

نقش آمایش شهری در هویت یابی فضایی - کالبدی

محور بلوار پیروزی مشهد

محمد رحیم رهنما (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد)

rahnama@ferdowsi.um.ac.ir

فرزانه رزاقیان (کارشناس ارشد آمایش مدیریت شهری، عضو تمام وقت جهاد دانشگاهی مشهد، نویسنده‌ی مسؤل)

farzanehrazzaghan@yahoo.com

چکیده

چهره‌ی کالبدی بسیاری از شهرهای ایران، از جمله مشهد، از طریق تضاد شدید بین بافت قدیمی و جدید شهر، سیمای آشفته‌ی بخش نوین و سرعت ناموزون تغییرات، تیره و تار شده است. این تغییر و تحولات، حاشیه‌ی محورهای ارتباطی را نیز در مقایسه با بافت درونی شهر، به دلیل موقعیت ویژه‌ی آنها، متأثر می‌نماید. محور بلوار پیروزی علی‌رغم برخورداری از طرح تفصیلی (۷۰-۱۳۴۵) در محدوده‌ی رضاشهر با کاربری مسکونی و تراکم کم، با مساحت قطعات پانصد متر به بالا، هم‌اکنون در وضعیت بسیار متفاوتی قرار دارد. آنچه که از برداشت‌های میدانی انجام شده برای تعداد سیصد و چهل و شش قطعه در محدوده‌ی رضاشهر (حد فاصل میدان کاوه و میدان سلمان فارسی) به دست آمده ۵۶.۰۶٪ از کاربری‌ها به کاربری مسکونی تجاری و فقط ۲۹٪ دارای کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی (مسکونی) بوده است. علاوه بر این اکثر قطعات حاصل تفکیک پلاک‌های پانصد متری به قطعات دویست و پنجاه متری و کوچکتر است که فقط ۳.۷۵٪ از قطعات به شکل پیشنهادی طرح تفصیلی باقی مانده است. این اعداد و ارقام نمایانگر عدم رعایت ضوابط طرح تفصیلی بوده و تبدیل محور ارتباطی با نقش منطقه‌ای را به خیابانی با نقش محلی با سیمایی آشفته به دنبال داشته است. در پایان برای ساماندهی فضایی - کالبدی این محور، سه الگوی جدید پیشنهاد شده است تا هماهنگی لازم با زندگی مردم و هویتی که شایسته‌ی آن است، داشته باشد. این الگوها بر اساس ضوابط طرح‌های پیشنهادی برای محور بلوار پیروزی بوده اند و علاوه بر پیشنهادهایی در سطح کلان منطقه، به جزئیات نیز پرداخته اند و هدف همه‌ی آنها بازگرداندن هویت اصلی بلوار که در طرح تفصیلی برای آن دیده شده است، می‌باشد.

بنابراین در این پژوهش پس از بیان مسأله، فرضیات، اهداف و روش تحقیق، به توضیحاتی در ارتباط با حوزه‌ی فعالیت طراحی شهری در ساماندهی محورها و هویت شهری پرداخته شده است. همچنین پس از بیان عملکردها و فعالیت‌های حوزه‌ی مطالعاتی، به بررسی وضع موجود محدوده در سه سطح متفاوت نوع کاربری، تعداد طبقات و وسعت قطعات پرداخته شده و در پایان سه سناریوی متفاوت همراه با اولویت بندی و پیشنهادها برای این محدوده ارائه شده است. **کلیدواژه‌ها:** بلوار پیروزی، کالبد شهر، محور شهری، مشهد، هویت کالبدی.

درآمد:

آمایش سرزمین، شهرسازی و توسعه، برنامه ریزی و سازمان دادن به چگونگی اشغال فضا، تعیین محل سکونای انسان‌ها، محل فعالیت و تجهیزات و کش‌های میان عوامل گوناگون نظام اجتماعی - اقتصادی است. این رشته برنامه‌ریزی کلان، نیروهای اقتصادی، طبیعی و انسانی را مورد توجه دارد (مطالعات برنامه آمایش استان خراسان رضوی، ۱۳۸۸: ۱۵)

« معماری، وسیله‌ی واقعی سنجش یک ملت بوده و هست. هنگامی که ملتی می‌تواند مبل‌ها و لوسترهای زیبا بسازد، اما هر روزه بدترین ساختمان‌ها را می‌سازد، دلالت بر اوضاع نا بسامان و تاریک آن جامعه دارد. اوضاعی که در مجموع بی‌نظمی و عدم قدرت سازماندهی آن ملت را به اثبات می‌رساند » (هرمن موتزیوس، ۱۹۱۱: ۱۲۵)

با تلفیق اهداف آمایشی با اهداف شهرسازی و معماری، می‌توان علاوه بر توجه کلان به مسأله، به جزئیات نیز پرداخت و حرکت رفت و برگشتی از کلیات به جزئیات و برعکس می‌تواند به انسان و خواست‌های آن در هر دو سطح توجه داشته باشد، چراکه انسان و فعالیت‌های آن، هدف نهایی طرح‌های آمایشی و طرح‌های معماری و شهرسازی است.

با آن‌که بیش از نود سال از زمان گفته‌ی موتزیوس می‌گذرد، انگار که شرح حال شهرهای ایران امروزی است. علل بی‌نظمی و عدم قدرت سازماندهی را می‌توان از هر دیدگاهی بررسی نمود، ولی غالباً یکی از علل این نابسامانی که فراموش می‌شود: « عدم همخوانی تصمیمات اتخاذ شده توسط کارشناسان و مدیران شهری، با فرهنگ و رفتار شهروندان » است.

طراحی شهری از زمانی به وجود آمد که متخصصین به این نتیجه رسیدند، کیفیت فضا نه امری تصادفی، بلکه نتیجه اقدامی آگاهانه است. وظیفه‌ی طراحی شهری جسمیت دادن به ارزش‌ها، امکانات و محدودیت‌های جامعه و قلمرو عمومی^۱، به مثابه نقطه‌ی اشتراک زندگی کلیه‌ی شهروندان است. (پاکزاد، ۱۳۸۳: ۴۴) بنابراین، کلیه‌ی اطلاعات بصری موجود و واقعی در محیط شهری، فضای واقعی را عرضه کرده است که شکل شهر نامیده می‌شود. آن بخش از اطلاعات دریافت شده از واقعیت و مؤثر بر ذهن را فضای مؤثر یا منظر شهری و سرانجام اطلاعات پردازش شده در ذهن، یا فضای مورد ادراک را سیمای شهر می‌نامند. بنابراین می‌توان خلاصه کرد: طراحی شهری، شناخت و تأثیرگذاری بر شکل شهر، برای ایجاد یا بهسازی دیدگاه شهری برای نیل به سیمای شهر مطلوب است. (پاکزاد، ۱۳۸۶، ۱۵).

بلوار پیروزی در طرح تفصیلی دارای نقش انتقالی و ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور آن و توزیع جمعیت بر اساس سفرها بوده است، ولی ایجاد حاشیه‌ی تجاری بدون برنامه‌ریزی، باعث تجمع خودروها در حاشیه و به دنبال آن ایجاد ترافیک در این محور شده است و بنابراین محور در ایفای نقش خود ضعیف عمل کرده و تغییر کاربری حاشیه باعث تغییر نقش بلوار شده است، بنابراین هویتی که در ابتدا برای آن تعریف شده را بیانگر نیست، البته ذکر این نکته نیز ضروری است که تصویر ذهنی و سیمایی که از این بلوار در ذهن شهروند ساکن و رهگذر نقش بسته است به دلیل ترافیک نابسامان و برنامه‌ریزی نشده بسیار آشفته است و خوانایی، ابعاد زیبا شناختی، بافت، مقیاس، محصوریت، شکل میدان‌ها، تابلوی مغازه‌ها، رنگ و بوی خیابان، ردیف پنجره‌ها و مصالح و... که از مشخصه‌های اصلی سازنده هویت است، در این محور رعایت نشده و هویتی که بیانگر ارزش‌ها یی که به کالبد انتقال داده شده باشد، نیست و محور نه در عمل و نه در ذهن افراد دارای هویت شایسته‌ای نیست و نتوانسته حس تعلق خاطر و این همانی را با افراد برقرار کند، بنابراین مسأله‌ی تحقیق بررسی نقش آمایش شهری در ساماندهی این محور است.

بیان مسأله

از چند دهه‌ی پیش و به ویژه در سال‌های اخیر، پرسش درباره‌ی هویت و چیستی شهر یکی از مهمترین مسایل و بارزترین چالش‌ها در حوزه‌ی فرهنگ و تمدن ایرانی و اسلامی بوده است. "هویت"، یکی از مهمترین مسائل و چالش‌های پیش روی جوامع در حال توسعه است، دهکده‌ی جهانی ارتباطات، حجم گسترده‌ی اطلاعات و سرعت روزافزون در پیشرفت فن آوری اطلاعات، فضایی را فراهم آورده که ناگزیر به حضور در آن بوده، بدون آن‌که معیار سنجش و قدرت انتخاب و گزینش مشخصی وجود داشته باشد. به این ترتیب ساز و کار حوزه‌های مختلف عملکرد جامعه، شهرهای ما را دچار نقصان و اختلال کرده و "بحران هویت" را پدید آورده است. (رضوانی، ۱۳۸۴: ۲۱۰)

ایجاد تصورات ذهنی در مردم از طریق عناصر شهری، از مسایلی است که در بسیاری از مباحث امروزی در شهرسازی مطرح است. هویت یابی محلات شهری و ایجاد تصویرهای ذهنی متناسب با روحیات مردم زمانی فراهم می‌شود که شکل مصنوع و انسان ساخت، برگرفته از اعتقادات معنوی مردم باشد. در واقع محیط انسان ساخت باید نمادی از آنچه هستیم و آنچه می‌خواهیم باشیم، بوده و این همان هویت شهری است که در طراحی متناسب کالبدی متجلی است.

آنچه در طرح جامع و تفصیلی در شهر مشهد اجرا شده بر اساس نظام سلسله مراتبی (محله - ناحیه - منطقه) در کل شهر از جمله محور بلوار پیروزی بوده و توجه به محله محوری بوده که نتیجه‌ی آن چیزی است که هم اکنون در شهر شاهد آن هستیم. از آن جمله انتقال کاربری‌های تجاری از مراکز محلات به حاشیه‌ی بلوار پیروزی که خلاف آنچه در طرح تفصیلی این محدوده در نظر گرفته شده، می‌باشد. بنابراین مهمترین معیار در این تحقیق توجه به ساماندهی محور به‌جای محله محوری با توجه به ضوابط اولیه‌ی طرح تفصیلی و قطعه بندی‌های پانصد متری است و امکان آرایه‌ی طرح‌هایی برای هویت یابی و بازسازی محور به شکل نوین و امکان آرایه‌ی سناریوهای مختلف را به‌وجود می‌آورد. بنابراین در این تحقیق پس از بررسی میزان تحقق طرح تفصیلی در محور مورد مطالعه، به دلیل عدم تحقق طرح‌ها و آرایه‌ی سناریوهای متفاوت هماهنگ با زندگی روز مردم، پرداخته شده است.

فرضیات تحقیق

۱. به نظر می‌رسد بین کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی و وضع موجود بلوار پیروزی هماهنگی وجود ندارد؛
۲. عدم رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، باعث نابسامانی‌های سیما و منظر شهری شده است؛
۳. اغتشاشات بصری، باعث بی‌هویتی محور مورد مطالعه برای شهروندان شده است.

اهداف تحقیق

هدف عمده‌ی مقاله شناسایی علل بی‌نظمی فضایی و کالبدی محور بلوار پیروزی و ارزیابی الگوی مطلوب کالبدی و توجه به محور به عنوان عنصری فعال و فضای شهری پویا در راستای هویت بخشی است. لذا اهداف عبارت‌اند از:

۱. بررسی میزان تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی در پیرامون محور بلوار پیروزی؛
۲. شناسایی و بررسی فضاها و کاربری‌های شهری و تطبیق آن با نیاز محور مورد مطالعه؛
۳. ارزیابی الگویی برای بهبود منظر و سیمای ادراکی شهر و هماهنگ سازی آن با مناطق مسکونی پیرامون.

قلمرو تحقیق = محدوده‌ی تحقیق

محدوده‌ی عمومی تحقیق، شهر مشهد و قلمرو نمونه‌ای تحقیق، بلوار پیروزی منطقه ۹ شهرداری مشهد محدود به سه محور وکیل آباد، شهید کلاتری، محور جدید کنارگذر جنوبی است. در سطح خرد محدوده‌ی مورد مطالعه ناحیه‌ی رضاشهر در منطقه ۹ و بلوار پیروزی است.

روش تحقیق

روش تحقیق از نوع تحلیلی-توصیفی است، که بر اساس طرح‌ها و اسناد فرادستی شامل استفاده از طرح جامع و تفصیلی (مهرازان و خازنی) می‌باشد. این پژوهش بر اساس فرایند برنامه ریزی و طراحی

شهری شامل سه قسمت عمده: ۱. مطالعات وضع موجود ۲. تحلیل وضع موجود ۳. ارائه پیشنهاد و راه حل می‌باشد.

این تحقیق بر اساس برداشت میدانی، از سیصد و چهل و شش قطعه در حاشیه بلوار پیروزی حد فاصل میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی واقع در محدوده‌ی رضاشهر در ناحیه‌ی دو شهرداری منطقه‌ی ۹ مشهد انجام شده است. همچنین اطلاعاتی راجع به کاربری قطعات، تعداد طبقات و مساحت قطعات از ادارات مربوط جمع‌آوری شده است و پس از آن تحلیل و مقایسه‌ی اطلاعات با وضع مطلوب و بهینه انجام شده است.

در پایان با تطبیق وضع موجود با وضعیت ایده‌آل و مطلوب و تجزیه و تحلیل اطلاعات، پیشنهادهایی جهت ساماندهی کالبدی - فضایی محدوده در قالب سه سناریوی متفاوت بر اساس پتانسیل محور و نیاز مردم محدوده انجام شده است. مطالعات در قالب محیط‌های نرم افزار Auto CAD و پس از آن محیط‌های Arc GIS و 3D Max ارائه شده و لایه‌های مورد نیاز تهیه و تولید شده است و پس از مقایسه‌ی سناریوها با یکدیگر به ارزیابی اهداف، راهبردها و سیاست‌های ساماندهی محوری و انتخاب سناریوی برتر پرداخته شده است.

مبانی نظری

حوزه‌ی فعالیت طراحی شهری در ساماندهی محورها در راستای هویت شهری

مهمترین مسأله در ساماندهی فضاهاى شهری، تبدیل ارزش‌ها به هویت هستند، یعنی تبدیل باورها و اعتقادات به عناصر کالبدی و عینی (هویت). (رهنما، ۱۳۸۸، ۳۳)

فضاهای شهری از عوامل عمده‌ای هستند که در تعیین هویت شهر نقش اساسی داشته، منظور از هویت، هویت ساریه وجود مطلق که در عرفان، فلسفه و مذهب به معنای فیض مقدس، وجود منبسط و نفس رحمانی (باستانی، ۱۳۷۲، ۴۱) مطرح شده، نبوده بلکه در این‌جا مراد از هویت آن قسمت از شیئیت شیء است که به اعتبار تشخیص هویت نامیده می‌شود.

فضاهای شهری باعث گردهمایی و ملاقات ساکنان هر محدوده‌ی شهری می‌شود. بدون این فضاها، روح زندگی و اصالت اجتماعی رقیق از بین می‌رود. مردم با خود و محیط اطراف خود بیگانه می‌شوند. امروزه مبدأ سکونت و مقصد کار شده است و این خود عارضه‌ی اجتماعی است. (زهتاییان، ۱۳۸۵: ۳)

گوردون کالن طراحی شهری را « هنر آرایش خیابان‌ها، بناها و فضاها و ایجاد نظم و ارتباطی بصری بین عناصر شهرسازی» می‌داند. کوین لینچ در آثار اولیه‌ی خود برداشت مشابهی از موضوع داشت و ادعا می‌کرد که طراحی سایت، هنری است که ساختمان‌ها و دیگر ساختارهای یک محوطه را چنان به نظم می‌کشد که با هم در هماهنگی قرار می‌گیرند. با این همه، طراحی شهری نه برای کالن و نه برای لینچ یک صحنه آرایبی نبود. طراحی شهری چیزی بیش از « ترجمان سه بعدی تصمیمات برنامه ریزانه » است، زیرا این تصمیمات در هر سطحی که اتخاذ شود، به طور خود به خود پیامدهای سه بعدی در محیط خواهد داشت. هدف طراحی شهری، خلق یا احیای کیفیت محیط شهری به کمک تأثیرگذاری بر اطلاعاتی است که یک ناظر بر اساس میزان و نحوه‌ی ادراک خود از یک فضا برداشت می‌کند. (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۳۴)

اگر خاطرات را لایه بندی کنیم و روی هم قرار دهیم، حجمی به نام تاریخ تشکیل می‌شود. (زهتاییان، ۱۳۸۵: ۵) ناهمخوانی فضا با انسان، موجبات عدم ارتباط یا ضعف ارتباط را فراهم می‌آورد و در نتیجه احساس این همانی کمتری بین شخص و فضا به وجود می‌آید و چون تداوم این همانی موجب به وجود آمدن هویت می‌شود، لذا بین فرد و فضای ناهمخوان عامل هویتی پیدا نمی‌شود. در نتیجه در صورت تداوم عدم ارتباط مابین فضا و فرد، با پدیده‌ای به عنوان بحران هویت روبرو می‌شویم. (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۹۵)

آنچه که امروز در بیشتر شهرهای ایران، از جمله مشهد شاهد آن هستیم، نبود فضاهای شهری ملموس و کالبد همخوان با فرهنگ و اصالت شهر و مردم است و به همین خاطر فضاهای شهری ما، به‌ویژه بخش‌های ساخته شده در بیست سال اخیر، نتوانسته آن‌گونه که باید در ذهن مردم باقی بماند و بخشی از خاطرات آنها را شکل دهد و به همین خاطر است که افراد جامعه نسبت به فضاهای شهری جدید احساس تعلق خاطر و آرامش نداشته به همین

دلیل ساخته‌های امروزی شهرهای ما بدون هویت مطلوب زندگی شهری و شهروندان است. برای حل این مشکل، پس از بررسی علل عدم تحقق طرح‌های فرادستی در شهر مشهد، به باز ساماندهی و باز طراحی یک محور انتخابی (بلوار پیروزی) می‌پردازیم، چراکه برای حل معضلات فضایی - کالبدی، ساماندهی بهترین گزینه خواهد بود، زیرا کمترین تأثیر را بر زندگی مردم منطقه خواهد گذاشت و در نهایت به وضعیت مطلوب خواهد رسید.

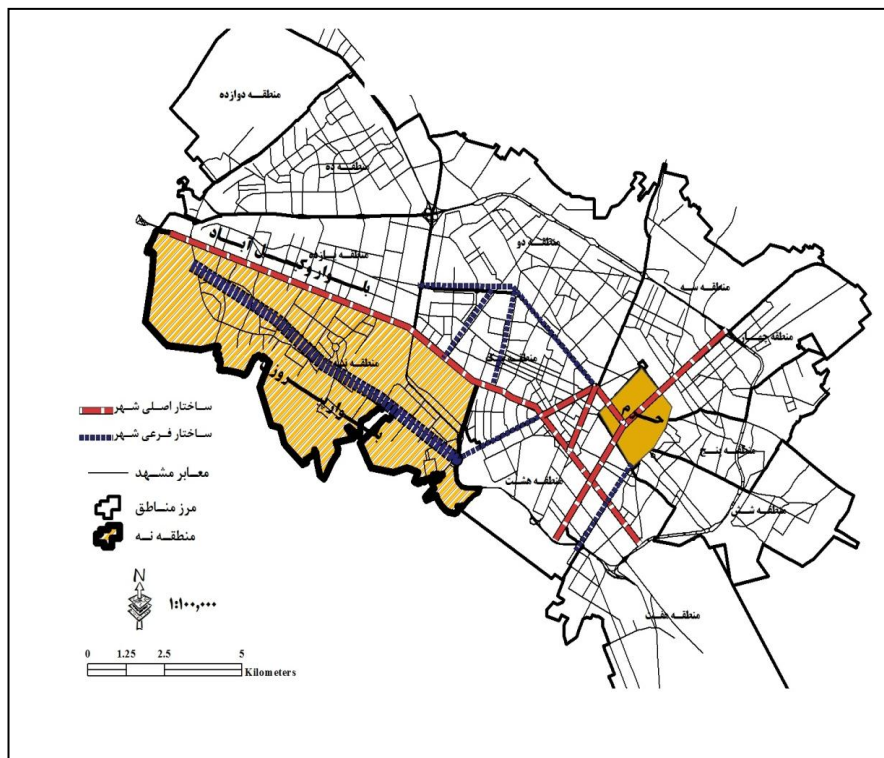
معرفی منطقه‌ی مورد مطالعه (منطقه‌ی نه شهرداری و محدوده‌ی رضاشهر)

منطقه‌ی مطالعاتی مورد نظر منطقه‌ی نه شهرداری است که در منتهی الیه جنوب غربی شهر مشهد قرار گرفته است. از شمال به بلوار وکیل آباد، از جنوب به ارتفاعات بینالود، از شرق به بلوار شهید منتظری و از غرب به بلوار برونسی منتهی می‌شود. منطقه‌ی نه مساحتی حدود ۴۵۰۸ هکتار را دربر گرفته که تقریباً معادل ۱۷.۵ درصد از مساحت شهر مشهد را به خود اختصاص داده است.

آن چه به لحاظ آمایشی برای یک شهر مهم تر است، شبکه‌ی راه‌ها می‌باشد که در زمره زیرساخت‌های شهری از شالوده‌های بنیادین استخوان بندی اصلی شهر تشکیل یافته است. شبکه‌ی ارتباطی در شهر مشهد یکی از عوامل سازمان دهنده‌ی فضایی - عملکردی شهر بوده و به عنوان عامل ارتباط دهنده فضایی و مکان‌های شهری عمل می‌کند. شبکه‌ی ارتباطی عنصری غیر قابل تفکیک از محیط شهری است و از عوامل خوانایی و جهت یابی در شهر به شمار می‌آید. (صبری، ۱۳۸۲: ۱۱۵)

در طرح تفصیلی مشهد (مهندسین مشاور خازنی - ۱۳۵۸) سه الگوی دسترسی در سه سطح طراحی شده است که در سطح دوم الگوی دسترسی، ترکیبی از الگوی حلقوی و الگوی شبکه‌ای وجود دارد و شامل مسیرهای طولی مانند بلوار ملک آباد، احمدآباد، بلوار فردوسی، بلوار سجاد و بلوار پیروزی که وظیفه‌ی ارتباط ترافیکی دارند و مسیرهای عرضی مانند بلوار خیام، بلوار فلسطین، بلوار کلاهدوز، و در سطح منطقه نه بلوار هاشمیه، آب و برق، صارمی، باهنر و... که دارای جداره‌های فعال مرکب از کاربری‌های اداری، دولتی، تجاری و... هستند.

نقشه‌ی شماره ۱. شبکه‌ی معابر شهر مشهد و محدوده‌ی مورد مطالعه



مأخذ: شهرداری مشهد، ۱۳۸۸

بلوار پیروزی مهمترین بلوار به دلیل ارتباط شرقی - غربی در منطقه‌ی نه شهرداری مشهد است و نقش اصلی آن ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور آن (وکیل آباد و شهید کلاتری) است. این بلوار از میدان کاوه در سمت شرق شروع و تا بلوار شهید برونسی ادامه دارد. طول این بلوار حدود ۷۱۰۰ متر است. مهمترین کاربری در حاشیه این بلوار کاربری مسکونی بوده که در طرح تفصیلی برای آن دیده شده است. در این تحقیق قسمت ابتدایی این بلوار از میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی واقع در ناحیه دو این منطقه (محدوده‌ی رضاشهر) به طول تقریبی ۲۲۰۰ متر به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفته است.

نقشه‌ی شماره ۲. وضعیت بلوار پیروزی در منطقه‌ی نه



مأخذ: شهرداری مشهد، ۱۳۸۸

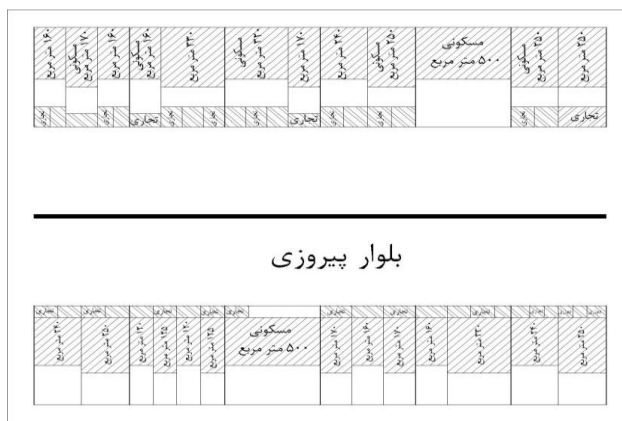
آنچه طرح تفصیلی برای محور بلوار پیروزی در ابتدا در نظر گرفته بوده است، کاربری مسکونی با تراکم کم و قطعات پانصد متری و بیشتر بوده است (مهندسین مشاور خازنی، ۷۰-۱۳۴۵، ۵۴)، اما هم اکنون قطعات آن به دو، سه یا حتی چهار قطعه تفکیک شده و علاوه بر آن کاربری‌های حاشیه به کاربری مسکونی تجاری در حاشیه بلوار تبدیل شده اند و هر منزل مسکونی ۲۵۰ متری دارای یک یا دو دربند مغازه تجاری در حاشیه است.

تصویر شماره ۱. پیشنهادی طرح تفصیلی محدوده‌ی رضاشهر مشهد



مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۲. وضع موجود کاربری‌های محدوده‌ی رضاشهر مشهد



مأخذ: نگارندگان

بررسی وضع موجود حاشیه‌ی بلوار پیروزی

بررسی عملکردها و فعالیت‌ها

برای بررسی حوزه‌ی فعالیت هر یک از کاربری‌ها پس از دسته بندی آنها به بررسی میزان اهمیت، مراجعات، زمان استفاده و مقیاس کاربری برای شناسایی و بررسی آنها و الگوهای رفتاری و عملکردها پرداخته شده است.

۱. درجه بندی اهمیت، که به صورت کلی و بر اساس شواهد موجود در محل صورت گرفته است، به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) بسیار مهم، ب) مهم، ج) متوسط، د) کم اهمیت

۲. میزان مراجعه و بهره برداری، که به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) با مراجعه کم، ب) با مراجعه متوسط، ج) با مراجعه زیاد، د) با مراجعه زیاد و به طور موقت.

۳. زمان استفاده، که به سه سطح تقسیم شده است:

الف) شبانه روزی (۲۴ ساعت)، ب) تمام روز (۸ الی ۲۲)، ج) نیم روزی (۸ الی ۱۶).

۴. مقیاس کاربری که به چهار سطح تقسیم شده است:

الف) در مقیاس فرا شهری، ب) در مقیاس منطقه یا حوزه‌ی شهری، ج) در مقیاس شهر، د) در مقیاس محله. با توجه به جدول زیر و برداشت‌های میدانی انجام شده کاربری‌های عمده در سطح بلوار به پانزده گروه عمده تفکیک شده است که هر کدام به نوبه‌ی خود دارای کاربری خرد نیز هست.

جدول شماره ۱: بررسی، تشخیص و تعیین کاربری‌ها در محدوده‌ی رضاشهر

ردیف	کاربری‌های عمده در محدوده بلوار پروزی	کاربری خرد	میزان اهمیت به طور کلی	میزان مراجعات	زمان استفاده از کاربری	مقیاس کاربری
۱	مسکونی	منزل مسکونی	بسیار مهم	کم	تمام روز	محله
۲	بانک	بانک، تعاونی اعتبار، موسسه مالی و اعتباری	مهم	زیاد	نیم روزی	منطقه یا حوزه شهری
۳	آموزشی	مهد کودک، مدرسه راهنمایی	مهم	زیاد	نیم روزی	منطقه یا حوزه شهری
۴	بهداشتی	مراکز ترک اعتیاد و معلولین ذهنی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۵	درمانی	مطب، درمانگاه، داروخانه	مهم	زیاد	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۶	اداری	مخابرات، دفتر اسناد رسمی، امور مشترکین	مهم	زیاد	نیم روزی	شهری
۷	مراکز آموزش عالی و فنی - حرفه ای	آموزشگاه‌های فنی - حرفه ای و رانندگی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۸	مذهبی	مسجد، حسینیه، بیت المهدی	مهم	مراجعه موقت	تمام روز	محله
۹	ورزشی	زمین ورزشی	کم	کم	تمام روز	محله
۱۰	پذیرایی	اغذیه، غذای آماده، فست فود، سفره خانه سستی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۱	تجاری (خرید روزانه)	سوپر، میوه فروشی، پروتئین، گوشت و مرغ، لبنیات، نانوائی، شیرینی فروشی، خشک شویی	مهم	زیاد	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۲	تجاری غیره	آرایشگاه، املاک، طلا فروشی، خیاطی، پوشاک، موبایل ساعت سازی، خرازی، لوازم منزل، عکاسی، گل فروشی، بیمه، اسباب بازی و...	کم	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۳	تفریحی و گذران اوقات فراغت	کافی نت، رستوران، چایخانه سنتی، باشگاه بدنسازی	متوسط	متوسط	تمام روز	منطقه یا حوزه شهری
۱۴	صنایع مزاحم	تعمیرگاه ماشین	کم	کم	تمام روز	منطقه
۱۵	بایر	زمین‌های خالی	-	-	-	-

مأخذ: نگارندگان

- با توجه به جدول بالا، وجود تجاری‌های با کاربری خرد خرید روزانه، با اهمیت بالا و میزان مراجعات زیاد در طول روز در سطح منطقه باعث پویایی حاشیه بلوار شده است که البته معضل ترافیک را به دلیل نبود فضای پارکینگ کافی برای منطقه به وجود آورده است و باعث شده تا بلوار پیروزی نتواند نقش اصلی خود را که همان ارتباط ترافیکی با شریان‌های اصلی مجاور می‌باشد به خوبی ایفا کند.

- در طرح تفصیلی این منطقه‌ی حاشیه‌ی بلوار پیروزی فقط کاربری مسکونی بوده است، ولی آنچه که امروز شاهد آن هستیم تغییر کاربری بیشتر به سمت تجاری است.

- در طول خیابان عرصه‌های شهروندی به صورت تعریف شده و نقاط مکث همراه با تجهیزات مربوط پیش بینی نشده و تنها فضایی برای عبور جریان در نظر گرفته شده است.

- ورودی‌های تعریف شده‌ی در جداره خیابان به داخل بافت ملاحظه نمی‌شود.

- در گذار از میدان کاوه به سمت میدان سلمان فارسی، سلسله مراتب فضایی - کالبدی روشن و خوانایی وجود ندارد. (ورود به آن مشخص نیست و عواملی چون تغییر در مد حرکت، تغییر در کف سازی، نشانه‌های شهری و... که می‌توانند در رویکرد اکولوژیک ادراک و رویکرد گشتالت تأثیرگذار باشد وجود ندارد).

- میدان کاوه و سلمان فارسی تنها به عنوان گشایش فضایی به دلیل میدانی بودن و گردش ماشین به دور آن و نه یک حیاط شهری از نقش و جایگاه لازم برخوردار نیست.

- مورفولوژی و دانه بندی در قطعات حاشیه‌ی بلوار پیروزی، در جهت ایجاد فضاهاى مثبت و تعریف شده نیست. بنابراین عرصه‌های شهروندی محدود می‌شود به پیاده روها و بخشی از سواره رو که باعث تداخل بیشتر سواره و پیاده در حاشیه‌ی خیابان شده است.

بررسی وضع موجود کاربری‌ها، تعداد طبقات و مساحت

برای بررسی وضع موجود بلوار پیروزی در محدوده‌ی رضاشهر برداشت میدانی برای ۳۴۶ قطعه در حاشیه‌ی بلوار پیروزی، حد فاصل میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی، در سه سطح متفاوت نوع کاربری،

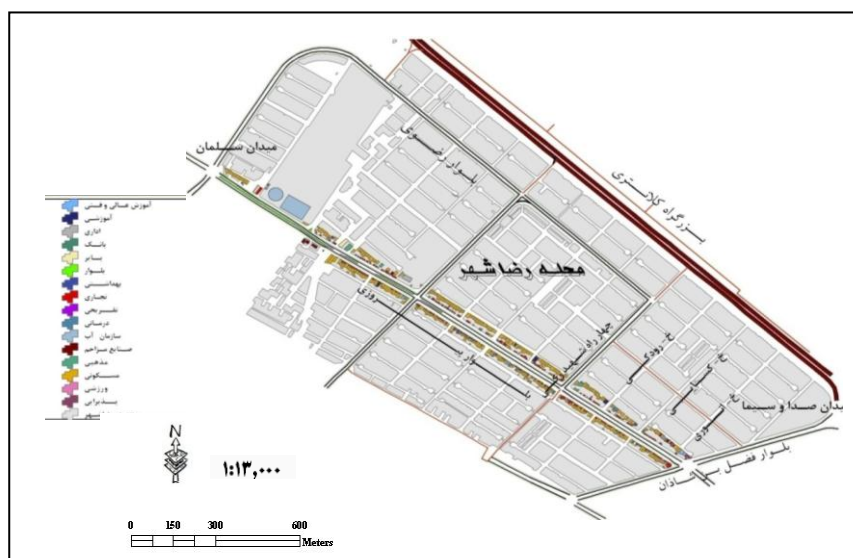
تعداد طبقات و وسعت قطعات انجام شده است و نتایج آن با طرح پیشنهادی تفصیلی مقایسه شده و در نهایت میزان تحقق طرح تفصیلی خازنی مشخص شده است.

۱. وضعیت کاربری‌ها در حاشیه‌ی بلوار پیروزی

با توجه به جدول و نمودار زیر می‌توان به این نتیجه رسید که مهمترین کاربری در حاشیه‌ی بلوار پیروزی کاربری مسکونی است که البته در طرح تفصیلی همین کاربری برای این حاشیه دیده شده است. الف) مساحت کاربری‌ها: از کل کاربری‌های حاشیه حدود شصت و نه درصد کاربری مسکونی، نه درصد کاربری تجاری و جمع کل مابقی کاربری‌ها برابر بیست و دو درصد است.

ب) تعداد قطعات کاربری‌ها: از سیصد و چهل و شش قطعه‌ی موجود در حاشیه‌ی بلوار، تعداد صد و دو قطعه (۲۹٪) دارای کاربری مسکونی خالص و ۱۹۴ قطعه (۵۶.۰۶٪) دارای کاربری مسکونی تجاری هستند. با توجه به نمودارها این نتیجه به دست می‌آید که کاربری‌های تفریحی و ورزشی برای گذران اوقات فراغت در این سطح از بررسی به سمت صفر درصد میل می‌کند، که این مهم باعث توجه بیشتر مردم منطقه به دیگر مناطق شهری می‌شود و به دنبال آن سفرهای شهری، ترافیک و مسایل دیگر را به همراه می‌آورد. (جدول شماره ۲ وضعیت کاربری‌های حاشیه بلوار پیروزی را نشان می‌دهد)

نقشه شماره ۳. کاربری اراضی در حاشیه‌ی بلوار پیروزی (محدوده‌ی مورد مطالعه)



مأخذ: نگارندگان

جدول شماره ۲. وضعیت کاربری‌های حاشیه

کد	نوع کاربری	تعداد	مساحت (متر مربع)	میانگین وسعت	بیشینه	کمینه
۰	کل مسکونی	۲۹۶	۵۵۸۸۵	۱۴۸	۶۰۰	۱۱۰
۱	کل تجاری	۲۲۲	۸۰۵۵	۳۶	۱۹۸	۱۳
۲	اداری	۱۲	۱۵۷۶	۱۴۳	۶۹۹	۱۶
۳	مراکز آموزش عالی	۴	۵۲۵	۱۷۵	۲۹۰	۲۰
۴	درمانی	۱۲	۱۲۴۰	۱۱۲	۴۰۰	۲۰
۵	بهداشتی	۵	۳۶۸	۹۲	۱۳۹	۵۴
۶	آموزشی	۵	۹۴۳	۲۳۵	۳۲۷	۱۰۰
۷	مذهبی	۹	۱۳۵۸	۱۶۹	۴۹۳	۲۰
۸	تفریحی	۳	۴۷	۲۳	۳۰	۱۵
۹	صنایع مزاحم	۶	۴۲۷	۸۵	۱۵۳	۳۵
۱۰	بانک	۱۳	۱۰۹۷	۹۱	۱۵۷	۲۰
۱۱	ورزشی	۳	۱۸۰	۹۰	۱۴۵	۳۵
۱۲	بایر	۳	۶۸۴	۳۴۲	۵۳۹	۱۴۴
۱۳	پذیرایی	۱۳	۶۳۶	۵۳	۱۵۰	۲۲
	جمع کل	۳۴۶	۱۰۰۰۰۰	-	-	-

مأخذ: نگارندگان

با توجه به جدول شماره ۲ کمینه و بیشینه‌ی وسعت کاربری‌ها در حاشیه‌ی بلوار پیروزی حد فاصل میدان کاوه تا میدان سلمان فارسی برای کاربری مسکونی بین ۱۱۰ تا ۶۰۰ متر است که بیانگر بزرگ بودن قطعات در طرح تفصیلی و به تدریج تفکیک پلاک شدن آنها به سمت واحدهای مسکونی کوچک تر می‌باشد.

با توجه به تفکیک‌های انجام شده در سطح قطعات شاهد سه نوع تفکیک بندی قطعات هستیم:

۱. تفکیک قطعات پانصد متری به دو قطعه‌ی ۲۵۰ متری؛

۲. تفکیک قطعات پانصد متری به دو قطعه به مساحت‌های ۳۷۵ متری و ۱۲۵ متری؛

۳. تفکیک قطعات پانصد متری به چهار قطعه ۱۲۵ متری.

تعداد ۲۹۶ واحد مسکونی و تعداد ۲۲۲ واحد تجاری در این حاشیه وجود دارد. از این تعداد واحد مسکونی ۱۰۲ واحد مسکونی خالص (۳۴٪) (بدون واحد تجاری) هستند و ۱۹۴ واحد (۶۶٪) به صورت مسکونی تجاری هستند که رقم قابل توجهی است. همچنین از ۲۲۲ واحد تجاری در سطح محدوده‌ی مورد مطالعه تعداد ۲۸ واحد (۱۲.۶۱٪) به صورت تجاری خالص هستند و بقیه همراه با کاربری مسکونی می‌باشند و به این معناست که ۸۷.۳۸٪ از کل واحدهای تجاری همراه با مسکونی بوده. (رزاقیان، ۱۳۸۹: ۱۵۷)

در پایان می‌توان نتیجه گرفت که فقط ۲۹٪ از کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی تحقق پیدا کرده است.

۲. وضعیت تعداد طبقات ساختمان‌ها در حاشیه‌ی بلوار پیروزی

اعداد و ارقام منعکس شده در جدول زیر نشان می‌دهد که بیشتر بناها و ساختمان‌های حاشیه‌ی محدوده‌ی مورد مطالعه، یک یا دو طبقه هستند. یعنی از مجموع ۳۴۶ قطعه تعداد ۱۸۴ قطعه (۵۳.۱٪) یک طبقه، ۱۰۱ قطعه (۲۹.۲٪) دو طبقه، ۳۲ قطعه (۹.۲٪) سه طبقه و ۱۱ قطعه (۳.۱۷٪) چهار طبقه می‌باشد و مابقی زمین خالی فاقد ساختمان (۴.۹٪) می‌باشد. این تعداد طبقه اشاره به شکل عمومی تعداد طبقات در بافت قدیم این محدوده داشته، که اصولاً بیشتر بناهای حاشیه در این محدوده در طبقه‌ی همکف دارای کاربری تجاری بوده و طبقه‌ی اول آن به فضای دفتری یا مسکونی اختصاص یافته است. بنابراین می‌توان گفت که تراکم کم پیشنهادی طرح تفصیلی حدود ۸۲٪ تحقق یافته، که البته با توجه به ساخت و سازهای جدید با تراکم زیاد در این محدوده، این عدد پیوسته کاهش خواهد یافت.

جدول شماره ۳. تعداد طبقات

تعداد طبقات					شرح	
زمین خالی	۴ طبقه	۳ طبقه	۲ طبقه	۱ طبقه		
۱۷	۱۱	۳۲	۱۰۱	۱۸۴	۳۴۶	تعداد
%۴.۹	%۳.۱۷	%۹.۲	%۲۹.۲	%۵۳.۱	۱۰۰	درصد

مأخذ: نگارندگان

۳. وضعیت مساحت قطعات در حاشیه‌ی بلوار پیروزی

در مجموع تعداد بیست و شش قطعه (۷.۵٪) از کل قطعات کمتر از دویست متر مربع، تعداد دویست و سی و یک قطعه (۶۶.۶۷٪) بین دویست تا سیصد متر مربع، شصت و هفت قطعه (۱۹.۳۴٪) بین سیصد تا چهارصد متر مربع، و به ترتیب نه و سیزده قطعه (۲.۶٪) و (۳.۷۵٪) بین چهارصد تا پانصد متر مربع و پانصد متر مربع به بالا هستند. اعداد و ارقام بالا نشان دهنده‌ی بیشترین تعداد قطعات بین دویست تا سیصد متر مربع است و خود بیانگر تفکیک پلاک واحدهای پانصد متری و بیشتر به واحدهای دویست و پنجاه متری و حتی کوچکتر می‌باشد.

جدول شماره ۴. وضعیت وسعت قطعات

درصد	تعداد	وسعت قطعات
۷.۵٪	۲۶	کمتر از ۲۰۰ متر مربع
۶۶.۶۷٪	۲۳۱	۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع
۱۹.۳۴٪	۶۷	۳۰۰ تا ۴۰۰ متر مربع
۲.۶٪	۹	۴۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع
۳.۷۵٪	۱۳	۵۰۰ متر مربع به بالا
۱۰۰٪	۳۴۶	جمع کل

مأخذ: نگارندگان

نقشه شماره ۴. وسعت قطعات در حاشیه‌ی بلوار پیروزی



مأخذ: نگارندگان

آنچه در طرح تفصیلی برای این محدوده دیده شده، واحدهای مسکونی پانصد متری بوده که امروز به جز چند واحد محدود بقیه به واحدهای کوچکتر تفکیک شده‌اند. می‌توان گفت که فقط ۳.۷۵٪ از مساحت پیشنهادی طرح تفصیلی تحقق یافته و البته پیوسته در حال کاهش است. به طور کلی در سطح محدوده‌ی مورد مطالعه سه نوع تفکیک بندی پلاک برای واحدهای پانصد متری و بیشتر مشاهده می‌شود: ۱. دو عدد ۲۵۰ متری؛ ۲. ۳۷۵ متری و ۱۲۵ متری؛ ۳. چهار عدد ۱۲۵ متری.

علل عدم موفقیت طرح‌های جامع و تفصیلی

۱. طرح‌های جامع سستی اغلب حاصل رشد آرام مناطق شهری کشورهای توسعه یافته هستند و بنابراین برای پاسخ‌گویی به نیازهای رشد شتابان مناطق شهری کشورهای در حال توسعه از جمله ایران با مهاجرت و جمعیت جوان فراوان کارایی لازم را ندارند؛
۲. تهیه و اجرای طرح‌های کالبدی در کشور اغلب از اختیارات دولت مرکزی بوده و این تمرکزگرایی، شکاف بین فرآیند طرح ریزی و نظام اجرایی را عمیق ساخته و ناهماهنگی بین ادارات دولت مرکزی و محلی را به دنبال دارد، که نتیجه‌ی آن رشد ناهماهنگ نواحی شهری و توسعه‌های بدشکل و بدقواره بوده است؛
۳. "برنامه ریزی برای مردم" به جای "برنامه ریزی با مردم". موفقیت در اجرای هر طرح در جامعه، مشارکت اجتماعی مردم و رویه‌های دموکراتیک را می‌طلبد، جنبه‌ای در تهیه‌ی طرح‌ها که به طور کامل مورد غفلت قرار گرفته است؛
۴. الگوی برنامه‌ریزی جامع - تفصیلی بر پایه‌ی اصول قطعی و بلند پروازانه شکل گرفته و در یک زمان خاص، پیش‌بینی و آینده‌نگری‌هایی را برای چندین سال بعد مطرح می‌سازد. آنچه مسلم است، نمی‌توان تمام تحولات آتی شهر و پیچیدگی‌های مربوط به آن را به طور دقیق و یکباره معلوم و پیش‌بینی کرد و بنابراین باید به "برنامه ریزی گام به گام" و اقدامات متوالی روی آورد و بر اساس اقتضائات شرایط زمانی، راه‌حل‌هایی بهینه ارائه نمود؛
۵. پرداختن به مقیاس کلان و کلیت‌گرایی به جای توجه به اجتماعات محلی و خواسته‌ها و فرهنگ آنها؛

۶. توجه صرف به جنبه‌های کالبدی و غفلت از دیگر جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی که تأثیر در برداشت ذهنی افراد جامعه دارد؛

۷. نبود طرح آمایش در رأس هرم سلسله مراتب برنامه ریزی کشور. زیرا طرح‌های جامع و تفصیلی و طرح‌های هادی پایین‌ترین سطح‌ها را تشکیل می‌دهند. (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۰۱)

به طور کلی دلایل مختلف تفکیک پلاک و عدم تحقق کاربری‌ها به شرح زیر است:

۱. مباحث نظری و بررسی سابقه و فرآیند تهیه و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و نقد مطالعاتی که تا کنون انجام گرفته است؛

۲. بررسی سابقه و روند تهیه و تصویب طرح جامع و تفصیلی شهر مشهد به لحاظ زمانی و حوادثی که باعث تاخیر زمانی در تصویب و اجرای طرح و در نتیجه در میزان تحقق کاربری‌ها شده اند؛

۳. بررسی قوانین و مقررات شهرسازی و جایگاه مراجع تصویب کننده طرح تفصیلی در تحقق میزان کاربری‌ها. (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۶۱)

۴. عدم اجرای طرح تفصیلی، فروش تراکم، توافق تغییر کاربری و بی توجهی به واحدهای تجاری بدون مجوز ساخته شده در این حاشیه توسط شهرداری؛

۵. عدم توجه به تقویت مراکز محلات و ارائه ضوابط تشویقی برای به رونق آوردن این مراکز از طرف شهرداری و همچنین بی توجهی به شرایط مورد نیاز برای جانمایی برخی کاربری‌ها از جمله کاربری آموزشی و صنایع مزاحم که بدون هیچ توجهی در حاشیه بلوار در کنار هم واقع شده اند.

ارایه‌ی سناریوهای طراحی

پس از بررسی نتایج حاصل از برداشت‌های میدانی برای سیصد و چهل و شش قطعه در حاشیه بلوار پیروزی و تحلیل اطلاعات و بررسی وضع موجود، استخوان بندی مرکز محلات، تغییر کاربری‌ها، جایگاه محور در سطح منطقه و شهر مشهد و علل عدم تحقق طرح‌های بالا دست، به ارایه‌ی سه سناریوی متفاوت بر اساس طرح‌های پیشنهادی بلوار پرداخته شده است.

سناریوی اول: الگوی ایده آل - تغییرات بنیادی

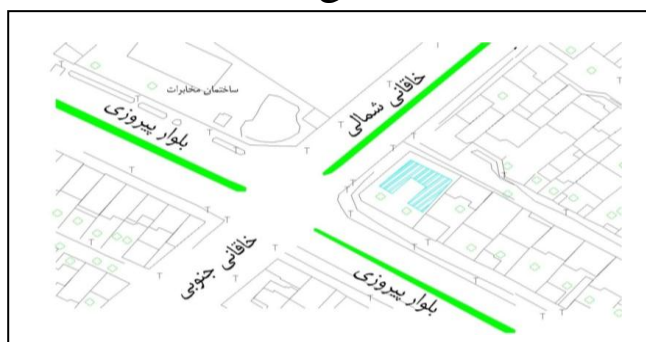
این سناریو با توجه به ضوابط اولیه‌ی طرح تفصیلی با وسعت قطعات پانصد متر مربع به همراه ضوابط تشویقی پیشنهادی مبنی بر تجمیع پلاک دو قطعه و استفاده از ضابطه افزایش تراکم تا دوازده طبقه و کاهش سطح اشغال به ۴۰٪، همراه با ضوابط جدید طرح بلند مرتبه سازی مشاورین طرح پارت منطقه‌ی نه پیشنهاد شده است.

بنابراین تعریف مکان‌هایی به جهات بلند مرتبه سازی با کاربری تجاری به منظور جلوگیری از تبعات منفی ایجاد تجاری‌های خرد حاشیه‌ی بلوار پیروزی و به تبع آن جلوگیری از اغتشاشات بصری و سیمایی محدوده و همچنین بی‌نظمی‌های ترافیکی در حاشیه‌ی جداره تجاری‌های خرد، هدف این سناریو است. ضوابط طرح بلند مرتبه سازی به اختصار به شرح زیر است:

سایتی که برای یک مجتمع بلند مرتبه انتخاب می‌شود، نباید از هفتصد مترمربع کمتر باشد، به خیابان حداقل بیست متری دسترسی داشته باشد، ساختمان تا دوازده طبقه می‌تواند ساخته شود. (امیدوار، ۱۳۸۹: ۱۲۰) سایت پیشنهادی در این الگو از تجمیع دو پلاک مجاور با مساحت‌های ۳۷۰ و ۵۱۰ مترمربع (جمعاً ۸۸۰ متر مربع) در تقاطع خیابان خاقانی و بلوار پیروزی به‌دست آمده است.

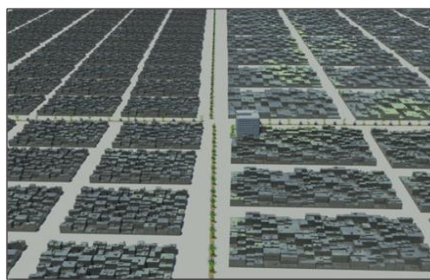
در این الگو، علاوه بر پیشنهاد یک مجتمع تجاری، دو آلترناتیو متفاوت برای ایجاد حیاط شهری و پلازای شهری در محل ورودی ساختمان‌های مهم با رواق‌های شفاف در حاشیه‌ی بلوار برای ایجاد فضایی برای تجمع افراد و مراجعین پیشنهاد شده است، چرا که این گونه فضاها در ایجاد تصویر ذهنی مناسب برای شهروندان و هویت شایسته‌ی بلوار مؤثر هستند.

نقشه شماره ۵. جانمایی مجتمع تجاری در محدوده‌ی مطالعاتی



مأخذ: نگارندگان

تصاویر شماره ۳ و ۴. موقعیت مجتمع تجاری پیشنهادی در تقاطع خیابان خاقانی و پیروزی

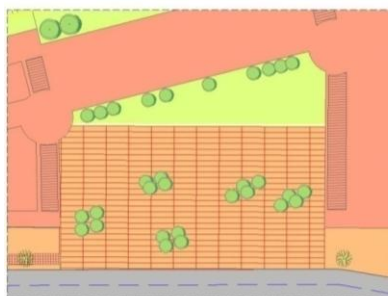


مأخذ: نگارندگان



مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۵. ایجاد پلازای شهری در محل ورودی ساختمان پیشنهادی



مأخذ: نگارندگان



تصویر شماره ۶. ایجاد حیاط شهری با استفاده از رواق‌های شفاف در محل ورودی ساختمان پیشنهادی



مأخذ: نگارندگان



بر اساس این الگو می‌توان تجاری‌های حاشیه را به صورت یک‌جا در این مجتمع جمع کرد و برای پارکینگ و دیگر نیازهای افراد مراجعه کننده، فضای مورد نیاز را در این مجتمع تعریف کرد. وجود قطعات دو ممر در حاشیه‌ی بلوار پیروزی و استفاده از ضابطه‌ی تجمیع پلاک، این امکان را می‌دهد که پارکینگ و دسترسی سواره از خیابان پشت تأمین شود، در نتیجه مشکل ترافیک و همچنین نابسامانی سیما در این محدوده با ایجاد تجاری‌های روزافزون حاشیه کم شده و افراد به جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی خیابان به خرید یک واحد تجاری در این مجتمع جدید تشویق می‌شوند و بلوار به نقش اولیه‌ی خود نزدیک می‌شود. علاوه بر این، مجتمع تجاری پیشنهادی باعث رونق محدوده و افزایش قیمت زمین و تأمین اوقات فراغت ساکنان می‌شود و می‌تواند علاوه بر کاربری تجاری خرید روزانه، دارای کاربری‌های تفریحی، پذیرایی و ورزشی در طبقات مختلف آن باشد زیرا بر اساس برداشت‌های میدانی انجام شده در این تحقیق میزان کاربری تفریحی و گذران اوقات فراغت برابر صفر درصد و کاربری ورزشی و پذیرایی برابر یک درصد است و بالطبع افراد برای اوقات فراغت خود با سفرهای شهری به دیگر مناطق شهر به معضل ترافیک شهر مشهد دامن می‌زنند، لذا با تجمیع پلاک قطعات برای یک مجتمع تجاری، سیمای محدوده‌ی ساماندهی شده و به سمت هویت مطلوب گرایش پیدا می‌کند.

سناریوی دوم: الگوی ساماندهی جامع

بر اساس این سناریو که در حقیقت الگوی ساماندهی است، پیشنهادهایی برای نحوه‌ی قرارگیری تجاری‌های حاشیه و جانمایی آنها نسبت به پیاده رو، رواق، بلوک و تندر و ارائه می‌شود. در این الگو به همه‌ی موارد بلوار از جزئیات تا کلیات توجه شده و دو آلترناتیو متفاوت با توجه به عرض واقعی ۴۵ متری خیابان پیشنهاد شده است و همچنین به ضابطه‌ی عقب نشینی بر اساس زاویه‌ی ۴۵ درجه در بلوک‌ها توجه شده است.

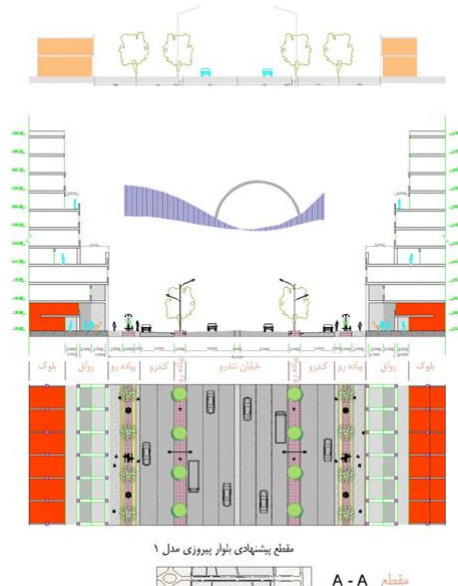
در این سناریو سیمای کلی بلوار به دلیل همسان سازی جداره‌ها به لحاظ ارتفاعی و همچنین ایجاد رواق در ارتفاع مشخص برای واحدهای تجاری و توجه به استانداردهای معبر و پیاده‌رو ساماندهی می‌شود، بنابراین نقش بلوار بر اساس طرح تفصیلی احیا می‌شود و عناصر و مبلمان و پیاده روهای طراحی شده در تأمین محل استراحت و ایجاد فضاهایی برای تجمع افراد مؤثراند.

در این سناریو پیشنهاد می‌شود شهرداری منطقه بیشتر از آنچه که در بلوار شاهد آن هستیم، اجازه ایجاد واحدهای تجاری و تغییر کاربری مسکونی به تجاری را به ساکنان ندهد، چه بسا که هم اکنون نیز بسیاری از این واحدهای تجاری بدون داشتن مجوز به تجاری تغییر کاربری داده اند و در پایان کار آنها مساحتی به عنوان تجاری ثبت نشده است. همچنین بهتر است کاربری‌های ناسازگار و صنایع مزاحم از جمله تعمیرگاه‌های خودرو که در سطح منطقه وجود دارند، ساماندهی شده و به مکان دیگری منتقل شوند. در آترناتیو دوم به عوامل مختلفی مثل عنصر آب و حرکت آن، تعبیه‌ی محل استراحت و تجمیع درختان برای ایجاد تنوع پرداخته شده است.

نکات زیر در ساماندهی جزئیات بلوار باید لحاظ گردد:

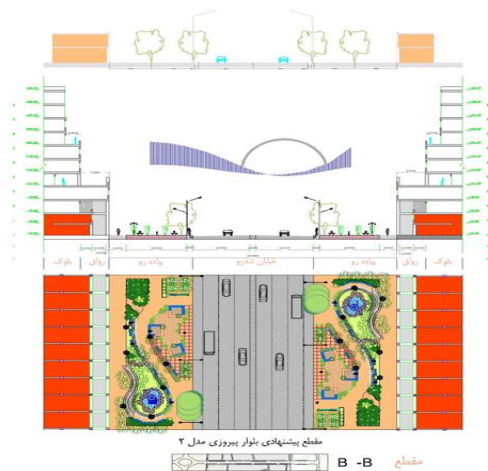
یکسان سازی ایستگاه‌های اتوبوس شهری که هم اکنون در وضعیت نامناسبی قرار دارند و در برخی نقاط تنها به یک تابلوی ایستگاه اتوبوس و یک عدد نیمکت پارکی تبدیل شده اند. هم سطح سازی کل پیاده روها، که البته در جاهایی شاهد حتی دو پله بیست سانتی متری هستیم. استفاده از پیاده روی دوم برای مسیر کند رو یا مسیر دوچرخه، چراکه هم اکنون این پیاده رو نقش پارکینگ روزانه به خود گرفته است.

تصویر شماره ۷. مقطع پیشنهادی مدل اول بلوار پیروزی



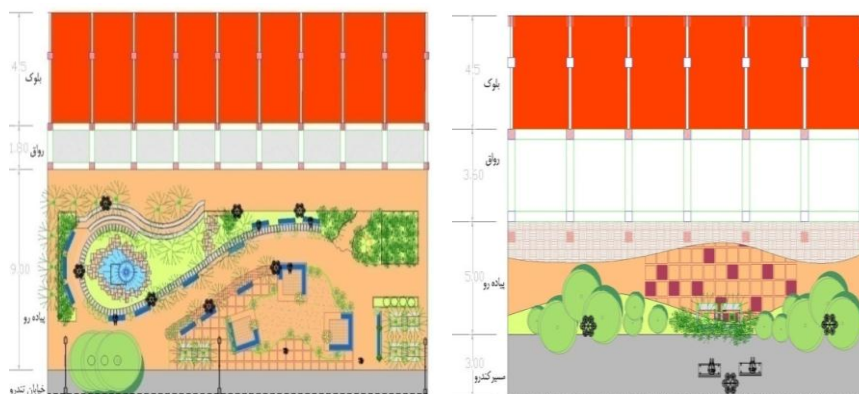
مأخذ: نگارندگان

تصویر شماره ۸. مقطع پیشنهادی مدل دوم بلوار پیروزی



مأخذ: نگارندگان

تصاویر شماره ۹ و ۱۰. استفاده از عنصر آب، تعبیه محل استراحت و تجمیع درختان برای ایجاد تنوع در طراحی پیاده رو



مأخذ: نگارندگان

مأخذ: نگارندگان

سناریوی سوم: الگوی بازساماندهی مراکز محلات

در طرح تفصیلی برای محدوده‌ی رضاشهر، تعداد پنج مرکز محله و یک مرکز ناحیه پیشنهاد شده است، که تعداد دو مرکز محله‌ی آن به طور کلی از بین رفته است و سه مرکز محله و یک مرکز ناحیه باقی مانده نیز در وضعیت نامناسب رونق و پویایی قرار دارند. بر اساس برداشت‌های میدانی انجام

شده در سطح این مراکز محله و ناحیه، نتایج زیر به دست آمده است: (نقشه‌ی شماره ۶ وضعیت محلات را نشان می‌دهد)

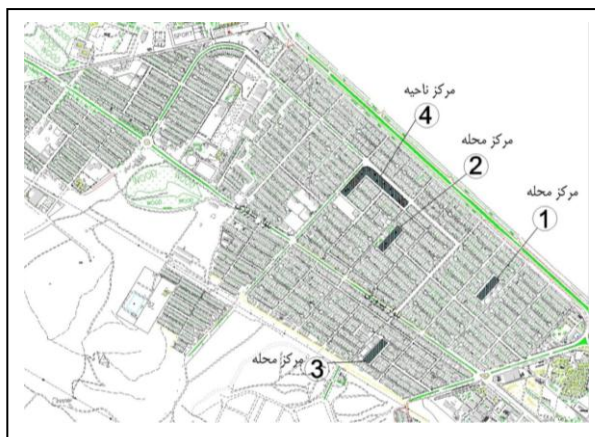
الف) مرکز تجاری محله‌ی یک واقع در خیابان کسایی است که از رونق مناسبی برخوردار نیست و دارای پنجاه و چهار مغازه در دو ردیف است که فقط هفت مغازه (۱۳٪) در حال فعالیت بوده و باقی به صورت انبار چوب بری و یا خالی هستند.

ب) مرکز تجاری محله‌ی دو در خیابان فرخی واقع است با دارا بودن چهل و پنج دربند مغازه از رونق بیشتری نسبت به مرکز تجاری محله خیابان کسایی برخوردار است. لازم به ذکر است که بیست و نه مغازه (۶۴٪) از کل واحدهای تجاری را کارگاه‌های چوب بری و فروش مبلمان تشکیل می‌دهند.

ج) مرکز تجاری محله‌ی سه واقع در خیابان دعبل خزایی جنوبی با قرار گرفتن در پشت کاربری آموزشی محله و داشتن دسترسی بسیار محدود از خیابان دعبل خزایی، بسیار کم رونق بوده و با داشتن پنجاه و چهار مغازه، فقط شش دربند آن (۱۱٪) به فروش مواد غذایی مشغول‌اند و باقی کارگاه و انبار چوب بری و یا خالی می‌باشند.

د) مرکز تجاری ناحیه‌ی چهار در تقاطع خیابان خاقانی و بلوار رضوی قرار دارد و دارای صد و بیست و دو دربند مغازه می‌باشد که شصت دربند (۴۹٪) آن را کارگاه‌ها و انبارهای چوب بری تشکیل می‌دهند. لازم به ذکر است که این مرکز ناحیه نسبت به سه مرکز محله‌ی قبلی از رونق مناسب تری در حاشیه‌ی بلوار رضوی برخوردار است و ۵۱٪ باقی را مغازه‌هایی با کاربری خرید روزانه و سایر تشکیل می‌دهد.

نقشه شماره ۶. موقعیت مراکز محله و ناحیه در محدوده‌ی مطالعاتی

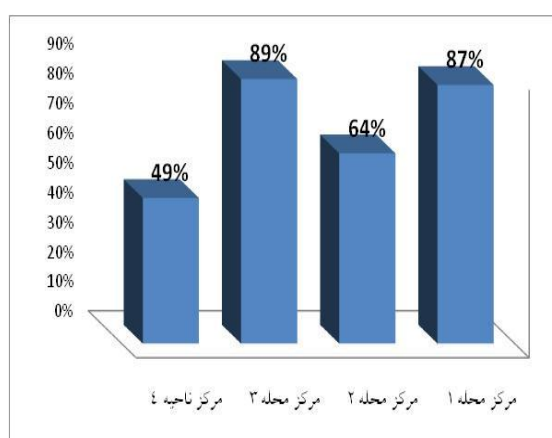


مأخذ: نگارندگان

در این الگو، شهرداری نقش بسیار مهمی را ایفا می‌کند و بهتر است به‌جای اجازه تغییر کاربری حاشیه‌ی بلوار از مسکونی به سمت تجاری، به مرکز محله‌های این محدوده، که برای همین مهم در طرح تفصیلی طراحی شده اند توجه لازم را مبذول دارد و می‌تواند برای به رونق آوردن این مرکز محله‌ها، از تعرفه‌های تشویقی برای شهروندان استفاده کند، از جمله می‌تواند اجازه ایجاد یک طبقه تجاری اضافه به این واحدها بدهد، بنابراین قیمت این واحدها رشد خواهد کرد و ساکنان منطقه تشویق می‌شوند که به‌جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی بلوار، به مراکز محلات بازگردند، که این هدف طرح تفصیلی بوده و ساماندهی بلوار را به دنبال خواهد داشت.

لازم به ذکر است که مساحت کل هر یک از مراکز محلات تقریباً برابر پنج هزار متر مربع است که با مساحت مجتمع تجاری پروما واقع در میدان جانباز برابری کرده، ولی از لحاظ رونق دارای سطح بسیار پایین تری نسبت به آن است.

نمودار شماره ۱. وضعیت کارگاه‌های چوب بری در چهار مرکز محله و ناحیه



مأخذ: نگارندگان

در مجموع ۷۲.۲۵٪ از کل واحدهای تجاری محدوده‌ی مطالعاتی در چهار مرکز محله و ناحیه را کارگاه‌های چوب بری و انبارهای مربوط به آنها تشکیل می‌دهند که رقم قابل ملاحظه‌ای است و می‌توان پیش بینی کرد که هر چه در حاشیه‌ی بلوار پیروزی واحد تجاری بیشتر ساخته شود، از رونق این مراکز بیشتر کاسته خواهد شد.

مسأله مهم در این مراکز محلات جانمایی آنها در سطح محله، دسترسی مناسب سواره و پیاده، نحوه استقرار آنها نسبت به کاربری های آموزشی، مسکونی و فضای سبز پیرامون، عدم توجه شهرداری به این واحدها، قیمت پایین آنها و شکل و فرم نامناسب و ناهماهنگ آنهاست.

نتیجه گیری

آنچه در طرح تفصیلی برای محدوده ی بلوار پیروزی رضاشهر در نظر گرفته شده، کاربری مسکونی با تراکم کم و قطعات با مساحت های پانصد متری و بیشتر بوده که عملاً با توجه به برداشت میدانی سیصد و چهل و شش قطعه در محدوده ی رضاشهر، این نتیجه به دست آمده که هیچ یک از معیارها و ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی برای واحدهای حاشیه ی بلوار رعایت نشده است و نیز پیوسته در حال تغییر است. آنچه امروز در این محور شاهد آن هستیم، تغییر کاربری مسکونی به مسکونی تجاری و یا حتی تجاری خالص با تراکم متوسط و بالاست، به گونه ای که از تعداد سیصد و چهل و شش قطعه برداشت شده، تعداد صد و نود و چهار قطعه (۵۶.۰۶٪) به کاربری مسکونی تجاری و تعداد بیست و هشت قطعه (۸.۰۹٪) به کاربری تجاری خالص تبدیل شده اند و همچنین شاهد تفکیک قطعات به واحدهای دویست و پنجاه متری و حتی کوچکتر نیز هستیم. به طوری که از تعداد کل سیصد و چهل و شش قطعه تنها سیزده قطعه (۳.۷۵٪) از قطعات دارای مساحت پیشنهادی طرح تفصیلی (قطعات ۵۰۰ متر به بالا) بوده و ۷۴.۲۶٪ از واحدها دارای مساحت زیر سیصد متر هستند که البته از این تعداد میزان ۶۶.۷۶٪ بین دویست تا سیصد متر است. علاوه بر این عدم توجه به رونق دهی مراکز محلات بر توجه کاسبان به حاشیه ی بلوار پیروزی دامن زده است. با هم پوشانی سه لایه ی اطلاعاتی متفاوت راجع به کاربری قطعات، تعداد طبقات و مساحت قطعات، این نتیجه حاصل شد که فقط تعداد ده قطعه (۲.۸٪) دارای ویژگی ها و مشخصات پیشنهادی طرح تفصیلی، یعنی دارای مساحت پانصد متر به بالا با کاربری مسکونی و تراکم کم هستند. بنابراین آنچه برای آینده بلوار مشخص است، حرکت سریع این محدوده به سمت تفکیک کامل قطعات است، که اگر به همین شکل و با این سرعت پیش برود، اوضاعی نابسامان و بدون هویت در چند سال آینده قابل پیش بینی است.

آنچه از مقایسه‌ی تنها طرح تفصیلی مصوب برای مساحت عمده‌ی شهر مشهد و از جمله محدوده‌ی مورد مطالعه با وضعیت موجود محدوده نتیجه می‌شود، حاکی از این موضوع است که طرح مصوب موفق عمل نکرده و نیاز به بازنگری و اصلاحات اساسی دارد.

همچنین با توجه به افق ۱۳۹۵ در طرح جامع برای کل شهر مشهد رقمی معادل ۱۵.۳۰٪ برای کاربری مسکونی تجاری و ۰.۲۲٪ برای کاربری تجاری خالص پیشنهاد شده است، (مهندسین مشاور مهرآزان، ۹۵-۱۳۷۰: ۱۳۰) ولی آنچه در این محور در سال انجام تحقیق (۱۳۸۹) شاهد آن هستیم، رقمی بسیار متفاوت با رقم پیشنهادی طرح جامع می‌باشد. میزان واحدهای مسکونی تجاری در محدوده‌ی مطالعه‌ی برابر ۵۶.۰۶٪ و واحدهای تجاری خالص برابر ۸.۰۹٪ از کل واحدهای برداشت شده است. بنابراین، آنچه مسلم است، با توجه به سرعت بالای رشد واحدهای تجاری در حاشیه‌ی بلوار پیروزی در افق ۱۳۹۵، آنچه در این بلوار شاهد آن خواهیم بود بسیار متفاوت از طرح پیشنهادی جامع برای آن است. همچنین به نظر می‌رسد محور بلوار پیروزی کارکرد ترافیکی را که در طرح تفصیلی برای آن پیش بینی شده، به دلیل تغییر کاربری قطعات پیرامون از دست داده است و تبدیل به یک محور محلی شلوغ با کاربری‌های متنوع شده و در نهایت دچار بی هویتی به لحاظ سیما و منظر شهری شده است.

پیشنهادها

در این قسمت سه سناریوی پیشنهادی اولویت بندی شده اند.

سناریوی اول تعریف مکان‌هایی برای بلند مرتبه سازی با کاربری تجاری بر اساس ضوابط طرح بلند مرتبه سازی منطقه می‌باشد. بر اساس این الگو، می‌توان تجاری‌های حاشیه را در یکجا جمع کرد و برای پارکینگ و دیگر نیازهای افراد مراجعه کننده فضای مورد نیاز را در این مجتمع تعریف کرد. در نتیجه معضل ترافیک و همچنین نابسامانی سیما در این محدوده با ایجاد تجاری‌های روزافزون حاشیه کم شده و افراد به جای ایجاد واحد تجاری در حاشیه‌ی خیابان به خرید یک واحد تجاری در این مجتمع جدید تشویق می‌شوند و بلوار به نقش اولیه‌ی خود نزدیک می‌شود. علاوه بر این، این مجتمع تجاری باعث رونق محدوده و افزایش قیمت زمین و تأمین اوقات فراغت ساکنان می‌شود و می‌تواند علاوه بر کاربری تجاری خرید روزانه، دارای کاربری‌های تفریحی، پذیرایی و ورزشی در طبقات مختلف آن باشد، زیرا بر

اساس برداشت‌های میدانی انجام شده در این تحقیق میزان کاربری تفریحی و گذران اوقات فراغت برابر صفر درصد و کاربری ورزشی و پذیرایی برابر یک درصد است و بالطبع افراد برای اوقات فراغت خود، با انجام سفرهای شهری به دیگر مناطق شهر به معضل ترافیک شهر مشهد دامن می‌زنند.

سناریوی دوم الگوی ساماندهی بولوار است. در این الگو به همه‌ی موارد بولوار از جمله ایستگاه اتوبوس، پیاده رو، تقاطع، رواق، بلوک، تندرو و کندرو توجه شده و دوآلترناتیو متفاوت، یکی با مسیر کندرو و دیگری با تجمیع و بهسازی پیاده روها با توجه به عرض واقعی چهل و پنج متری خیابان پیشنهاد شده است. در آلترناتیو دوم به عوامل مختلفی مثل عنصر آب و حرکت آن، تعبیه‌ی محل استراحت و تجمیع درختان برای ایجاد تنوع و همچنین استفاده از کف پوش‌های متنوع در مسیر پیاده رو پرداخته شده است.

سناریوی سوم برای منطقه‌ی رضاشهر و تجاری‌های حاشیه آن، ساماندهی مراکز محله‌ی محدوده‌ی مطالعاتی می‌باشد که هم‌اکنون در وضعیت مناسبی قرار ندارد و بیشتر تبدیل به کارگاه چوب و مبل‌مان شده است. در این الگو اگر بیشتر به پیشنهادها طرح تفصیلی تکیه شود و شهرداری برای به رونق آوردن این مراکز از تعرفه‌های تشویقی برای شهروندان استفاده کند، بسیار کارساز خواهد شد.

اولویت بندی الگوهای پیشنهادی

اولویت بندی سناریوها با توجه به معیارهای پیشنهادی در جدول زیر آمده است.

جدول شماره ۵. مقایسه‌ی ویژگی‌های سه الگوی پیشنهادی

ردیف	ویژگی‌ها	میزان اثرگذاری الگوها		
		الگوی اول	الگوی دوم	الگوی سوم
۱	کالبدی (تغییر سیما و منظر شهری) حاشیه بلوار	زیاد	زیاد	کم
۲	کالبدی (تغییر سیما و منظر شهری) مراکز محلات	کم	کم	زیاد
۳	اجتماعی - فرهنگی	زیاد	متوسط	متوسط
۴	احیای عملکرد بلوار	متوسط	زیاد	متوسط
۵	اجرایی - کاربردی	متوسط	زیاد	کم
۶	انعطاف پذیری	زیاد	زیاد	کم
۷	میزان مشارکت مردمی	متوسط	متوسط	متوسط
۸	انطباق با طرح تفصیلی	کم	زیاد	زیاد
	اولویت بندی	اولویت دوم	اولویت اول	اولویت سوم

مأخذ: نگارندگان

بنابراین با توجه به ویژگی‌هایی که برای هر یک از الگوها در نظر گرفته شده برای احیاء محور بلوار پیروزی اولویت بندی زیر پیشنهاد می‌شود:

اولویت اول: الگوی دوم که الگوی ساماندهی جامع محور است.

اولویت دوم: الگوی اول که الگوی ایده آل با تغییرات بنیادی است.

اولویت سوم: الگوی سوم که ساماندهی مراکز محلات است.

کتابنامه

۱. امیدوار، محمد حسن. (۱۳۸۹)، "بررسی نقش بلند مرتبه سازی مجتمع مسکونی در توسعه‌ی پایدار شهری"، *پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی*.
۲. باستانی، محمد حسین. (۱۳۷۲)، *بحران هویت مسأله جهانی*، نامه فرهنگ، شماره ۹، بهار.
۳. پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۳)، *راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران*، انتشارات دانشگاه تهران.
۴. پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۶)، *سیر اندیشه‌ها در شهرسازی، از کمیت تا کیفیت*، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۵. پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۶)، *مقالاتی در باب طراحی شهری*، انتشارات شهیدی.
۶. رهنما، محمد رحیم. (۱۳۸۷)، *پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری*، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
۷. رهنما، محمد رحیم. (۱۳۸۸)، *مطالعات برنامه آمایش استان خراسان رضوی*، بررسی و مطالعات تطبیقی.
۸. رهنما، محمد رحیم. (۱۳۸۸)، *شناسایی نقاط با ارزش شهری، مفاهیم، مبانی، تئوری‌ها و انواع ارزش‌های شهری*، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
۹. رزاقیان، فرزانه. (۱۳۸۹)، "نقش آمایش شهری در هویت یابی فضایی کالبدی محور بلوار پیروزی مشهد"، *پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد آمایش سرزمین گرایش مدیریت شهری*، دانشگاه بین‌المللی چابهار.
۱۰. رضوانی، علیرضا. (۱۳۸۴)، *در جستجوی هویت شهری مشهد*، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۱. زهتابیان، شادی. (۱۳۸۵)، *خلق و توسعه‌ی فضاهای شهری*، همایش بین‌المللی شهر برتر، طرح برتر.
۱۲. صبری، سینا. (۱۳۸۲)، "ارزیابی نحوه تعیین تراکم ساختمانی در شهر مشهد با تاکید بر بررسی منطقه ۹ شهرداری"، *پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری - منطقه ای)*، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.

۱۳. مهندسین مشاور خازنی، طرح تفصیلی مشهد، ۷۰-۱۳۴۵.
۱۴. مهندسین مشاور مهران، طرح جامع مشهد، ۹۵-۱۳۷۰.
15. Banerjee ,T. and southworth , M. (Eds) , *City Sense and City Design* , Writings and projects of Kevin Linch , the MIT press,1991.
16. Duany , Andres.(2009) ,*The Smart Growth of Suburban Nation*.
17. Kennrner , N. " Image of The Ciry (Kevin Linch)".(1998), *In Americanische stadt-Europaische Stadt*. Stadtebauinstitut der Universitat Stuttgart.
18. www. Urban design. Org
19. www. Urban design. Org
20. <http://fa.wikipedia.org/wiki>