۱۱
زیاد	۱۹	۱۹
خیلی زیاد	۷۰	۷۰
کل	۱۰۰	۱۰۰

- طراحی فضاهای دسترسی مجتمع شما (لابی، راهروها، پله‌ها، آسانسور) تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۶): طراحی فضاهای دسترسی

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۱	۱
کم	۲	۲
متوسط	۱۵	۱۵
زیاد	۴۹	۴۹
خیلی زیاد	۳۳	۳۳
کل	۱۰۰	۱۰۰

باتوجه به جدول و نمودارها می‌توان به این نتیجه رسید که ۸۲٪ ساکنان مجتمع‌ها معتقدند که طراحی فضاهای عمومی بر رضایت از کیفیت زندگی شان به مقدار زیاد و خیلی زیادی تاثیرگذار است.

- کیفیت پارکینگ‌های موجود در مجتمع تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۷): کیفیت پارکینگ‌ها

	فراوانی	درصد فراوانی
کم	۱	۱
متوسط	۱۱	۱۱
زیاد	۵۷	۵۷
خیلی زیاد	۳۱	۳۱
کل	۱۰۰	۱۰۰

باتوجه به نظرات پاسخ‌دهندگان، واقعیت فوق بیانگر این امر است که پارکینگ‌های موجود در آپارتمان به مقدار زیاد موجب رضایت از کیفیت زندگی آن‌ها می‌گردد به طوری که ۵۷٪ پاسخ‌دهندگان گزینه زیاد و ۳۱٪ خیلی زیاد را انتخاب کرده‌اند.

- معماری فضا (طراحی پلان، رنگ و نوع مصالح) در آپارتمان شما تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما اثر می‌گذارد؟

جدول شماره (۸): معماری فضا

	فراوانی	درصد فراوانی
کم	۲	۲
متوسط	۱۱	۱۱
زیاد	۲۸	۲۸
خیلی زیاد	۵۹	۵۹
کل	۱۰۰	۱۰۰

همان گونه که در جدول فوق مشاهده می‌شود ۵۹٪ خیلی زیاد و ۲۸٪ زیاد و در کل ۸۷٪ پاسخ دهندگان در جواب سوال تاثیر معماری فضای آپارتمان بر رضایت از کیفیت زندگی و سرزندگی آن‌ها گزینه خیلی زیاد و زیاد را انتخاب کردند؛ بنابراین معماری فضاها باید با اصول لازم طراحی شود.

- چشم‌انداز آپارتمان شما تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر دارد؟

جدول شماره (۹): چشم‌انداز آپارتمان

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۱	۱
کم	۴	۴
متوسط	۷	۷
زیاد	۳۵	۳۵
خیلی زیاد	۵۳	۵۳
کل	۱۰۰	۱۰۰

جدول مربوط به این پرسش نشان می‌دهد که ۸۸٪ ساکنین برج‌ها چشم‌انداز آپارتمان‌شان باعث رضایت از کیفیت زندگی آن‌ها به میزان زیاد و خیلی زیاد می‌شود.

- آلودگی صوتی در مجتمع مسکونی در چه حد بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۱۰): آلودگی صوتی

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۳	۳
کم	۱	۱
متوسط	۲۰	۲۰
زیاد	۲۵	۲۵
خیلی زیاد	۵۱	۵۱
کل	۱۰۰	۱۰۰

جدول فوق نشان می‌دهد که میزان ۷۶٪ از ساکنان برج‌ها آلودگی صوتی را به میزان زیاد و خیلی زیاد مؤثر بر رضایت از کیفیت زندگی خود می‌دانند.

- بهداشت محیطی و نظافت فضاهای مشاع در مجتمع مسکونی تا چه حد بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۱۱): بهداشت محیطی و نظافت فضاهای مشاع

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۲	۲
کم	۱	۱
متوسط	۱۳	۱۳
زیاد	۲۸	۲۸
خیلی زیاد	۵۶	۵۶
کل	۱۰۰	۱۰۰

با توجه به جدول موجود ۸۴٪ ساکنین بهداشت محیطی و نظافت در مجتمع مسکونی را به میزان زیاد و خیلی زیاد بر رضایت از کیفیت زندگی خود موثر می‌دانند.
- آلودگی هوا تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۱۲): آلودگی هوا

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۶	۶
کم	۵	۵
متوسط	۲۴	۲۴
زیاد	۲۸	۲۸
خیلی زیاد	۳۷	۳۷
کل	۱۰۰	۱۰۰

همان گونه که در جدول مشاهده می‌شود ۶۵٪ ساکنان با انتخاب گزینه خیلی زیاد و زیاد آلودگی هوا را بر رضایت از کیفیت زندگی خود موثر می‌دانند.
- فضاهای گذران اوقات فراغت مجتمع شما (زمین بازی، فضای سبز، سالن اجتماعات) تا چه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۱۳): فضاهای گذران اوقات فراغت

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۶	۶
کم	۶	۶
متوسط	۳۴	۳۴
زیاد	۲۵	۲۵
خیلی زیاد	۲۹	۲۹
کل	۱۰۰	۱۰۰

از مجموع پاسخ دهندگان ۳۴٪ معتقدند که فضای گذران اوقات فراغت مجتمع‌شان به میزان متوسطی بر رضایت از کیفیت زندگی شان اثر می‌گذارد و ۲۹٪ اثر فضاهای گذران اوقات فراغت را خیلی زیاد می‌دانند.

- زیربنای فضای مجتمع مسکونی شما تاچه میزان بر رضایت از کیفیت زندگی شما تاثیر می‌گذارد؟

جدول شماره (۱۴): زیربنای فضای مجتمع مسکونی

	فراوانی	درصد فراوانی
خیلی کم	۱۱	۱۱
کم	۱۲	۱۲
متوسط	۲۶	۲۶
زیاد	۲۵	۲۵
خیلی زیاد	۲۶	۲۶
کل	۱۰۰	۱۰۰

با توجه به جدول مربوط به این پرسش نشان داده می‌شود که زیربنای فضای مسکونی مجتمع به میزان متوسطی باعث رضایت از کیفیت زندگی شان می‌شود.

بحث و نتیجه‌گیری

این تحقیق با هدف بررسی نقش زندگی در ساختمان‌های بلند مرتبه بر رضایت از کیفیت زندگی ساکنان مجتمع‌های مسکونی صورت گرفت و در آن تلاش شده تا با به کارگیری یک روش ارزیابی و معیارهای متناسب با آن مورد سنجش و بررسی قرار گیرد. نتایج به دست آمده از این تحقیق را می‌توان به شکل زیر خلاصه کرد:

بررسی داده‌های موجود نشان داد که میانگین پاسخگویان در حیطه خیلی زیاد و زیاد قرار دارد که این امر به دلیل تعدیل تراکم در هر طبقه با کمک طراحی اصولی و مناسب می‌باشد که توانسته احساس رضایت و بهره‌مندی ساکنین از کیفیت زندگی مورد نظر خود را برآورده سازند. اما از آن جا که ساکنان مجتمع آفتاب با ۴۸ واحد درصد رضایت‌مندی بالایی از کیفیت زندگی نسبت به مجتمع تابان با ۹۶ واحد دارند می‌توان دآوری کرد که هر چه تراکم کمتر باشد میزان رضایت از کیفیت زندگی ساکنین مجتمع‌ها بیشتر است.

بررسی داده‌های موجود نشان داد که مجتمع‌های آفتاب و تابان از لحاظ برخورداری از امکانات محله‌ای قابلیت‌های مساوی نشان می‌دهند. ولی از آن جا که برج آفتاب با فضای سبز بیشتری مختلط شده است؛ لذا درصد رضایت‌مندی از کیفیت زندگی بالایی را نشان می‌دهد. بنابراین می‌توان دآوری کرد که هر چه کاربری مختلط بیشتر باشد، رضایت‌مندی از کیفیت زندگی بیشتر خواهد بود.

با توجه به این که شعاع دسترسی برج‌های نمونه به کاربری‌های همجوار اعم از مهد کودک، پارک، دبستان، امکانات ورزشی، درمانگاه و هم‌چنین سوپر مارکت جهت رفع مایحتاج ساکنین در مقیاس محله از استانداردهای موجود برخوردار است. ولی از آن جا که همه این کاربری‌ها خصوصی می‌باشند و ساختمان‌های مورد استفاده آن‌ها اجاره‌ای هستند در نتیجه به صورت دائمی و ثابت در این مکان‌ها وجود نخواهند داشت و در حال حاضر نیاز ساکنین برج‌های مورد بررسی را رفع می‌کنند. لذا وجود مهد کودک و هم‌چنین فضاهایی جهت ورزش و تفریح افراد ساکن این مجتمع‌ها که از تراکم بالایی برخوردار هستند لازم و ضروری می‌باشد.

منابع

- اوستروفسکی، واتسلاف. (۱۳۷۸). **شهرسازی معاصر**. ترجمه: لادن، اعتضادی. تهران: انتشارات مرکز نشر دانشگاهی. چاپ دوم. بهزادفر، مصطفی؛ و قاضی‌زاده، سیده‌ندا. (۱۳۹۰). حس رضایت از فضای باز مسکونی نمونه مورد مطالعه: مجتمع‌های مسکونی شهر تهران، **نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی**. شماره ۴۵، صص ۲۴-۱۵.
- توسلی، محمود. (۱۳۶۵). **اصول و روش‌های طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران**. (جلد اول)، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- دلایل‌پور محمدی، محمدرضا. (۱۳۷۵). **برخی ملاحظات برنامه‌ریزی و طراحی در بافت فیزیکی مجتمع‌های مسکونی**. مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه مسکن در ایران، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، چاپ اول.
- زبردست، اسفندیار. (۱۳۸۴). مکان‌یابی مراکز امداد رسانی با استفاده از GIS و روش ارزیابی چند معیاری AHP، **نشریه هنرهای زیبا**. شماره ۲۱، صص ۱۷-۵.
- شوای، فرانسواز. (۱۳۸۴). **شهرسازی، تخیلات و واقعیات**. ترجمه: سیدمحسن، حبیبی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم. عینی‌فر، علیرضا. (۱۳۸۴). **محدوده مجتمع‌های مسکونی و تدوام کالبدی شهری (مطالعه موردی تهران)**، **فصلنامه انبوه سازان مسکن**. سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۱۵، صص ۳۵-۲۸.
- Galster, G., C. & Hesser, G., W. (1981). Residential Satisfaction Composition and Contextual Correlates, **Environment and Behavior**. 13 (6), P.p: 735-758.
- Gifford, R. (1991). **Welcome to the neighborhood**. In R. Gifford (Ed.). Applied psychology: Variety and Opportunity. Boston: Allyn and Bacon, P.p: 1-19.
- Golabchi, M. (2001). The Principles of High-rise Buildings Design, **Honar-ha-ye Ziba**. 9, P.p: 52-62.
- Van Poll, R. (1997). **The Perceived Quality of the Urban Residential Environment**. A Multi Attribute Evaluation.
- Ge. J & Hokao K. (2006). Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction, **Landscape Urban Plan**. 78 (3), P.p: 165-178.
- Lansing, J., B & R. W., Marans. (1969). Evaluation of Neighborhood, **Jurnal of the American institute of Planners**. 35, P.p: 195-199.
- Varady, D., P & Carrozza, M., A. (2000). Toward a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: **A report from Cincinnati, Housing studies**. 15 (6), P.p: 797-825.