



تبیین نقش کنترل توسعه در طراحی شهری

نمونه موردی محله سیدرضی مشهد

علی رضانی ازغندی^۱، هادی سروری^۲

۱_ کارشناس ارشد طراحی شهری دانشگاه آزاد اسلامی مشهد (Aliramezani1208@gmail.com)

۲_ استادیار گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد (Sarvari_hadi@yahoo.com)

چکیده

توسعه شهرها باعث بروز معضلاتی همچون ساخت ساز های بی حد مرز، پدیدار شدن سکونتگاههای دارای مشکلات کیفی و کمی و برهم خوردگی در نظم محله و تداوم ساخت و ساز در زمینهای آسیب پذیر یا مستعد توسعه در شهرها شده است. به همین دلیل تبیین نقش کنترل توسعه در طراحی شهری به عنوان یکی از سیاستهای شهری که به منظور جلوگیری از گسترش ناخواسته و نابه هنجار شهری، توسعه و هدایت شهر را درون یک خط با قوانین مقررات مصوب با توجه به چارچوب کلی قرار می دهد. این پژوهش در راستای هدف گذاری و چارچوب توسعه شهری به تبیین و شناخت مفهوم کنترل توسعه در شهر مشهد مطرح شده و در ادامه قسمتی از محله ای سیدرضی را مورد مطالعه قرار گرفته که با توجه به مبانی نظری، کمبود خدمات و شاخصه های کنترل توسعه به تدوین چشم انداز کلی و هدف گذاری باعث ایجاد سمت سو و هدایت محله به سمت ارتقا کیفیت های شهری و قوانین مقررات استاندارد شده است

واژگان کلیدی: طراحی شهری، کنترل توسعه، ضوابط طراحی، هدف گذاری



۱_ مقدمه

توسعه شهری در جهان با رشد افجاری در شهرها با توجه به نیاز مردم همراه شده است در راستای داده ها و اطلاعات اماری گرفته شده از ارگان ها و اطلاعات اماری مربوط در کلان شهر مشهد نشان دهنده رشد نرخ جمعیت و به طبع آن رشد شهرهاست که به دنبال آن باید شهرها و محلات باید از یک قاعده و قوانین استاندارد برای الگوی توسعه خود بهره مند باشند این تناسب بین الگوهای ساخت ساز با توجه به قوانین مقررات موجود و نیاز مردم در جهت توسعه شهر الگوی رشد و توسعه مینامند.

سرمایه گذاری در فضای عمومی باید به عنوان یک محرک برای اقتصادی و اجتماعی مهار شود توسعه، و همچنین برای برابری جنسیتی، با در نظر گرفتن فضای شهری و با گسترش شهرها، زمین های لازم برای خیابان ها و فضاهای عمومی و همچنین عمومی شبکه های زیرساختی باید ایمن شوند. پروژه های شهری نیاز به اطمینان کافی دارند فضای عمومی در گسترش شهر برنامه ریزی شده، پر کردن شهر برنامه ریزی شده و پروژه های ارتقا ابزارهایی برای ایجاد فضای عمومی از خصوصی زمین های تحت مالکیت اهمیت حیاتی دارند. بحث در مورد اهداف، شاخص ها و اصول اندازه گیری توزیع، کمیت، کیفیت و دسترسی به فضای عمومی شهری است که به یک سری هدف منتهی می شود

ساماندهی فضای شهری به صورت سرزنده، و پویا با عینک کنترل توسعه

توسعه و طراحی فضای شهری به صورت کنترل شده و حفاظت مبنا

سازماندهی فضای شهری به صورت توسعه یافته با توجه به نیاز مخاطبان محور

یکی از مسایل مهم که در این حوضه مطالعاتی مطرح میشود ارتقا کیفیت های شهری در جهت شکل گیری کنترل توسعه است که این موضوع نیاز به زیرساخت و پایه ریزی دارد که بتوان از طریق شاخصه های کنترل توسعه از قبیل کالبد و اجتماع و اقتصاد و محیط زیست و مدیریت تبیین میگردد و با توجه به هدف گذاری و ایجاد یک چشم انداز و شناخت مبانی مربوط به موضوع به یک طبقه بندی از استاندارد های شهری و یک طرح پیشنهادی می پردازیم.

بررسی و شناخت کنترل توسعه به نگاه کلی، یک پارچه منجر می شود که با توجه به چارچوب و اهداف سیاست ها، تمرکز اصلی بر تدوین سیاست ها و اهداف و قوانین مقررات قرار دادی استاندارد بتوانند طبق چارچوب طراحی شهری، اصول کنترل توسعه و هدایت توسعه چالشهای و نقاط ضعف پیش رو شرح دهند.

محلله سید رضی در استان خراسان رضوی و در محدوده شمال غربی شهر مشهد واقع شده است. این محله در منطقه ۱۱ قرار گرفته است و از شمال با بزرگراه امام علی، از شرق با خیابان جلال آل احمد، از جنوب با میدان معلم و از غرب با بلوار معلم و بلوار دانش آموز محدود شده است و با محله های شهرک غرب، آزادشهر، شهرک رازی، رازی، دانشجو، سید رضی، فرهنگ، ولیعصر، زیبا شهر، شهید رضوی مجاورت دارد. در سطح منطقه ای و شهری، استراتژی های سطح شهر باید نه تنها بر مکان ها



وفضاها اما بر شکل، عملکرد و ارتباط شهر به عنوان یک کل.. مقامات محلیباید بتوانند شبکه فضای عمومی را به عنوان بخشی از طراحی کنند. برنامه های توسعه آنها. در سطح محله، طراحی شهری باید با جوامع برای تقویت همکاری کند. شمول اجتماعی، برابری جنسیتی، تجلیل از چندفرهنگی و تنوع زیستی، ومعیشت شهری را فراهم می کند، بنابراین فضاهای غنیو پر جنب و جوش را در مشترکات شهری ایجاد می کند.. قوانین و مقررات نیاز به بازنگری دارند تا سیستمهای توانمندی ایجاد کنند. احیا، مدیریت و حفظ فضای عمومی، از جمله فرآیندهای مشارکتی استفاده از آنها را تعریف کرده و دسترسی به فضاهای عمومی را مدیریت کنید. ابزارهای تقسیم ارزش زمین و تنظیم مجدد زمین به طور گسترده مورد استفاده قرار گیرد و برای شهرداریها ترویج می شود تا ارزشهای خصوصی ایجاد شده توسط عمومی بهتر را به دست آورند. فضاهایی برای حفظ سرمایه گذاری در فضای عمومی است.

۲- روش تحقیق

روش پژوهش بر اساس هدف گذاریو تحلیل ضوابط استاندارد است که از نوع ماهیت توصیفی و شناخت تحلیلی می باشد. جهت گردآوری اطلاعات و داده ها از روش های اسنادی و کتابخانه ای و نرم افزار ها به منظور تدوین و تایید تحقیق همچنین از ترجمه کتاب ها و رفرنس های بین المللی استفاده شده است. در این راستا مقاله حاضر با استفاده از تحلیل و آنالیز ضوابط به هدف گذاری و ارایه چشم انداز درباره موضوع در قالب یک مقاله نظری ، طراحانه پرداخته شده و در نهایت به ارایه مبانی و پیشنهادات طراحی و اهدافدر و سیاست گذاری برای محله پرداخته می شود .

۳_ مفاهیم کلیدی

الف) طراحی شهری:

طراحی بخشی از هنر سازمان دادن به فضای کالبدی است که با رشته های مختلف علمی و هنری سر و کار دارد و در عین حال با سیاست و فرهنگ نیز ارتباط پیدا می کند

ب) مفهوم کنترل:

فرایند کنترل بزرگ تر و جامع تر از نظارت است؛ چون صرفاً به نظارت و ارزیابی محدود نمی شود. فرد یا دپارتمان یا سازمانی که مسئولیت کنترل به آن واگذار می شود، شاخص ها و استانداردها و اهداف را تعریف می کند. سپس هم زمان با نظارت وضعیت موجود، باید پس از مشاهده ی انحراف از اهداف و استانداردها، اقدام اصلاحی هم تعریف اجرا کرده

پ) مفهوم توسعه:

واژه توسعه، معادل لفظ انگلیسی (Development) است که به معنای رشد و گسترش تدریجی و نمود یافتن، آشکار شدن و از پوسته و غلاف درآمدن است. بنابراین، خروج تدریجی از لفاف، معنای دقیق واژه توسعه است



۳_ مفهوم فضای شهری و تاریخچه آن

فضاهای شهری یا عرصه های عمومی مکان اصلی زندگی اجتماعی شهروندان و اساس و بنیان دانش - حرفه - طراحی شهری هستند. از این رو از اهمیتی بسزا در پویایی محیط و حیات مدنی برخوردار هستند. برای فضاهای شهری تعاریف مختلفی ارائه گردیده که به برخی از مهمترین آنها در زیر اشاره شده است:

- فضاهای شهری بخشی از فضاهای باز و عمومی شهرها هستند که به نوعی تبلور ماهیت زندگی جمعی می باشند یعنی جایی که شهروندان در آن حضور دارند. (پاکزاد، ۲۹۳۲)

- در عرصه های عمومی شهری، بیشترین تماس، ارتباط و تعامل بین انسان ها رخ می دهد. این عرصه ها تمام بخش های بافت شهری را که مردم به آن دسترسی فیزیکی و بصری دارند، در بر می گیرد. بنابراین اینمکان ها از خیابان ها، پارک ها و چهارراه ها تا ساختمان های محصور کننده آنها را شامل می شود. (تیبالدز، ۲۹۳۹)

- فضای عمومی و فضا برای عموم مفاهیمی متفاوتند. منظور از عمومی، جمهور یا جمع شهروندان با قابلیت تعامل و گفتمان اجتماعی است. بنابراین فضای شهری به عنوان سخت افزار زندگی اجتماعی و جنب و جوش شهری شرط لازم برای تمرین دموکراسی و تعامل سازنده بین شهروندان است. (کاشانی جو، ۲۹۳۳)

- فضا و مکان عمومی به این خاطر عمومی است که همه حق دارند در آنها حضور فیزیکی داشته باشند. البته هدف از دسترسی فیزیکی به مکان، دستیابی به فعالیت های درون آن است اما این امکان نیز وجود دارد که یک مکان در دسترس باشد ولی فعالیت های درون آن در دسترس نباشد، مانند دسترسی به مکانی که پاتوق گروهی از دوستان در وسط یک فضای عمومی است. (مدنی پور، ۲۹۳۹)

بنابراین، مشخص می گردد که فضاهای عمومی شهری با حضور انسان و فعالیت اوست که معنا می یابد و بیشتر از آن که دارای نقشی کالبدی باشند به دلیل ایجاد تعامل اجتماعی میان شهروندان واجد اهمیت هستند. به همین دلیل این گونه فضاها با فضای باز شهری و به باور برخی از صاحب نظران حتی با فضاهای کاشتته شده (سبز) شهری تفاوت دارند " فضای شهری " دارای عملکرد و فعالیت ویژه است، حال آن که فضای باز شهری صورتی طبیعی دارد چنان که پارک یا فضای سبز تحرک و فعالیت فضای شهری را ندارد. (توسلی، ۲۹۹۱)

در هر حال، از " عمومی بودن فضا، باز بودن آن و برقراری تعاملات اجتماعی " به عنوان سه شاخص اصل فضاهای شهری می توان نام برد. از سویی دیگر، برای فضای شهری دسته بندی ها و اجزای متفاوتی ارائه شده است و هر یک از صاحب نظران با توجه به رویکردهای گوناگون از یک منظر به آن پرداخته اند. همچنین، بسته به میزان آزادی مطلق یا نسبی عموم مردم جهت دسترسی به فضاهای شهری، این گونه عرصه ها به دو گروه فضاهای عمومی و فضاهای نیمه (شبه) عمومی تقسیم بندی می گردند " آن چه به عنوان فضای شهری در عرصه عمومی شهرها وجود دارد به پنج دسته کلی، ورودی، میدان، مسیر، ساحل - کناره - و پله تقسیم بندی می شود. در عین حال که عوامل کالبدی تشکیل دهنده فضای شهری شامل کف، بدنه و سقف و اجزای مستقر در این فضاها دو گروه عناصر، اثاثیه شهری و پوشش گیاهی هستند " .

دیگر دسته بندی مربوط به فضاهای شهری در یک بعد کلان و از منظر عملکردی است: فضاهای شهری را از لحاظ کارکردی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

میتوان به چهار حوزه تقسیم کرد که طبعاً با یکدیگر روابطی پویا دارند؛ فضاهای مسکونی، فضاهای کاری، فضاهای اوقات فراغت و فضاهای حمل و نقلی با پیشرفت های فناوری و گسترش ارتباطات در حال حاضر مفاهیم نوینی همچون فضای مجازی پدید آمده و دیگر عرصه های عمومی را نیز تغییر داده است. در دوران اخیر فضای الکترونیک برای مطالعه تأثیر فناوری های جدید ارتباطات بر سازمان یافتگی فضا، پیشنهاد شده است. فضاهای شهری قدمتی دیرینه در تاریخ شهرسازی داشته و در ادوار مختلف به اشکال گوناگون در شهرها حضور یافته و سبب شکل گیری بافت شهری در پیرامون و یا بر حول محور خود گردیده اند. آگورا در شهرهای کلاسیک یونان، فوروم در شهرسازی رومی، میدان و بازار در شهرهای قرون وسطی و ... نمونه بارز فضاهای شهری هستند که علاوه بر ماهیت فضایی از کارکرد اجتماعی بسیار عمده ای نیز برخوردار بوده اما پس از انقلاب صنعتی و به ویژه حضور اتومبیل در عرصه شهرها، فضاهای شهری به یکباره در مواجهه با این پدیده جدید، محتوای گذشته خویش را از دست داده و عموماً عملکردی در خدمت حرکت سواره یافتند. تا این که از اواخر دهه 2312 و با آشکار شدن تبعات منفی حضور اتومبیل در شهرها و به واسطه روشنگری های متفکرانی همچون جین جکوبز، گرایش عمده دانش شهرسازی به سمت تحدید حرکت سواره در جهت احیای فضاهای شهر تغییر کرد. آنچنان که (عرصه های عمومی به عنوان مهمترین بخش شهرها و محیط های شهریت تعریف گردیدند). (کاشانی جو، ۲۹۹۱)

۲_۳ روش شناسی و ارائه چهارچوب مفهومی از گفتمان طراحی فضای شهری

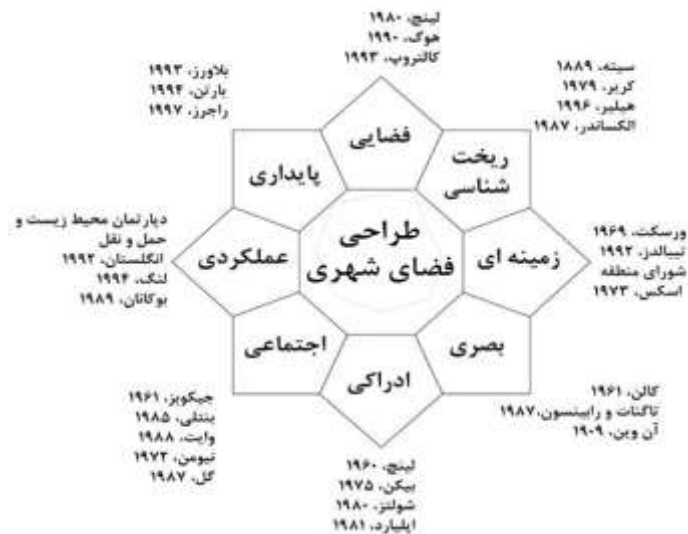
تحقیق حاضر از روش تحقیق تحلیلی بهره میجوید، در روش تحلیلی، پژوهشگر مشخصات و تغییرات موضوعهای شهری را در نسبت آن با موضوع دیگری چون سیاست کنترل و تبیین توسعه شهری بر اساس اهداف بررسی مینماید. رویکرد غالب این تحقیق کیفی است، زیرا یافتهها را از روشهایی که مبتنی بر روشنگری، شناخت، فهم و برآورد تخمین موقعیتهای مشابه است کسب می کند. شیوههای مورد استفاده برای گردآوری دادهها به صورت سندگزینی، تحلیلهای محتوایی اسناد و دیدگاههای صاحب نظران و سایر روشهای مقدر جمعآوری اطلاعات است.

کرمونا در مقاله کنترل طراحی فضای شهری، بیان میکند بهطور کلی، با بررسی نوشتههای نظریه پردازان و متخصصان دیگر، و با استخراج تصورات مختلف از طراحی فضای شهری میتوان یک چهارچوب روشن ترسیم کرد که از جامعیت برخوردار باشد (Matthew Carmona, 1996). او در چهار مفهومی خود از گفتمان طراحی فضای شهریت تمام مولفه هایی که طراحی فضای شهریت آنها در ارتباط میباشد را بررسی کرده. در پژوهش حاضر نیز سعی بر این است ارتباط ابعاد فوق با مفهوم تاب آوری مورد بررسی قرار گیرد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN



شکل شماره ۱: چارچوب مفهومی از گفتمان طراحی فضای شهری، مأخذ (Matthew Carmona, 1996)

نظام کنترل و هدایت توسعه شهرهای ایران دارای مشکلات اساسی در ابعاد حقوقی-قانونی، اجتماعی، اقتصادی، نهادی و همچنین محتوایی میباشد. طرحهای جامع و تفصیلی که نقش قابلیتوجهی در نظام کنترل و هدایت توسعه در شهرهای ایران هستند، در سال ۱۹۶۰ در تمام کشورهای توسعهیافته منسوخ شدند، اما در ایران هنوز مبنای طرحهای توسعه به شمار میروند.

۵_ کنترل توسعه

کنترل توسعه شامل فرایندی است که برحسب اهداف برنامه و توسعه، ضامن هدایت توسعه است (پورمحمدی، ۱۳۸۲). علاوه بر آن، روش کنترل توسعه با فراهم آوردن مقررات مربوط به جزئیات توسعه که برنامه ریزی توسعه از ارائه آن عاجز است، نتایج مطلوب تری را به دست میدهد. هدایت و کنترل توسعه در بریتانیا، اسکاتلند، ایالات متحده، فرانسه، هند و بسیاری از نظام های شهرسازی جهان، یکی از اساسهای سیستم برنامه ریزی شهری و منطقه ای، برای تنظیم کاربری زمین و ابنیه نوبنیاد، است که بهتوسط دولت محلی تهیه و اجرا میشود.

هدایت و کنترل توسعه یک جزء جدایی ناپذیر از سیاستهای استفاده از زمینهای شهری است (Tang & Tang, 1999) و مکانیسمی است که به واسطه آن، سیاستهای موجود در برنامههای توسعه را میتوان اجرا کرد. هدایت و کنترل توسعه، که به اختصار به آن کنترل توسعه گفته میشود (Booth, 1996). در طرح جامع اینچنین تعریف شده است:

«کنترل توسعه بهعنوان مکانیسمی برای تنظیم کل فرایند توسعه شهری، بهمنظور دستیابی به اهدافی نظیر ارتقای منافع همگانی جامعه و ایجادیک تصویر واضح از شهر، تعریف شده است که شامل هدایت توسعه و کاربری زمین، جلوگیری از سوءاستفاده از زمین و ترویج منطقی و منظم توسعه محیط است.»



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

۵_۱ اهداف هدایت و کنترل توسعه

در قرن اخیر پس از انقلاب صنعتی، با رشد و توسعه فزاینده شهرها، کنترل توسعه و فرم آنها به چالش بزرگ حکومت های محلی تبدیل شد. علوم برنامه ریزی و طراحی شهری، بهعنوان علوم میان رشتهای، در خلال یک تغییر انگاره در رشد شهرهای اغلب صنعتی شده که با حمایت مالی غول های صنعتی، تبدیل به توده های از ساختمان های بی قواره شده بودند، پا به عرصه ظهور نهادند. برنامه ریزی و طراحی شهری معاصر، در ابتدا و برای کاهش اثرات سوء صنعتی شدن شهرها بر زندگی شهروندان به ویژه کارگران و ساکنان محله های ضعیف تر شروع به ارائه پیشنهادهای کرد. در آغاز ده ۱۹۲۰ هجری، تهیه طرحها به اقداماتی چون جمعآوری دادهها و تهیه نقشه تقلیل یافته بود، به نحوی که به شیوه برنامه ریزی آن دوران، «هاله ای بی روح و کسل کننده» را اطلاق می نمودند (Saarinen, 1943). از اولین تشکل ها در بریتانیا که مرکز دنیای صنعتی آن زمان بود، انجمن برنامه ریزی شهری و روستایی در سال ۱۸۹۹ و همینطور اولین دوره تحصیلی در برنامه ریزی شهری توسط دانشگاه لیورپول در سال ۱۹۰۹ بود. باتوجهبه اصل کنترل کاربری زمین در شهرها و تکیه بر این موضوعات که قطعات با کاربری صنعتی، نباید در مجاورت مناطق مسکونی بوده و موجب کاهش کیفیت زندگی شهرها شوند، اساسی ترین اصل در برنامه ریزی شهری آن دوران همانطور که بیشتر نیز به آن پرداخته شد، کنترل کاربری زمینهای در مجاور یک دیگر قرار گرفت.

اهداف سیستم کنترل توسعه بخشی از اهداف گسترده تر برنامه ریزی و طراحی در شهر و کشور است. اهداف برنامه ریزی شهر و منطقه بخشی از اهداف گسترده تر کنترل زیست محیطی طبیعی و انسانی است. در بالاترین سطح کلیت بخشی، هدف از سیستم کنترل توسعه، حصول اطمینان از کارایی و اثربخشی کاربری زمین در حصول منافع همگانی است. توماس (۱۹۹۷) بر این باور است که، میتوانیم این هدف کلی را به دو بخش "اهداف مردم" و "اهداف مالکان" تقسیم کنیم:

۵_۲ اهداف مردم

هدف اصلی مردم این است که آرمانهای اجتماعی و اقتصادی شهروندان را تا آنجا که از طریق استفاده از زمین قابل حصول است، برآورده سازند؛ بنابراین، تصمیم گیرندگان سیستم کنترل توسعه معمولاً به پیشنهادهای برای توسعه، مثلاً یک کارخانه بزرگ و یا یک «آلونک کوچک» واکنش مثبت نشان می دهند. با اینحال، گاهی شاید دلایل شهرسازانه های هم وجود داشته باشد که بهواسطه آن، توسعه باید رد شود. با نظر به اهداف متنوع و گاهبگاه متضاد مردم (صاحبان، ساکنان و کاربران) در استفاده از زمین و ساختمان، ممکن است مناقشاتی بین آنها واقع شود. برای مثال، یک کارخانه پرسروصدا در یک منطقه مسکونی می تواند مناقشهبرانگیز باشد. هدف اصلی کنترل توسعه در چنین مواقعی، حل این مناقشات است و هدف فرعی آن، در یک جامعه مردمسالار، دخالت و حسابرسی مردمسالارانه در امور مرتبط با استفاده از زمینهای شهری می باشد. از دیگر اهداف سیستم کنترل توسعه، تسهیل مشارکت عمومی است که ما امیدواریم در نتیجه تصمیمات بهتر و توافق طرفین ذینفع، حاصل شود. حمایت از واحدهای همسایگی یک هدف مردم جداگانه دیگر است. «منافع همگانی» گفته شده در بالا، یک اصطلاح گسترده است و جنبه های بسیاری دارد. تصمیمات کنترل توسعه برای محافظت از عموم مردم طراحی شده است و نه محافظت از منافع یک گروه به جای دیگر. اگرچه در صحنه عمل کنترل توسعه، هر دوی مالکان و دیگر گروه ها، از نظام برنامه ریزی انتظار دارند که از آنها در مقابل بقیه حمایت کند. یکی دیگر از اهداف مشخص در زمینه هدایت و کنترل توسعه، به مقوله عدالت و برابری



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

مرتبط می شود. عمده برنامه‌های توسعه در شهر، اغلب از سمت نهادهای ثروت و قدرت پیشنهاد میشود. از مهمترین اهداف نظام کنترل توسعه حصول اطمینان از این موضوعات است که منافع همگان به‌صورت برابر تأمین میشود.

۵_۳ اهداف املاک و مستغلات

در صورتیکه بتوان تفکیکی بین این گروه از اهداف با اهداف مرتبط با مردم قائل شد، در درجه اول اهمیت، هماهنگی سرمایه‌گذاری در بین زمین با ساختمانها است. زمین و ساختمانها در مالکیت بسیاری از افراد قرار دارند، اما هر طرح و هر فرم از فعالیت، بخشی از یک نظام کارآمدی است که در یک کل بزرگتر کار میکند. در اتخاذ تصمیمات بخش کنترل توسعه، باید تا آنجا که ممکن است اطمینان حاصل گردد که توسعه یک بخش از نظام شهری، در تضاد منافع شدید با دیگر بخشها نیست. به‌خصوص مهم است که زیرساختهای شبکه دسترسی و دفع زبانه و فاضلاب، از ظرفیت کافی برخوردار بوده و فضای باز همگانی، به بیانی، از استاندارد کافی برای پشتیبانی از توسعه های جدید برخوردار است.

توسعه پیشنهادی ممکن است ساختمان جدیدیایک کاربست همساز باشد. یک هدف مهم نظام کنترل توسعه در بریتانیا، حفاظت از بافتهای میراثی و واجد ارزش است، اگرچه قسمتی از حومه، پهنه منابع طبیعی و یا ساختمانهای قدیمی، و یا حتی ادغام توسعه های جدید با بافت واجد ارزش باشد. با نظر به این مسئله خاص، دو هدف مطرح میشود:

• اول، تصمیم گیرندگان باید اطمینان حاصل کنند که توسعه به‌صورت عملکردی، درستکار میکند. مثلاً: پارکینگها و تسهیلات دسترسی در یک توسعه جدید، تا حد لازم، متناسب و این هستند .

• ثانیاً، آنها باید اطمینان حاصل کنند که توسعه به لحاظ بصری، خوشایند است. ارتقاء کیفیت محیطی از اهداف کنترل توسعه است که شامل ملاحظات عملکردی و زیباییشناختی میشود. هنگامیکه تصمیمات کنترلی لازم در مورد توسعه ایجاد اتخاذ گردید، تصمیم گیرندگان، توسعه‌دهنده را به طیف گستردهای از اسناد هدایت طراحی و تجربیات خود و خبرگی شخصی ارجاع میدهند. یکی اهداف از نظام کنترل توسعه این است که اطمینان حاصل شود که این اسناد پشتیبان (به‌ویژه برنامه های توسعه) مورد استفاده قرار میگیرد.

اهداف کنترل توسعه در ارتباط با مردم و همینطور ساختوساز املاک و روشهای اجرایی آن، بسیار نزدیک و تعاملی است. اهداف به طور جزئی با تصمیمگیری برای رد یا اعطای مجوز برنامه ریزی و تا حدودی به‌واسطه دعاوی اجرایی علیه توسعه غیرمجاز اجرا میشود؛ بنابراین، یکی از اهداف نظام کنترل توسعه، تسهیل تصمیمگیری با یک فرایند واضح است. کنترل توسعه به تحقق چشمانداز ارائه شده توسط برنامه های توسعه کمک میکند (Thomas, 1997).

۶_ تحلیل بر اساس کمبود کاربری در سطح محله



با توجه به سرانه پیشنهادی کاربری ها در طرح جامع ملاک عمل برای حوزه جنوب غرب (طرح جامع سوم مشاور فرهاد) و در نظر گرفتن مساحت و جمعیت موجود سایت مورد مطالعه ، میزان کمبود های موجود در سایت به دست آمد که در قالب جدول کاربری های وضع موجود و پیشنهادی طرح های بالا دست با هم مقایسه شده است و به صورت جدول و نمودار به شرح زیر است. جمعیت موجود (۲۷۵۴۶)

جدول شماره ۱: بررسی کمبود کاربری محله

کاربری	مساحت	جمعیت	سرانه	سرانه پیشنهادی	مساحت مورد نیاز	میزان کمبود
آموزشی	۷۷۱۶,۹	27546	۰,۳	۰,۸۸	۲۴۲۴۰,۵	-۱۶۵۲۳,۶
تجاری	۱۶۶۹۵,۱		۰,۶	۰,۴	۱۱۰۱۸,۴	۵۶۷۶,۷
درمانی	۷۹,۴		۰	۰,۳	۸۲۶۳,۸	-۸۱۸۴,۴
مذهبی	۲۱۶۹,۸		۰,۱	۰,۲	۵۵۰۹,۲	-۳۳۳۹,۴
فضای سبز	۱۱۴۴۰,۲		۰,۴	۲	۵۵۰۹۲	-۴۳۶۵۱,۸
ورزشی	۰		۰	۰,۸۵	۲۳۴۱۴,۱	-۲۳۴۱۴,۱
فرهنگی	۰		۰	۰,۲	۵۵۰۹	-۵۵۰۹,۲
مجموع	۳۸۱۰۱,۳		۱,۴	۴,۸۳	۱۳۳۰۴۷	-۹۴۹۴۶

۷_ چاقوب شکل گیری کنترل توسعه:

جدول شماره ۲: بررسی چاقوب کنترل توسعه

ابعاد کنترل توسعه	مؤلفه های متغیر وابسته	شاخص ها	نویسنده /سال
کالبد	احساس کمبود خدمات و کاهش کیفیت زندگی	کاهش دسترسی ساکنان به هر یک از خدماتی چون: مراکز خرید، مدارس، مراکز فرهنگی (کتابخانه، سینما و...)، فضای سبز و باز عمومی، پارکینگ حاشیه خیابان، ترافیک معابر درون و دور محله	Chiroma et al/ 2017, Bununu et al/ 2015



Bramley and Power/ 2009	احساس نگرانی از ورود تازه واردین به محله، ایمنی تردد کودکان در معابر و خیابانهای محله، کاهش میزان نهادها/سازمان های محله ای، کاهش شرکت درگردهمایی ها	کاهش روابط اجتماعی و کاهش امنیت	اجتماع
Whittemore and 2019 Bendor/	کاهش مشاغل محلی (خرده فروشی ها، انبارها و کارگاه های کوچک و..)	کاهش مشاغل بومی	اقتصاد
Syme,McGregor and Mead/ 2005 Sambo and 2012. Ahmed/ 2013. Vermeiran/ Winig and et al/ 2014	از بین رفتن باغبانی خانگی، کاهش اراضی باغی، تجمع نخاله های ساختمانی در حاشیه معابر، سروصدای آزاردهنده، وجود ساختمان های نیمه ساز	افزایش آلودگی، کاهش اراضی باغی	محیط زیست
Holden/2019 Adhvaryu and Rathod/2019	وجود مشکلاتی ناشی از مالکیت بنا، قوانین ساخت و ساز، مشکلات بهره برداری از فضاهای مشترک، روند رسیدگی دستگاه های نظارتی	کاهش مسکن قابل استطاعت	مدیریت (حقوقی)

۸_ معرفی اجمالی محله

مشهد کلان شهری در شمال شرقی ایران و مرکز استان خراسان رضوی می باشد که براساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ جمعیتی بالغ بر ۳ میلیون نفر درشهر مشهد ساکن می باشند که از این نظر دومین شهر پرجمعیت ایران می باشد، شهر مشهد ۷ حوزه برنامه ریزی، ۱۳ منطقه شهرداری به همراه منطقه ثامن تقسیم شده است. (منبع: پرتال شهرداری مشهد)

حوزه فراگیر(حوزه جنوب غربی) محدوده مورد مطالعه ۵۶۲۶۰۰۵۴ مترمربع مساحت و ۵۴۲۲۸۲ نفر جمعیت، حوزه بلافصل(منطقه ۱۱) محدوده مورد مطالعه ۱۶۰۳۲۴۷۸ مترمربع مساحت و ۲۰۰۱۶۱ نفر جمعیت و در نهایت محدوده مورد مطالعه محله سید رضی ۱۵۵۱۳۷۸ مترمربع مساحت و ۲۷۵۴۶ نفر جمعیت دارد. (منبع: بانک مکان مرجع و سالنامه آماری

(۹۵)

جدول ۳: شناخت محله مورد مطالعه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

شهر	حوزه برنامه ریزی	منطقه	محل
مشهد	حوزه جنوب غربی	منطقه ۱۱	سید رضی
	حوزه فراگیر (حوزه جنوب غربی)	حوزه بلافصل (منطقه ۱۱)	حوزه مداخله مستقیم (محل سیدرضی)
جمعیت (نفر)	۵۴۲۲۸۲	۲۰۰۱۶۱	۲۷۵۴۶
مساحت (مترمربع)	۱۰۵۸۶۰۰۹	۱۵۷۷۴۶۵۶	۱۵۵۱۳۷۸

(منبع: بانک مکان مرجع و سالنامه آماری ۹۵)

۸_ ادراک سید رضی:

محل سید رضی در استان خراسان رضوی و در محدوده شمال غربی شهر مشهد واقع شده است. این محل در منطقه ۱۱ قرار گرفته است و از شمال با بزرگراه امام علی، از شرق با خیابان جلال آل احمد، از جنوب با میدان معلم و از غرب با بلوار معلم و بلوار دانش آموز محدود شده است و با محله‌های شهرک غرب، آزادشهر، شهرک رازی، رازی، دانشجو، سید رضی، فرهنگ، ولیعصر، زیبا شهر، شهید رضوی مجاورت دارد. این محل در محدوده طرح ترافیک و زوج و فرد نیست و از اماکن مهم این محل می‌توان به دانشگاه صنعتی سجاد، بوستان پروانه، پارک محل سید رضی، بوستان پرنیان، بوستان مینا، بوستان سید رضی، پارک محل سید رضی، پارک محل سید رضی، پارک محل سید رضی اشاره کرد

۹_ چشم انداز برای افق محل

محل سید رضی مشهد به عنوان یک فضای سرزنده و فعال خاطره‌انگیز با هویت برای پاسخگویی به نیازهای زندگی شهروندی در جنوب غربی شهر مشهد قرار دارد این خیابان با قرارگیری کاربری‌های مهم و تاثیرگذار محلی مانند تجاری و غیره در خود به عنوان محوری اصلی ارتباط و متصل کننده بلوار فرهنگ بلوار معلم مورد استفاده قرار می‌گیرد

توسعه محل سید رضی، به منظور دستیابی به اهدافی و ارتقای منافع همگانی مردم محل و ایجاد یک تصویر واضح از محل، ارائه می‌شود که شامل هدایت توسعه و کاربری زمین، جلوگیری از سوءاستفاده از زمین و ترویج منطقی و منظم توسعه محیط و همچنین استفاده از ضوابط طراحی و برنامه ریزی است.

محل سیدرضی محوری است با هویت و دارای نقش تجاری خدماتی این خیابان با حفظ ساختار شهری به واسطه وجود حمل و نقل عمومی مناسب توانست ارتباط مطلوبی با سایر نقاط شهر برقرار نماید اغلب ساخت سازهای ساختمان‌ها در این محل طبق قوانین و مقررات مصوب شهرداری انجام شده و باعث شده توسعه در محل به شکل قابل توجهی کنترل شده باشد اما



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

در در حاشیه خیابان و پراکنش نا مناسب و ساخت ساز های غیر اصولی در کاربری های تجاری و مسکونی و برخی از نقاط محلی دیده میشود که نظم و زیبایی محله را مختل کرده و باعث شده مشکلات کالبدی و عملکردی و ترافیکی در این نقاط نمایان شود .

این محله با توجه به قابلیت و ضوابط و مقرراتی که شهرداری در نظر گرفته و وجود برنامه های آتی از باعث می شود برخی ویژگی ها را تقویت و برخی از کیفیت ها را کسب میکند که این ویژگی ها و کیفیت ها مورد انتظار از این خیابان به شرح زیر است. (کیفیت کالبدی عملکردی - کیفیت نظم سرزندگی - کیفیت محیطی و زیبایی شناختی - کیفیت اقتصادی و اجتماعی)

۱۰_ هدف گذاری

گام نهایی، راهبردهای مختلف و اقدامات لازم برای هدایت به سمت چشمانداز را تعیین میکند. در این مرحله اهداف مشخص میگردند و راهبردها در جهت رسیدن به اهداف مطرح میشوند. در این بخش با توجه به بیانیه چشمانداز و موارد عنوان شده به تدوین اهداف، راهبردها و سیاستهای طراحی مطابق جدول ذیل می پردازیم.

جدول شماره ۴: هدف گذاری در جهت کنترل توسعه

اهداف کلان	راهبرد	سیاست
ارتقا توسعه از طریق بعد کالبدی محیطی	بهبود سیمای بصری محله از طریق ضوابط مقررات طراحانه	ایجاد تنوع در خط آسمان خیابان آموزگار از طریق شکستگی های سازمان یافته ساخت ساز ساختمان های حاشیه ای طبق ضوابط مصوب ساخت زمین های تراکم زیاد در محله
	تقویت سیمای بصری در جداره	ترمیم محل های آسیب دیده جداره طبق ضوابط استفاده از نورپردازی در جداره و کف. ایجاد عقب رفتگی برای فضا های ایستا طبق ضابطه شهرداری
	تبیین استانداردهای ساخت و ساز در محله	ایجاد تراکم تشویقی در خیابان معلم. ایجاد محدودیت در تراکم ساخت در خیابان مهران. دادن مجوز ایجاد تراکم و افزودن طبقات به برخی ساختمان های مورد نیاز محله سیدرضی.
	ارتقاء ایمنی و امنیت اجتماعی در محله	استفاده از نور پردازی های متنوع و متناسب با رخداد های مسیر در طول خیابان های شهری در شب روشنایی متناسب با حرکت پیاده ها در معلم ۱۷ تا ۲۱ (راسته تعمیرگاه های خودرو)
	ساماندهی فعالیت های حاشیه خیابان در جهت کنترل خدمات محلی	ساماندهی فعالیت های مرتبط در یک سوی خیابان. استفاده از علائم هشدار دهنده در محل عبور پیاده.
	بهبود امنیت اجتماعی و توسعه خدمات از طریق فضاهای سبز تجهیز شده	ایجاد فضای سبز یا پیاده راه سبز خطی در کنار کال خیابان آموزگار.



<p>گسترش کابری فضاهای سبز برای جلوگیری از کمبود فضا همگانی در محله ایجاد مراکز خدماتی نیازهای محله بصورت مجتمع. ایجاد بازارهای میوه و تره بار هفتگی (مثل جمعه بازار، یکشنبه بازار، ...) در مرکز محله.</p>	<p>تقویت نقش اجتماعی مرکز محله</p>	<p>ارتقا توسعه از طریق بعد کارکردی عملکردی</p>
<p>استفاده از رنگ های روشن در مبلمان شهری پارک امزگار تقویت نورپردازی و استفاده از عناصر بازتاب کننده نور و رنگ های روشن در سیدرضی ۴۳.</p>	<p>تقویت سرزندگی و امنیت اجتماعی فضاهای شهری در محله</p>	
<p>- آرامسازی ترافیک در چهارراه معلم - اجرای تمهیدات کاهش سرعت در بلوار سیدرضی - یک طرفه کردن خیابان معاد شمالی - تغییر زاویه تقاطع معلم ۱۲ با بلوار معلم - استفاده از چراغ راهنمایی در تقاطع سید مرتضی و بلوار مهران</p>	<p>ارتقا سطح کیفیتی زندگی در محله طبق ظوابط حرکت دسترسی</p>	

۱۱_ جمع بندی

مقاله حاضر با استفاده از تحلیل و آنالیز ادبیات نظری و پژوهش مفهومی و هدف گذاری کلی در توسعه موضوع و ارتقا کیفیت های محیطی را در قالب یک پژوهش نظری، در غالب برنامه ریزی و طراحی قرار میدهد و در نهایت به ارائه مبانی طراحی و ارائه سری سیاست های جامع در جهت تحقق کنترل توسعه پرداخته شد که با توجه به چارچوب کلی کنترل توسعه و هدف گذاری انجام شده محله مورد مطالعه به سمت مبانی طراحیانه موضوع هدایت شده است. به معنای صریح کنترل توسعه امری جدی و مؤثر در طراحی شهری به شمار میرود که در مسیر این موضوع عناوینی کلی چون توسعه، هدایت، ظوابط مقررات شهری مطرح میشود.

مراجع

برک پور، ناصر و اسدی، ایرج (۱۳۸۵) «بررسی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها و تأثیر آن بر گسترش اسکان غیررسمی در شهرهای ایران»، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۱۸، ۸۵-۸۸

آیینی، محمد. (1398). «واکاوی چالش های مدیریت شهری شهرهای جدید ایرانی بر اساس مدل سازی معادلات ساختاری». فصلنامه برنامه ریزی توسعه شهری و منطقه ای، دوره 4، شماره 9: 115-146
اسمعیل پور، فاطمه. (1399)، تبیین الگوهای رشد شهری با تأکید بر توسعه میان افزا (مورد پژوهی: شهر اراک)، پایان نامه دکتری، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.

اسمعیل پور، فاطمه. (1399)، تبیین الگوهای رشد شهری با تأکید بر توسعه میان افزا (مورد پژوهی):



شهر اراک)، پایان نامه دکتری، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.
محمدی، جلیل و محمدی، علیرضا. (1396)، «بررسی توسعه کالبدی شهر زنجان با تأکید بر شاخصه های توسعه درونزا»، مجله
امایش جغرافیایی فضا، سال 7، شماره 23: 11-24.

- ADAMS D., TIESDELL S., 2013, *Shaping Places, Urban planning, design and development*, London, Routledge, 339p.
- CASTEL JC., JARDINIER L., 2011, La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation, *Etudes Foncières*, n°152, p. 12-17
- CULLINGWORTH B., NADIN V., 2006, *Town and Country Planning in the UK, 14th edition*. Abington, Routledge, 467p
- Abdulkareem, M., &Elkadi, H. (2018). From engineering to evolutionary, an overarching approach in identifying the resilience of urban design to flood. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 28, 176-190.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.ijdr.201802.009>.
- Adger, W. N. (2010). Social Capital, Collective Action, and Adaptation to Climate Change. In M. Voss (Ed.), *Der Klimawandel: Sozialwissenschaftliche Perspektiven* (pp. 327-345). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Adger, W. N., Hughes, T. P., Folke, C., Carpenter, S. R., & Rockström, J. (2005). Social Ecological Resilience to Coastal Disasters. *Science*, 309(5737), 1036.
doi:10.1126/science.1112122
- Admiraal, H., & Cornaro, A. (2019). Future cities, resilient cities – The role of underground space in achieving urban resilience. *Underground Space*.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.undsp.2019.02.001>
- Aguilar, J. R. (2014). *RESILIENT CITIES: AN ANALYSIS OF URBAN FORM*. Retrieved from <https://smartech.gatech.edu/handle/1853/54268>
- Ahern, J., Cilliers, S., & Niemelä, J. (2014). The concept of ecosystem services in adaptive urban planning and design: A framework for supporting innovation. *Landscape and Urban Planning*, 125, 254-259. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.01.020>
- Ahmad, S., & Puppim de Oliveira, J. A. (2016). Determinants of urban mobility in India: Lessons for promoting sustainable and inclusive urban transportation in developing countries. *Transport Policy*, 50, 106-114.
- Allan, P., Bryant, M., Wirsching, C., Garcia, D., & Teresa Rodriguez, M. (2013a). The Influence of Urban Morphology on the Resilience of Cities Following an Earthquake. *Journal of Urban Design*, 18. doi:10.1080/13574809.2013.772881
- Allan, P., Bryant, M., Wirsching, C., Garcia, D., & Teresa Rodriguez, M. (2013b). The Influence of Urban Morphology on the Resilience of Cities Following an Earthquake. *Journal of Urban Design*, 18(2), 242-262. doi:10.1080/13574809.2013.772881
- Amaratunga, D., & Haigh, R. (2011). *Post-Disaster Reconstruction of the Built Environment: Rebuilding for Resilience*: Wiley.
- Anthony, I. (2017). *Secure Cities: Inclusivity, resilience and safety*. Retrieved from <https://www.sipri.org/publications/2017/sipri-insights-peace-and-security/securecities-inclusivity-resilience-and-safety>



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



۷۷۸۶-۲۹۸۰ ISSN

- Arefi, M. (2011). Design for Resilient Cities: Reflections from an Urban Design Studio. In *Companion to Urban Design* (pp. 674-686): Routledge.
- Asadi, S., & Sartipour, M. (2018). The role of sense of place in social resilience caused by relocating settlements: case study dahouiyeh village, 1383 Zarand earthquake .
- Association, A. P. (2006). *Planning and urban design standards*: John Wiley & Sons.
- Balsells, M., Barroca, B., Amdal, J. R., Diab, Y., Becue, V., & Serre, D. (2013). Analysing urban resilience through alternative stormwater management options: application of the conceptual Spatial Decision Support System model at the neighbourhood scale. *Water Science and Technology*, 68(11), 2448-2457. doi:10.2166/wst.2013.527 %J Water Science and Technology
- Banerjee, T., & Loukaitou-Sideris, A. (2011). *Companion to Urban Design*: Taylor & Francis.
- Barau, A. S., Maconachie, R., Ludin, A. N. M., & Abdulhamid, A. (2015). Urban morphology dynamics and environmental change in Kano, Nigeria. *Land Use Policy*,