

بررسی تطبیقی میزان رضایت‌مندی ساکنان بین دو نمونه از مجتمع‌های مسکونی میان‌رتبه و بلندمرتبه، نمونه‌های موردی: مجتمع‌های مسکونی شهید محلاتی و سبحان

تاریخ دریافت: ۹۰/۷/۱۰
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۱/۳/۱۶

صبا امینی* - سیدباقر حسینی** - سعید نوروزیان ملکی***

چکیده

امروزه تأمین مسکن به عنوان یکی از مسائل اساسی در ساخت و توسعه شهرها مطرح است. در ایران همراه با رشد شهرنشینی و ازدیاد جمعیت و کمبود زمین مناسب جهت ساخت و ساز، احداث مجتمع‌های مسکونی از جمله اقداماتی در جهت پاسخ‌گویی به این نیاز روزافزون مسکن می‌باشد. تحقیق حاضر پس از بررسی معیارهایی در طراحی مجتمع‌های مسکونی و بیان مطالعات پیشین انجام گرفته در این زمینه، برخی از این معیارها را در دو نمونه انتخاب شده از مجتمع‌های مسکونی میان‌رتبه و بلندمرتبه، تجزیه و تحلیل می‌کند. مقایسه بین این معیارها از طریق بررسی مدارک موجود، مطالعات میدانی، توزیع پرسشنامه به صورت مساوی بین ساکنان دو مجتمع مسکونی شهید محلاتی (میان‌رتبه) و مجتمع مسکونی سبحان (بلندمرتبه) و مصاحبه با آنان انجام می‌گیرد. انتخاب نمونه‌ها به صورت تصادفی ساده از بین ۵ بلوک مسکونی می‌باشد. از طریق مقایسه امتیاز هر یک از این معیارها بین دو نمونه، میزان رضایت‌مندی ساکنان از هر یک از مجتمع‌های مسکونی مشخص می‌گردد. فرضیه تحقیق بر این استوار است که رضایت‌مندی ساکنان در مجتمع‌های مسکونی میان‌رتبه به نسبت مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه، بیشتر بوده و نتایج پژوهش نیز بر این مطلب صحت می‌گذارد. لازم به ذکر است اگر چه در روند مقایسه این معیارها بین دو نمونه، مجتمع مسکونی بلندمرتبه سبحان به نسبت مجتمع مسکونی میان‌رتبه شهید محلاتی در برخی موارد برتری پیدا می‌کرد، ولی با در نظر گرفتن تمامی معیارها بین دو نمونه و مقایسه آنها، نشان داده شد که مجتمع مسکونی میان‌رتبه شهید محلاتی رضایت‌مندی بیشتری را برای ساکنان خود فراهم می‌کند. تراکم ساختمانی بیش از حد، عدم مشارکت ساکنان با هم، دسترسی‌های نامناسب به خدمات عمومی، ناهماهنگی با بافت اطراف از نقاط ضعف مجتمع مسکونی سبحان به حساب می‌آید. در حالی که تراکم پایین، بالا بودن روابط اجتماعی ساکنان با یکدیگر و هماهنگی با بافت اطراف از مهم‌ترین ویژگی‌های مجتمع مسکونی شهید محلاتی به حساب می‌آید.

واژگان کلیدی: بلندمرتبه‌سازی، مجتمع مسکونی بلندمرتبه، مجتمع مسکونی میان‌رتبه، رضایت‌مندی ساکنان.

مقدمه

اندیشه بلندمرتبه‌سازی و برج‌سازی طی حیات خود، همواره از سوی صاحب‌نظران مسائل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد تحلیل واقع شده است. دیدگاه‌های موافق و مخالف بلندمرتبه‌سازی هریک با تأکید بر جنبه‌ای خاص این پدیده را مورد تأیید یا انتقاد قرار داده‌اند. از سوی دیگر ساخت مجتمع‌های مسکونی نیز در جهت پاسخ‌گویی به نیاز روزافزون مسکن مورد توجه قرار گرفته است. در ایران طی سالیان متمادی، مجتمع‌های مسکونی متفاوتی اعم از کوتاه‌مرتبه، میان‌مرتبه و بلندمرتبه 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 مقایسه میزان رضایت‌مندی ساکنان از دو الگوی مجتمع‌های مسکونی میان‌مرتبه (متعارف) و بلندمرتبه در شهر تهران (مجتمع‌های مسکونی شهید محلاتی و سبحان) به بررسی تطبیقی نقاط ضعف و قوت آن‌ها پرداخته شود و از این طریق میزان موفقیت هر یک از آن‌ها در تأمین مسکن مناسب مورد ارزیابی واقع گردد.

۱. مفاهیم و نظریات مرتبط با مجتمع‌های مسکونی

شناخت تعاریف مربوط به مجتمع‌های مسکونی در تجزیه و تحلیل مسائل مربوط اهمیت بسزایی دارد. مسکن شهری را می‌توان به طور کلی به دو الگوی تک‌خانواری و آپارتمانی تقسیم کرد. آپارتمان‌ها را نیز می‌توان به دو گروه اصلی تقسیم نمود که در آن، ساختمان‌های متعارف تا ۸ طبقه، و بیش از آن بلندمرتبه یا برج نامیده می‌شوند (Chiara & Crosbie, 1995). مجتمع‌های مسکونی را نیز می‌توان شامل تعدادی بلوک ساختمانی در نظر گرفت که می‌تواند شامل گونه‌های مختلف مسکن (تک‌خانواری، آپارتمان‌های کوتاه، میان‌مرتبه و بلندمرتبه) باشد. باید توجه داشت که طراحی مجموعه‌های مسکونی به معنای چیدن تعدادی بلوک ساختمانی یک‌شکل در کنار هم نیست، بلکه ایجاد محصوریت فضایی، فراهم آوردن فضای باز با کیفیت و ایجاد ترکیب زیباشناسانه‌ای بین توده ساختمانی و فضای شهری باید در جانمایی بلوک‌ها اندیشیده گردد. نحوه تعیین فاصله بین بلوک‌های ساختمانی نیز جهت نورگیری و رفت و آمد و توقف اتومبیل، فضای باز و سبز، و به طور کلی تنظیم ارتباط بین بلوک‌های ساختمانی و فضای باز، یعنی طرحی که برای فضاهای باز تعریف می‌شود و مفهوم و کارکرد ویژه‌ای (مثل فضای تجمع عمومی، باغچه عمومی، محل بازی کودکان، مسیرهای پیاده، دوچرخه، زمین‌های بازی و غیره) که قائل می‌شود از اهمیت خاصی برخوردار می‌شود (Azizi & Malek-Mohammadnezhad, 2008).

زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه و مترکم تقاضای فضای سبز را برطرف نکرده است. فضاهای سبز واحد همسایگی به منظور تأمین محدوده مشخصی از فعالیت‌ها در اوقات فراغت مانند بازی کودکان، ایجاد آرامش، برقراری روابط اجتماعی و ایجاد مناظر طبیعی زیبا طراحی می‌شوند (Morancho, 2003). این فضاها می‌بایست در محلی با فاصله معقول قرار بگیرند و خصوصاً دسترسی آن‌ها باید راحت و ایمن برای خانواده و فرزندان‌شان باشند. کیفیت زندگی به وسیله قرارگیری، طراحی و کنترل مناسب و صحیح یک پارک افزایش می‌یابد. آن‌ها می‌توانند برای گروه‌های مختلف اجتماعی قابل‌دسترس باشند و در جهت ایجاد روابط اجتماعی قدم بردارند. به علاوه، آن‌ها عملکردهای محیطی مهمی از قبیل دسترسی به نور خورشید و جریان هوا، رفع آلودگی هوا و ایجاد مانع صوتی بین منبع تولید صدا و دریافت‌کنندگان آن را باعث می‌شوند (Jim & Chen, 2010).

از آن جا که تنها درصد کمی از افراد در ساختمان‌های بلندمرتبه با یکدیگر روابط اجتماعی دارند، از جمله مواردی که می‌تواند در این زمینه مؤثر باشد ایجاد تمرکز بصری، وجود گیاه، زمین‌های بازی و فضاهای باز می‌باشد (Huang, 2006). افراد اغلب علاقه زیادی به استفاده از فضاهای باز موجود در مجتمع‌های مسکونی و حضور در آن‌ها دارند (Hur et al., 2010).

۲. بلندمرتبه‌سازی

راهبرد بلندمرتبه‌سازی 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 مسأله، طبیعتاً در کنار آثار مثبت آن با محدودیت‌ها و تهدیداتی نیز مواجه است (Golabchi, 2001). موفق‌ترین شهرها در گذشته، آن‌هایی بودند که مردم و ساختمان‌ها در یک تعادل ویژه با طبیعت قرار داشتند. در حالی که ساختمان‌های بلندمرتبه برخلاف طبیعت عمل می‌کنند یا در اصطلاح مدرن، برخلاف محیط. ساختمان‌های بلندمرتبه بر خلاف خود انسان نیز عمل می‌کنند، به این دلیل که او را از بقیه منزوی و دور می‌کنند و این انزوا عامل اساسی در افزایش میزان جرم می‌باشد. در میان این روند رو به افزایش بلندمرتبه‌سازی، کودکان به مراتب بیشتر آسیب می‌بینند؛ به این دلیل که آن‌ها رابطه مستقیم‌شان را با طبیعت و دیگر کودکان از دست می‌دهند. بلندمرتبه‌سازی بر خلاف جامعه

هم عمل می‌کند، از این رو که جلوی عملکردهای طبیعی و نرمال واحدهای اجتماعی (از قبیل خانواده، محله و غیره) را می‌گیرد. به علاوه بلندمرتبه‌سازی بر خلاف شبکه‌های حمل و نقل ارتباطی و خدماتی هم عمل می‌کند، زیرا آن‌ها را به سمت تراکم بالاتر، بار ترافیکی بیش از حد در جاده‌ها هدایت می‌کنند (Blake, 1977).

۱-۲- تمایل به اسکان در ساختمان‌های بلند

برخی از مشکلات ایجادشده توسط تراکم‌سازی از قبیل: آلودگی هوا، آلودگی صوتی، کمبود نور خورشید، کمبود فضای باز برای اوقات فراغت، ازدحام بیش از حد، راه‌بندان، تخریب چشم‌اندازهای شهری و تغییر در محیط زندگی می‌باشد که تحت سه عنوان اصلی مشکلات فیزیکی محیطی، مشکلات شرایط زندگی و ترافیک طبقه‌بندی می‌شوند. تحقیقات نشان می‌دهد که زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه از چند لحاظ بارز است، از قبیل دیدها و مناظر زیبا و دل‌انگیز، احساس منحصر به فرد بودن در ارتفاع (Haber, 1977; Benson Space, 1988)، حریمیت و سکوت (Great-er London Council, 1988; Dept of Environment, 1970) و اعتبار و جایگاه (Johnson, 2002). اما این اطلاعات نتیجه نهایی و قطعی نیستند. از آن جایی که افراد دیگری هم وجود داشتند که نارضایتی خود را از زندگی در این نوع ساختمان‌ها بنا به دلایلی همچون خراب‌گری و آسیب به ساختمان، فقدان حریمیت، احساس منزوی بودن و تنهایی گزارش دادند (Conway & Adams, 1977; Helleman & Wassenberg, 2004).

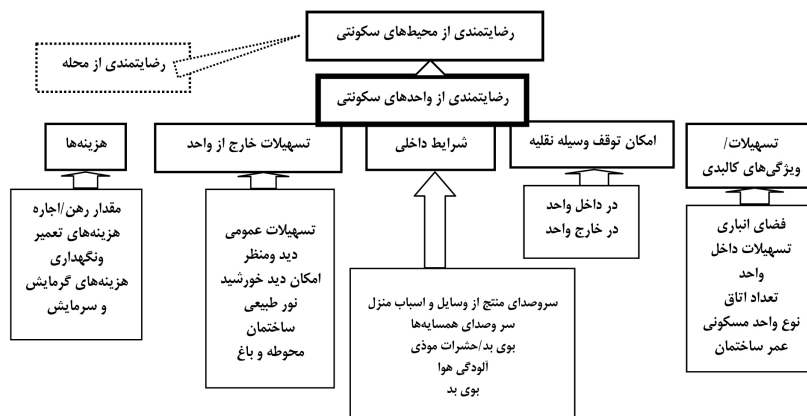
این گونه برداشت می‌شود که هرچه بیشتر مردم به زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه عادت کرده باشند، به همین ترتیب بیشتر مایل هستند تا در این ساختمان‌ها زندگی کنند (Yuen, 2005). همچنانکه از مدت‌ها قبل، اهمیت تجربیات قبلی، عادت‌های حال حاضر و آرمان‌های اشخاص در واکنش آنها به نوع زندگی، ذکر شده است (Conway & Adams, 1977). در کل می‌توان برداشت کرد که پذیرش ساکنان برای زندگی در طبقات بالاتر محدود به ادراک و احساس آن‌ها می‌شود. این احساس در طی زمان می‌تواند تغییر کند و فقدان این تجربه نمی‌تواند از احتمال وجود آن در آینده جلوگیری کند (Yuen, 2005).

۲-۲- میزان رضایت‌مندی در ساختمان‌های بلندمرتبه و میان مرتبه

اندازه‌گیری میزان رضایت از سکونتگاه پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد (Gifford, 1991). نوشتارهای مربوط به میزان رضایت از محیط سکونتی، 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 مؤثر بر رضایت می‌توان به عوامل جمعیتی، شخصیتی، ارزش‌ها، انتظارات، مقایسه با سایر سکونتگاه‌ها و امید به آینده اشاره کرد (Gifford, 1991). پژوهشگران مختلفی تأثیر این متغیرها را بر روی میزان ادراک رضایتمندی بررسی کرده‌اند. رضایتمندی از محیط سکونتی به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و محله یا واحدهای همسایگی به طور مستقیم، و ویژگی‌های شخصی، فرهنگی، و اجتماعی وی به طور غیرمستقیم بستگی دارد. (Galster & Hesser, 1981)

در مدل‌های تجربی تحقیقات مربوط به کیفیت محیط‌های سکونتی، میزان رضایت از واحدهای سکونتی به عنوان یکی از معیارهای اصلی مطرح شده است. در نمودار ۱ جایگاه رضایتمندی از واحدهای سکونتی در مدل سنجش کیفیت محیط سکونتی نشان داده شده است.

نمودار ۱: مدل تجربی سنجش رضایتمندی از واحدهای سکونتی



(Van Poll, 1997)

تحقیقات دیگری نیز در زمینه میزان رضایتمندی ساکنان از محل سکونت خود انجام گرفته است و معیارهای متفاوتی نیز برای سنجش آن پیشنهاد شده است که چکیده این مطالعات در جدول ۱ آمده است.

جدول ۱: متغیرهای سنجش میزان رضایتمندی

مطالعات پژوهشی							معیار		
Ghorbanian (2011)	تسهیلات	دید و منظر	ویژگی‌های کالبدی	روابط همسایگی	بهداشت مجتمع	امنیت			
Rafieian et al. (2009)	دسترسی	دید و منظر	ویژگی‌های کالبدی	روابط همسایگی	میزان ترافیک	حس تعلق به مکان	آلودگی	خوانایی	تراکم
Azizi & Malek-Mohammadnezhad (2008)	دسترسی مناسب	دید و منظر	وحدت فضایی و هماهنگی	روابط همسایگی	فضای سبز	امنیت	آلودگی صوتی و هوایی	چیدمان	تراکم

ساختمان‌های بلند راه‌حل عملی برای گسترش و پیشرفت متراکم‌سازی می‌باشند و این امر به وسیله استفاده بهینه آن‌ها از فضای هوایی و اختصاص بیشتر فضاهای همکف برای تسهیلات و فضاهای سبز محقق می‌شود. اگر دو متغیر رضایتمندی و بلندمرتبه بودن در یک ساختمان در نظر گرفته شود، در فضاهای داخلی رابطه مستقیمی بین این دو مشاهده می‌شود، و برعکس در فضاهای خارجی رابطه بین این دو متغیر معکوس است. به بیان دیگر نتایج تأیید می‌کند که از دیدگاه داخلی، هرچه ساختمان بلندتر باشد میزان رضایتمندی بیشتر است و همین‌طور از دیدگاه خارجی، هرچه ساختمان بلندتر باشد ناراضی‌تری بیشتر است (Wang & Chien, 1997). همچنین تراکم پایین و وجود فضای سبز و اثرات آن بر کیفیت‌های کالبدی- فضایی محیط، باعث برتری نمونه متعارف نسبت به بلندمرتبه گردیده است (Azizi & Malek-Mohammadnezhad, 2008).

۳. روش تحقیق

در پژوهش حاضر، ابتدا اطلاعات لازم از طریق مطالعات میدانی، توزیع پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان دو مجتمع مسکونی موردنظر و انجام نظرسنجی از آن‌ها، بررسی و مطالعه مدارک موجود و عکسبرداری از نمونه‌ها، تهیه گردیده‌اند. روش تحقیق در پژوهش حاضر، تحلیلی و از نوع مقایسه تطبیقی نمونه‌های موردی است. علاوه بر این، از روش‌های تحقیق توصیفی و ارزیابی کمی نیز استفاده می‌گردد. در این راستا، معیارها و متغیرهایی برای بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع مسکونی خود مشخص گردیده، و با توجه به نظرات آن‌ها امتیازدهی می‌شوند. در نهایت به وسیله نرم‌افزارهای کامپیوتری، تمامی پاسخ‌ها تجزیه و تحلیل می‌شود و میزان رضایتمندی کلی از هر یک از متغیرها محاسبه می‌گردد.

جدول ۲: امتیاز پاسخ ساکنان

امتیاز	میزان رضایتمندی هر فرد	میزان رضایتمندی هر فرد
-۲	خیلی کم	کاملاً مخالفم
-۱	کم	مخالفم
۰	متوسط	متوسط
+۱	زیاد	موافقم
+۲	خیلی زیاد	کاملاً موافقم

۱-۳- شناخت محدوده و نمونه‌های موردی

دو نمونه موردی تحقیق، مجتمع سبحان به عنوان مجتمع بلندمرتبه که دارای ۱۴ طبقه و مجتمع شهید محلاتی به عنوان مجتمع میان‌مرتبه (متعارف) که دارای ۴-۵ طبقه هستند. مجتمع سبحان واقع در شمال شرقی شهر تهران، در محدوده قیطریه (شمال بزرگراه صدر و در مجاورت ۲۵ متری بلوار کاوه) واقع است. مجتمع دارای ۱۱۰۰ واحد مسکونی با مساحت‌های متنوع می‌باشد. زیربنای کل مسکونی برابر با ۱۳۰۰۰ مترمربع و زیربنای ناخالص برابر با ۲۰۰۰۰۰ مترمربع تخمین زده شده است. مجتمع شهید محلاتی نیز در شمال شرقی شهر در مجاورت بلوار ارتش قرار دارد. در این محدوده

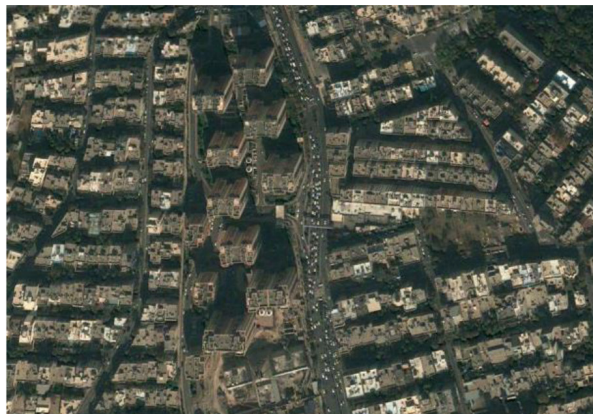
خانه‌هایی با انواع گوناگون از خانه‌های ویلایی گرفته تا آپارتمان‌های ۱۳ و ۱۴ طبقه قرار دارد. نمونه‌های مورد بررسی در بین محدوده‌ای قرار دارد که ارتفاع خانه‌ها در آن از ۴ و ۵ طبقه تجاوز نمی‌کند.

در مجتمع مسکونی سبحان نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده انجام گرفته، و پرسشنامه‌ها به صورت تصادفی و مساوی بین پنج بلوک ساختمانی در این مجتمع مسکونی توزیع گردیده است. از بین ۵۰ پرسشنامه توزیع شده بین ساکنان، ۴۷ پرسشنامه به صورت مفید قابل مطالعه و بررسی بودند، که نرخ پاسخگویی در این مجتمع، ۹۴٪ بود. در مجتمع شهید محلاتی هم به همین ترتیب، نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده انجام گرفت، و پرسشنامه‌ها به صورت تصادفی و مساوی بین پنج بلوک ساختمانی در این مجتمع مسکونی توزیع گردید.

تصویر ۲: مجتمع مسکونی شهید محلاتی



تصویر ۱: مجتمع مسکونی سبحان

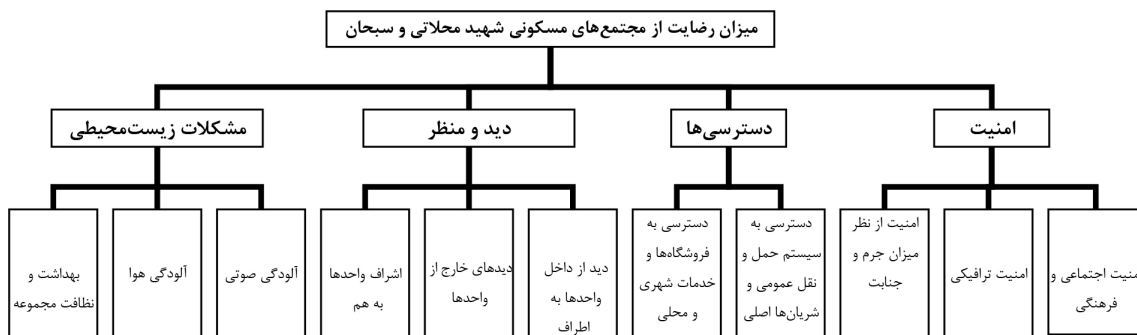


از بین ۵۰ پرسشنامه توزیع شده بین ساکنان، ۴۸ پرسشنامه به صورت مفید قابل مطالعه و بررسی بودند، در نتیجه نرخ پاسخگویی در این نمونه، ۹۶٪ بود. لازم به ذکر است که در مجتمع مسکونی سبحان ۷۴٪ از افراد منتخب دارای تحصیلات کارشناسی و بالاتر هستند و این میزان در مجتمع شهید محلاتی ۸۳٪ می‌باشد. به ترتیب ۶۷٪ و ۷۰٪ ساکنان در مجتمع سبحان و شهید محلاتی مالک ساختمان می‌باشند. به علاوه در مجتمع سبحان ۵۲٪ از افراد منتخب زن می‌باشند. این رقم در مورد مجتمع شهید محلاتی ۳۸٪ می‌باشد.

۴. یافته‌ها

با استناد بر یافته‌های انجام شده پیشین در این زمینه، معیارهایی برای سنجش و مقایسه میزان رضایت‌مندی ساکنان در دو مجتمع پیشنهادی انتخاب گردیده است و با کمک نظرسنجی از ساکنان مورد بررسی تطبیقی قرار می‌گیرند. این معیارها و متغیرها شامل موارد زیر می‌باشد:

نمودار ۲: مدل تجربی سنجش رضایت‌مندی از مجتمع‌های مسکونی سبحان و شهید محلاتی



حال به بررسی هر یک از این ابعاد و متغیرها در دو نمونه موردی و سپس مقایسه و تحلیل آن‌ها پرداخته می‌شود.

۴-۱- بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از امنیت مجموعه

۴-۱-۱- امنیت اجتماعی و فرهنگی: در آپارتمان، ساکنان با به اشتراک گذاردن بسیاری از فضاها، دامنه اختیارات‌شان نسبت به محیط مسکونی خود کاهش می‌یابد. زندگی در آپارتمان از آنجا که به عرصه‌هایی از حقوق اجتماعی ارتباط

پیدا می‌کند، به نوعی منافع فردی را در تعامل با منافع جمعی به چالش می‌خواند. همجواری کالبدی و اشتراک در برخی فضاهای مسکونی، مرزی میان حیطه حق یک فرد با حیطه حق دیگران را تعیین می‌نماید و دامنه حق یک فرد را در مقابل دامنه حق دیگری مشخص می‌سازد.

جدول ۳: متغیر امنیت اجتماعی و فرهنگی در مجتمع مسکونی سبحان

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean				
استفاده از فضاهای سبز و جمعی مجتمع	۳	(%۶,۳۸)	۷	(%۱۴,۸۹)	۱۹	(%۴۰,۴۲)	۱۲	(%۲۵,۵۳)	۶	(%۱۲,۷۶)	-۰,۲۳
روابط اجتماعی با دیگر ساکنان	۱	(%۲,۱۲)	۵	(%۱۰,۶۳)	۱۶	(%۳۴,۰۴)	۱۳	(%۲۷,۶۵)	۱۲	(%۲۵,۵۳)	-۰,۶۳
مشارکت با دیگران در نگهداری از مجموعه	۵	(%۱۰,۶۳)	۱۸	(%۳۲,۲۹)	۱۹	(%۴۲,۴۲)	۴	(%۸,۵۱)	۱	(%۲,۱۲)	+۰,۲۱

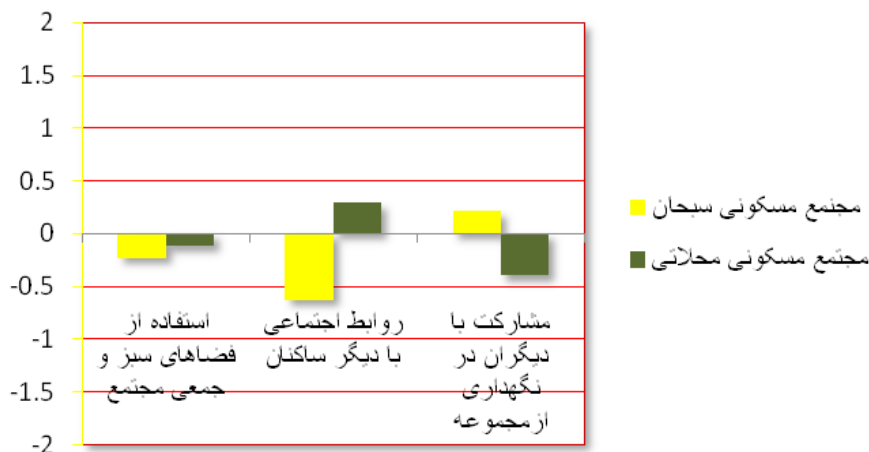
تحقیقی که انجام گردیده است، نشان می‌دهد که طبیعت و وجود نواحی سبز در محلات تأثیر بسزایی در ایجاد حس امنیت، استفاده از فضا و روابط اجتماعی میان ساکنان داشته که رضایت‌مندی ساکنان را در پی دارد (Kuo et al., 1998). مسائل مربوط به امنیت اجتماعی و فرهنگی دو مجتمع در چند سؤال از ساکنان به پرسش گذاشته شد که شامل میزان استفاده از فضاهای سبز و جمعی، روابط اجتماعی ساکنان با یکدیگر و مشارکت آن‌ها با هم در نگهداری از مجموعه می‌باشد.

جدول ۴: متغیر امنیت اجتماعی و فرهنگی در مجتمع مسکونی شهید محلاتی

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean				
استفاده از فضاهای سبز و جمعی مجتمع	۴	(%۸,۳۳)	۶	(%۱۲,۵۰)	۲۲	(%۴۵,۸۳)	۱۲	(%۲۵,۰۰)	۴	(%۸,۳۳)	-۰,۱۲
روابط اجتماعی با دیگر ساکنان	۲	(%۴,۱۶)	۱۰	(%۲۰,۸۳)	۳۶	(%۷۵,۰۰)	۰	(%۰,۰۰)	۰	(%۰,۰۰)	+۰,۲۹
مشارکت با دیگران در نگهداری از مجموعه	۰	(%۰,۰۰)	۱۴	(%۲۱,۹۰)	۲۲	(%۵۴,۸۳)	۱۰	(%۲۰,۸۳)	۲	(%۴,۱۶)	-۰,۰۴

میزان استفاده ساکنان از فضاهای سبز و جمعی در دو مجموعه مسکونی سبحان و شهید محلاتی کم می‌باشد. فضای سبز مجموعه تنها برای پیاده‌روی قابل استفاده است و استفاده دیگری ندارد، همچنین تعداد صندلی‌ها یا نیمکت‌های نشیمن بسیار کم است. فضای داخلی مجتمع به دلیل عبور و مرور بیش از حد اتومبیل‌ها، امنیت کافی را برای افراد فراهم نمی‌کند. در کل اعضای مجموعه از کمبود فضاهای مانند سالن اجتماعات، مرکز خرید و سالن‌های ورزشی و مکان بازی بچه‌ها و محوطه‌های ورزشی اظهار نارضایتی می‌کردند. به دلیل کمبود محوطه‌های ورزشی ویژه برای کودکان آنها ناچارند تا در مقابل بلوک‌های ساختمانی بازی کنند و از این طریق برای همسایگان ایجاد مزاحمت و سر و صدا می‌کنند. به طور مشابه در مجتمع شهید محلاتی هم ساکنان خواستار پارک بازی برای فرزندانشان بودند. میزان روابط اجتماعی ساکنان با یکدیگر در مجتمع شهید محلاتی به میزان محسوسی به نسبت مجتمع سبحان بیشتر می‌باشد. نمودار ۱ نشان می‌دهد که در مجتمع شهید محلاتی ساکنان روابط اجتماعی زیادی با هم دارند، در حالی که در مجتمع سبحان این چنین نیست. در مجتمع مسکونی سبحان، ساکنان اصلاً همدیگر را نمی‌شناسند، چه برسد که با هم ارتباط برقرار کنند (حتی ساکنان یک بلوک مسکونی هم با همسایگان خود آشنایی نداشتند) و امکان نظرسنجی، تعامل افکار و عقاید و استفاده از آن‌ها در این مجموعه با دیگر ساکنان در مجموعه به هیچ وجه وجود ندارد. میزان مشارکت ساکنان با یکدیگر در جهت نگهداری مجموعه در دو نمونه مورد مطالعه یکسان و در حد متوسط می‌باشد، با این تفاوت که با توجه به نتایج به دست آمده، در مجتمع مسکونی سبحان این مقدار کمی بیشتر است و این هم شاید به دلیل مشارکت آن‌ها در پرداخت شارژ ماهیانه و جلسات حول این موضوع باشد (جداول ۳ و ۴).

نمودار ۳: مقایسه امنیت اجتماعی و فرهنگی در دو نمونه مورد مطالعه



۲-۱-۴- امنیت ترافیکی: مسائل مربوط به امنیت ترافیکی دو مجتمع در طی چند سؤال از ساکنان به پرسش گذاشته شد که شامل میزان رضایت از کیفیت پیاده‌روها، پیوستگی آن‌ها در سایت مجموعه، جداسازی آن‌ها از مسیرهای سواره و میزان و روانی ترافیک سواره موجود در مجموعه می‌باشد.

جدول ۵: متغیر امنیت ترافیکی در مجموعه مسکونی سبجان

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
مطلوبیت عرض و کیفیت پیاده‌روها	۱۲	(%۲۵,۵۳)	۱۳	(%۴۲,۵۵)	۲	(%۴,۲۵)	+۰,۴۴
پیوستگی دسترسی پیاده در سایت	۵	(%۱۰,۶۳)	۸	(%۴۴,۶۸)	۹	(%۱۹,۱۴)	+۰,۲۱
جداسازی مسیرهای سواره و پیاده	۶	(%۱۲,۷۶)	۱۸	(%۲۷,۶۵)	۸	(%۱۷,۰۲)	+۰,۳۸
روانی ترافیک در خیابان‌های محلی	۸	(%۱۷,۰۲)	۱۹	(%۳۱,۹۱)	۳	(%۶,۳۸)	+۰,۲۳

جدول ۶: متغیر امنیت ترافیکی در مجموعه مسکونی شهید محلاتی

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
مطلوبیت عرض و کیفیت پیاده‌روها	۲	(%۴,۱۶)	۲۲	(%۴۱,۶۶)	۴	(%۸,۳۳)	+۰,۴۵
پیوستگی دسترسی پیاده در سایت	۲	(%۴,۱۶)	۱۲	(%۴۱,۶۶)	۱۰	(%۲۰,۸۳)	+۰,۰۴
جداسازی مسیرهای سواره و پیاده	۲	(%۴,۱۶)	۱۲	(%۴۵,۸۳)	۱۰	(%۲۰,۸۳)	+۰,۱۲
روانی ترافیک در خیابان‌های محلی	۴	(%۸,۳۳)	۳۴	(%۱۲,۵۰)	۴	(%۸,۳۳)	+۰,۷۹

با استناد به یافته‌ها چنین نتیجه می‌شود که ساکنان در حد متوسطی از کیفیت پیاده‌روها و عرض آن‌ها در دو مجموعه مسکونی رضایت دارند. البته در این میان نارضایتی‌هایی نیز از وضع موجود دسترسی‌های پیاده توسط پاسخ‌دهندگان ذکر گردید. به طور مثال در مصاحبه‌ای که با ساکنان صورت پذیرفت، شخصی از پیاده‌روهای داخل مجموعه سبجان اظهار رضایت و از پیاده‌روهای بیرون از مجموعه مانند بلوار کاوه اظهار نارضایتی کرد. به عنوان پیشنهاد اول، او احداث یک پل

هوایی عابر پیاده را بر روی بلوار کاوه ذکر نمود، که درب شمالی مجموعه را به خیابان آزادی که درب غربی پارک قیطریه در آن واقع است متصل کند تا تردد افراد راحت و ایمن صورت پذیرد. در هر دو نمونه، مسیرهای پیاده به گونه‌ای طراحی شده‌اند که تا حد امکان پیوسته باشند و توسط مسیر سواره قطع نشوند و میزان رضایت ساکنان در این مورد در هر دو مجتمع مسکونی متوسط می‌باشد (جدول ۵ و ۶). از دیدگاه هر دو گروه از ساکنان، جداسازی مسیرهای سواره از پیاده در مجموعه در حد متوسطی ارزیابی شده است. همچنین با توجه به نتایج به دست آمده، ترافیک سواره در مجتمع مسکونی سبحان متوسط و در مجتمع مسکونی شهید محلاتی بسیار روان می‌باشد (نمودار ۴).

نمودار ۴: مقایسه امنیت ترافیکی در دو نمونه مورد مطالعه



۳-۱-۴- امنیت از نظر میزان جرم و جنایت در مجموعه: مسائل مربوط به امنیت از نظر میزان جرم و جنایت در دو مجتمع در چند سؤال از ساکنان به پرسش گذاشته شد که شامل میزان وقوع جرم در مجموعه، امنیت شبانه و امنیت روزانه مجموعه می‌باشد. با توجه به داده‌های به دست آمده از طریق پرسشنامه، میزان وقوع جرم در دو مجتمع مسکونی سبحان و شهید محلاتی بسیار کم می‌باشد؛ به علاوه میزان رضایت‌مندی از امنیت در روز و شب در هر دو نمونه زیاد است (جدول ۷ و ۸).

جدول ۷: امنیت از نظر میزان جرم و جنایات در مجتمع مسکونی سبحان

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
وقوع جرم در مجتمع		۰ (%۰,۰۰)	۰ (%۰,۰۰)	۵ (%۱۰,۶۳)	۲۱ (%۴۴,۶۸)	۲۱ (%۴۴,۶۸)	-۱,۳۴
امنیت روزانه		۱۳ (%۲۷,۶۵)	۲۴ (%۵۱,۰۶)	۹ (%۱۹,۱۴)	۰ (%۰,۰۰)	۰ (%۰,۰۰)	+۱,۰۶
امنیت شبانه		۱۳ (%۲۷,۶۵)	۱۹ (%۴۰,۴۲)	۱۴ (%۲۹,۷۸)	۱ (%۲,۱۲)	۰ (%۰,۰۰)	+۰,۹۳

جدول ۸: امنیت از نظر میزان جرم و جنایات در مجتمع مسکونی شهید محلاتی

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
وقوع جرم در مجتمع		۰ (%۰,۰۰)	۰ (%۰,۰۰)	۲۰ (%۴۱,۶۶)	۲۰ (%۴۱,۶۶)	۸ (%۱۶,۶۶)	-۰,۷۴
امنیت روزانه		۱۰ (%۲۰,۸۳)	۳۲ (%۶۶,۶۶)	۴ (%۸,۳۳)	۰ (%۰,۰۰)	۲ (%۴,۱۶)	+۱,۰۰
امنیت شبانه		۱۲ (%۲۵,۰۰)	۳۰ (%۶۲,۵۰)	۴ (%۸,۳۳)	۲ (%۴,۱۶)	۰ (%۰,۰۰)	+۱,۰۸

نمودار ۵: مقایسه امنیت از نظر میزان جرم و جنایت در دو نمونه مورد مطالعه



۲-۴- بررسی میزان رضایت‌مندی از شبکه حمل و نقل عمومی و دسترسی

در مکان‌یابی مجتمع‌های مسکونی، ظرفیت قابل تحمل معابر اطراف، اثر این مجتمع‌ها در برهم ریختن سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی از نظر آمد و شد و تعداد سفر، تأثیرات ترافیکی و مسائل تخلیه در ساعات اوج ترافیکی و نحوه دسترسی در مواقع اضطراری و بحرانی مورد توجه هستند (Azizi & Malek-Mohammadnezhad, 2008). بر اساس ضوابط ترافیکی دسترسی بناها (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۰)، توصیه گردیده که حتی‌الامکان مجتمع‌های مسکونی (خصوصاً انواع بلندمرتبه آن‌ها) در فاصله حداکثر ۵۰۰ متر از ایستگاه‌های اتوبوس و یا ۱۰۰۰ متر از ایستگاه‌های مترو مستقر شوند.

مسائل دسترسی دو مجتمع در دو سؤال از ساکنان به پرسش گذاشته شد که شامل میزان رضایت از دسترسی به حمل و نقل عمومی، دسترسی به فروشگاه‌ها و خدمات محلی بود.

جدول ۹: شبکه حمل و نقل و دسترسی در مجتمع مسکونی سبحان

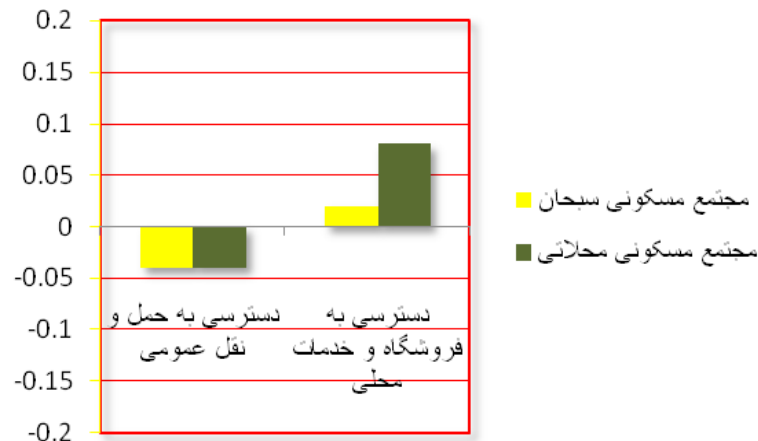
متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی	۴	۱۰	۱۹	۸	۶	-۰,۰۴	
دسترسی به فروشگاه‌ها و خدمات محلی	۴	۱۲	۱۶	۱۱	۴	+۰,۰۲	

جدول ۱۰: شبکه حمل و نقل و دسترسی در مجتمع مسکونی شهید محلات

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی	۲	۲۲	۱۸	۲	۴	-۰,۰۴	
دسترسی به فروشگاه‌ها و خدمات محلی	۲	۱۴	۲۰	۱۰	۲	+۰,۰۸	

در مجتمع مسکونی سبحان، در حالی که ساکنان رضایت کمی از کیفیت دسترسی به حمل و نقل عمومی دارند، میزان رضایت‌شان از کیفیت دسترسی به فروشگاه‌ها و خدمات محلی متوسط است (به دلیل سربالایی شدید منطقه، دسترسی پیاده به فروشگاه‌ها و خدمات محلی دشوار است). این در حالی است که در مجتمع مسکونی شهید محلاتی، میزان رضایت‌مندی ساکنان در رابطه با این دو متغیر به گونه‌ای دیگر است (جدول ۹ و ۱۰). ساکنان مجتمع مسکونی شهید محلاتی از کیفیت دسترسی به حمل و نقل عمومی رضایت متوسطی دارند و میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت دسترسی به فروشگاه‌ها و خدمات محلی بالا است (نمودار ۶).

نمودار ۶: مقایسه میزان رضایت ساکنان از دسترسی‌ها در دو نمونه مورد مطالعه



۳-۴- بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از دید و منظر

بررسی نمونه‌های موردی نشان می‌دهد که مجتمع مسکونی شهید محلاتی به عنوان یک مجتمع مسکونی متعارف، در هماهنگی با ارتفاع و خط آسمان مجاور مناطق اطراف خود قرار دارد. از طرف دیگر، مجتمع مسکونی سبجان به عنوان یک مجتمع مسکونی بلند مرتبه، باعث شکستگی ناگهانی خط آسمان محدوده خود گردیده است.

جدول ۱۱: سطح رضایتمندی ساکنان از دید و منظر مجتمع مسکونی سبجان

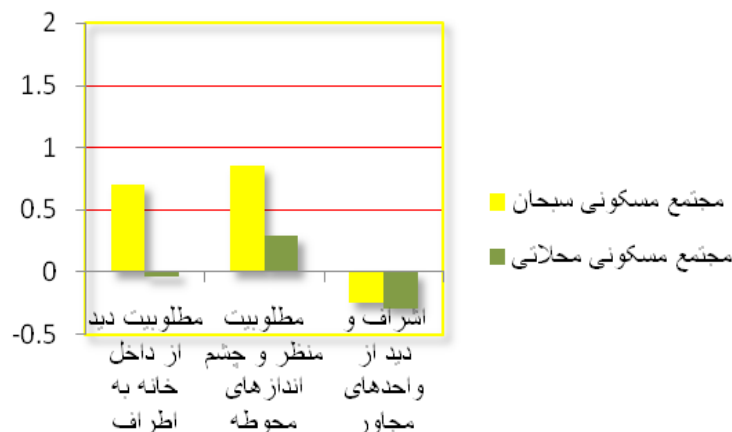
متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
مطلوبیت دید از داخل خانه به اطراف	۱۱	(%۲۳,۴۰)	۱۸	(%۲۵,۵۳)	۵	(%۱۰,۶۳)	+۰,۷۰
مطلوبیت منظر و چشم اندازهای محوطه	۱۴	(%۲۹,۷۸)	۱۶	(%۲۹,۷۸)	۲	(%۴,۲۵)	+۰,۸۵
اشراف و دید از واحدهای مجاور	۸	(%۱۷,۰۲)	۳	(%۶,۳۸)	۱۲	(%۲۵,۵۳)	-۰,۲۵

میزان رضایتمندی ساکنان از مطلوبیت دید از داخل واحدها به خارج در هر مجتمع مسکونی سبجان زیاد و در مجتمع شهید محلاتی متوسط است (جدول ۱۱). زندگی در بین ساختمان‌های بلند و پهن زیبایی چندانی ندارد، اگر چه اندکی فضای سبز در کنار بلوک‌ها وجود دارد، ولی بیشتر محوطه توسط تردد خودروها و پارکینگ اتومبیل‌ها اشغال شده است. در مجتمع مسکونی سبجان سایه‌اندازی به ساختمان‌های کم ارتفاع اطراف کاملاً مشهود است. مجتمع از چشم‌اندازها و مناظر طبیعی زیبایی برخوردار نیست و میزان اشراف و دید به واحدها نیز در دو نمونه مورد بررسی یکسان است، و سطح رضایتمندی افراد از این مسئله متوسط می‌باشد (نمودار ۷).

جدول ۱۲: سطح رضایتمندی ساکنان از دید و منظر در مجتمع مسکونی شهید محلاتی

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
مطلوبیت دید از داخل خانه به اطراف	۲	(%۴,۱۶)	۱۰	(%۲۰,۸۳)	۱۲	(%۲۵,۰۰)	-۰,۰۴
مطلوبیت منظر و چشم اندازهای محوطه	۶	(%۱۲,۵۰)	۱۲	(%۲۵,۰۰)	۲۰	(%۴۱,۶۶)	+۰,۲۹
اشراف و دید از واحدهای مجاور	۴	(%۸,۳۳)	۶	(%۱۲,۵۰)	۱۲	(%۲۵,۰۰)	-۰,۲۹

نمودار ۷: مقایسه میزان رضایت‌مندی ساکنان از دید و منظر در دو نمونه مورد مطالعه



۴-۴- مشکلات زیست‌محیطی

مشکلات زیست‌محیطی دو مجتمع به وسیله تعدادی سؤال از ساکنان به پرسش گذاشته شد که شامل میزان مزاحمت صوتی و انتشار سروصدای همسایگان، آلودگی صوتی توسط ترافیک موجود در محیط، آلودگی هوا و بهداشت فضاهای مشاع و مشترک بود.

جدول ۱۳: دیدگاه ساکنان نسبت به عوامل زیست‌محیطی در مجتمع مسکونی سبحان

متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
آلودگی صوتی ایجاد شده توسط همسایگان	۴	(%۸,۵۱)	۷	(%۱۴,۸۹)	۱۴	(%۲۹,۷۸)	-۰,۲۷
آلودگی صوتی توسط ترافیک موجود در سایت	۳	(%۶,۳۸)	۳	(%۶,۳۸)	۱۷	(%۳۶,۱۷)	-۰,۵۹
آلودگی هوای مجتمع	۲	(%۴,۲۵)	۳	(%۶,۳۸)	۱۶	(%۳۴,۰۴)	-۰,۵۱
بهداشت فضاهای مشترک و مشاعی	۱۵	(%۳۱,۹۱)	۲۱	(%۴۴,۶۸)	۹	(%۱۹,۱۴)	+۱,۰۲

جدول ۱۴: دیدگاه ساکنان نسبت به عوامل زیست‌محیطی در مجموعه مسکونی شهید محلاتی

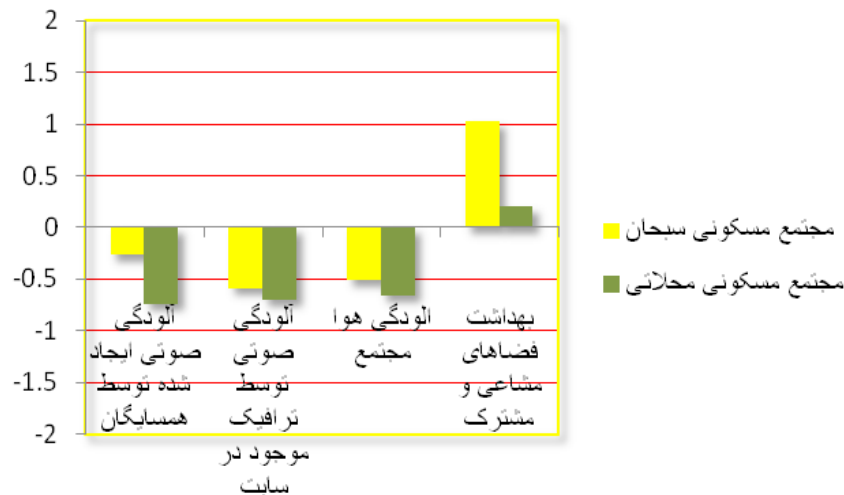
متغیر	میزان	خیلی زیاد (+۲)	زیاد (+۱)	متوسط (۰)	کم (-۱)	خیلی کم (-۲)	Mean
آلودگی صوتی ایجاد شده توسط همسایگان	۰	(%۰,۰۰)	۴	(%۸,۳۳)	۱۴	(%۲۹,۱۶)	-۰,۷۴
آلودگی صوتی توسط ترافیک موجود در سایت	۲	(%۴,۱۶)	۲	(%۴,۱۶)	۱۴	(%۲۹,۱۶)	-۰,۷۰
آلودگی هوای مجتمع	۰	(%۰,۰۰)	۰	(%۰,۰۰)	۲۰	(%۴۱,۶۶)	-۰,۶۶
بهداشت فضاهای مشترک و مشاعی	۶	(%۱۲,۵۰)	۱۲	(%۲۵,۰۰)	۱۶	(%۳۳,۳۳)	+۰,۲

میزان آلودگی صوتی ایجاد شده توسط همسایگان در مجتمع مسکونی سبحان متوسط است؛ همان‌طور که یکی از ساکنان مجتمع سبحان بیان کرد که به علت عدم‌ساختار مناسب عایق صوتی در درب‌ها، پنجره‌ها، ورودی واحدها و بالکن‌ها در طبقات امکان مزاحمت و انتشار سروصدای همسایگان در واحدها بسیار بالا است. همچنین صدای عبور آب و

فاضلاب طبقات بالا از سرویس‌های بهداشتی شنیده می‌شود و برای افراد ایجاد مزاحمت می‌کند. میزان این آلودگی در مجتمع مسکونی شهید محلاتی به نسبت مجتمع سبحان کم می‌باشد در حالی که میزان آلودگی توسط ترافیک موجود در سایت در هر دو مجموعه یکسان (در حد کم) می‌باشد (جداول ۱۳ و ۱۴).

با وجود اینکه تعدادی از پاسخ‌دهندگان ناراضی خود را از بهداشت پارکینگ، تهویه و دوده زدن پارکینگ‌ها و شوت زباله، بیان نمودند، اما در نظرسنجی از کل افراد نمونه، میزان رضایت ساکنان از بهداشت و نظافت فضاهای مشاع و عمومی در مجتمع سبحان در حد زیاد و در مجتمع مسکونی شهید محلاتی متوسط ارزیابی گردید (نمودار ۸). این ویژگی شاید به این دلیل باشد که مجتمع سبحان به مراتب تازه‌ساخت‌تر و تمیزتر از مجتمع شهید محلاتی است و افراد انگیزه بیشتری برای تمیز نگه داشتن آن دارند.

نمودار ۸: مقایسه سطح رضایت‌مندی ساکنان از عوامل زیست محیطی دو نمونه مورد مطالعه



۵. نتیجه‌گیری

الگوهای ارزیابی از محیط‌های سکونتی به‌ویژه در مورد رضایت‌مندی می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، ضعف، کاستی‌ها و نواقص احتمالی با هدف ارتقای کیفیت محیط‌های سکونتی مؤثر واقع گردد. در این زمینه یکی از بهترین الگوهای ارزیابی، استفاده از دیدگاه‌های ساکنان در خصوص محیط‌های سکونتی آنهاست.

هدف کلی پژوهش حاضر بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع مسکونی میان‌مرتبه و بلندمرتبه در ایجاد محیطی مناسب برای زندگی ساکنان است. فرضیه تحقیق بر این استوار است که رضایت‌مندی ساکنان از زندگی در مجتمع‌های مسکونی میان‌مرتبه به نسبت مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه، بیشتر است. این فرضیه با مطالعه نمونه‌های مورد مطالعه تأیید گردید. با توجه به هر یک از متغیرهای بررسی شده در مورد میزان رضایت‌مندی ساکنان بین دو نوع مجتمع مسکونی، این نتیجه حاصل گردید که در ساختمان میان‌مرتبه (مجتمع مسکونی شهید محلاتی) رضایت‌مندی ساکنان به صورت کلی به نسبت ساختمان بلندمرتبه (مجتمع مسکونی سبحان) بیشتر می‌باشد. در فرایند امتیازدهی با کمک نظریات ساکنان، تراکم پایین و وجود فضای باز و سبز و اثرات آن بر کیفیت‌های کالبدی- فضایی محیط، باعث برتری امتیاز کلی نمونه میان‌مرتبه نسبت به بلندمرتبه گردیده است. اگر چه برخی عوامل در نمونه بلندمرتبه (سبحان) به گونه‌ای وجود دارد که آسایش ساکنان را به نسبت مجتمع شهید محلاتی بیشتر تأمین می‌کند و در برخی موارد هم با یکدیگر یکسان هستند ولی در نگاه کلی و با در نظر گرفتن تمام عوامل بر روی هم این نتیجه به دست می‌آید که مجتمع میان‌مرتبه شهید محلاتی میزان رضایت بیشتری را برای ساکنان فراهم می‌کند. تجزیه و تحلیل یافته‌ها، نکات زیر را روشن ساخت:

- ساکنان مجتمع مسکونی میان‌مرتبه نسبت به ساکنان مجتمع مسکونی بلندمرتبه، از سطح روابط اجتماعی بالاتری برخوردار بودند و همچنین دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی در مجتمع مسکونی میان‌مرتبه مطلوب‌تر از مجتمع مسکونی بلندمرتبه بود که مسأله می‌تواند عامل بسیار مهمی در تعیین رضایت ساکنان از مجتمع‌های مسکونی باشد. شایان ذکر است که این دو نمونه مورد مطالعه در بسیاری از عوامل هم به یک میزان رضایت افراد را تأمین می‌کردند.

- همچنین یافته‌های تحقیق نشان داد که کمبود روابط اجتماعی بین ساکنان، عدم مشارکت و استفاده از فضاهای سبز جمعی، تراکم ساختمانی بیش از حد، دسترسی نامناسب به خدمات عمومی، انقطاع دید به وسیله ساختمان‌های بلند و ناهماهنگی با بافت اطراف از نقاط ضعف مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه به حساب می‌آید. در مقابل تراکم پایین، گشودگی فضا، بالا بودن روابط اجتماعی ساکنان با یکدیگر و هماهنگی با بافت اطراف از مهم‌ترین ویژگی‌های مجتمع‌های مسکونی میان‌مرتبه می‌باشد.

References

- Azizi, M. M. & Malek-Mohammadnezhad, S. (2008). Comparative Study on High-rise and Conventional Residential Complexes. *Honar-ha-ye Ziba*, 32, 27-38.
- Benson, E. D., Hansen, J. L., Schwartz, Jr., A. L. & Smersh, G. T. (1998). Pricing Residential Amenities; the Value of View. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 16 (1), 55-73.
- Blake, P. (1977). *Form Follows Fiasco*. Little Brown, Boston, Castells, M, Goh, L and Kwok, R. (1990) *The Shek Kip Mei Kong and Singapore Pion*, London.
- Chiara, J. D. & Crosbie, M. J. (1995). *Time-saver Standards for Building Types*. New York: McGraw-Hill Pub.
- Conway, J. & Adams, B. (1977). The Social Effects of Living Off the Ground, *Habitat International*, 2 (5-6), 595-614.
- Department of Environment, (1970) *Design Bulletin 21, Families Living at Higher Density: a Study of Estates in Leeds, Liverpool and London*. London: HMSO.
- Galster, G. C. & Hesser, G. W. (1981). Residential Satisfaction Composition and Contextual Correlates. *Environment and Behavior*, 13 (6), 735-758.
- Ghorbanian, M. (2011). Recognizing Neighborhood Satisfaction; Significant Dimension and Assessment Factors. *International Journal of Academic Research*, 3 (1), 273-282.
- Gifford, R. (1991). *Welcome to the neighborhood*. In R. Gifford (Ed.), *Applied psychology: Variety and opportunity* (pp. 1-19). Boston: Allyn and Bacon.
- Golabchi, M. (2001). The Principles of High-rise Buildings Design. *Honar-ha-ye Ziba*, 9, 52-62.
- Greater London Council, (1968). *Housing Development, Management Branch Height Preference Survey* (J. Fairman, B. Moore), London: The council.
- Haber, G. M. (1977). *The Impact of Tall Buildings on Users and Neighbors; Human Response to Tall Buildings*. Stroudsburg, PA: Dowden, Hutchinson and Ross.
- Helleman, G. & Wassenberg, F. (2004). The renewal of what was tomorrow's idealistic city. Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. *Cities*, 21 (1), 3-17.
- Huang, S. C. L. (2006). A Study of Outdoor Interactional Spaces in High-Rise Housing. *Landscape and Urban Planning*, 78 (3), 193-204.
- Hur, M., Nasar, J. L. & Chun, B. (2010). Neighborhood Satisfaction, Physical and Perceived Naturalness and Openness. *Journal of Environmental Psychology*, 30 (1), 52-59.
- Jim, C. Y. & Chen, W. Y. (2010). External Effects of Neighborhood Parks and Landscape Elements on High-Rise Residential Value. *Land Use Policy*, 27 (2), 662-670.
- Johnson, B. (2002). *Living the High Life*. Atlanta: National Real Estate Investor.
- Kuo, F. E., Sullivan, W. C., Coley, R. L., Brunson, L. (1998). Fertile Ground For Community: Inner-City Neighborhood Common Spaces. *American Journal of Community Psychology*, 26 (6), 823-851.
- Lim, B. P. (1994). *Environmental Design Criteria of Tall Buildings*. Pennsylvania, USA.
- Morancho, A. B. (2003). A Hedonic Valuation of Urban Green Areas. *Landscape and Urban Planning*, 66 (1), 35-41.
- Rafieian, M., Asgari, A. & Asgarizadeh, Z. (2009). Units Residential Satisfaction Assessment of Navab Resident. *Human Geography Research*, 67 (1), 53-68.
- Wang, M. S. & Chien, H. -T. (1997). Environmental Behavior Analysis of High-Rise Building Area in Taiwan. *Building and Environment*, 34 (1), 85-93.
- Yuen, B. (2005). Romancing the High-Rise in Singapore. *Cities*, 22 (1), 3-13.
- Van Poll, R. (1997). *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment A Multi Attribute Evaluation*. [Dissertation]. (Rijksuniversiteit Groningen, Groningen).