|  |
| --- |
| تبیین نظری استراتژی های توسعه میان افزا در چارچوب نوشهرگرایی[[1]](#footnote-1)**محمدحسین سرائی[[2]](#footnote-2) ،فاطمه اسمعیل پور[[3]](#footnote-3) ، نجما اسمعیل پور[[4]](#footnote-4)**1. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی دانشگاه یزد، ایمیل: msaraei@yazd.ac.ir
2. فاطمه اسمعیل پور ، دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری،دانشگاه یزد ،ایمیل: fatemahesmaeilpoor@yahoo.com
3. استادیار گروه شهرسازی دانشگاه یزد، ایمیل: najmaesmailpoor@yazd.ac.ir
 |
| **Theoretical Explanation of Infill Development Strategies in the Framework of New urbanism**mohammadhoseinsaraei 1, fatemahesmaeilpoor 2 and najmafatemahesmaeilpoor 31. Associate Professor, Department of Geography and Planning, Yazd University
2. PhD student in Urban Planning, Yazd University
3. Assistant Professor, Department of Urban Planning, Yazd University
 |
|  |
| \* fatemahesmaeilpoor fatemahesmaeilpoor@yahoo.com |
| **چکیده** |  |

 پس از دهه ۷۰ میلادی واکنش‌های شدیدی نسبت به رشد و گسترش بی رویه شهر ها بعد از جنگ جهانی دوم آغاز شد. این واکنش ها منجر به شکل‌گیری جنبش هایی چون رشد هوشمند، نوشهرگرایی، خلق مکان، شهر فشرده و ... شد. در این بین توسعه میان افزا یکی از ابزارها ی تحقق بسیاری از این جنبش ها از جمله نوشهرگرایی محسوب می شود. توسعه میان افزا بدون رعایت استراتژی های آن نه تنها موفق نخواهد بود بلکه حتی انجام ندادن آن بهتر از تحقق آن بدون رعایت این اصول خواهد بود چرا که عدم رعایت این استراتژی ها، سایت های توسعه میان افزا را تبدیل به سایت های تراکم فروشی براثر سیاست های بساز و بفروشی و گاهی سبب جابجایی جمعیت محله های اجرای پروژه های توسعه میان افزا و اعیان سازی آنها می شود. این پژوهش توصیفی -تحلیلی بر مبنای متون نظری و کاربست انگاشت‌های مذکور در ادبیات جهانی نظریه نوشهرگرایی جهت تبیین استراتژیهای کلیدی توسعه میان افزا در قالب این نظریه پیش می رود. در این پژوهش ابتدا تعریف اجمالی از مفهوم، اصول، چالش ها و ویژگی های نوشهرگرایی وتوسعه میان افزا ارائه و در ادامه استراتژی هایی که باعث کارایی بهتر توسعه میان افزا می‌شود مورد بررسی قرار می‌گیرد. جمع‌بندی پژوهش با مرور مفهوم عام توسعه میان افزا و ارائه استراتژی های کلیدی آن ادامه می یابد. دستاورد این پژوهش به یافتن چند استراتژی مهم و کلیدی در توسعه میان افزاست که باعث نزدیک شدن توسعه میان افزا به توسعه ایده‌آل می شود. این استراتژی ها عبارتند از: تعاملات بسترساز، تنوع، تناسب

**واژه­هاي کليدي**

استراتژی، توسعه میان افزا، نوشهرگرایی

**Abstract**

After the 1970s, severe reactions to urban growth and expansion began after World War II. These reactions led to the formation of movements such as smart growth, New urbanism, Peacemaking, compact city, .... infill development is one of the tools to act many of these movements, including New urbanism. An infill development without considering its strategies, it will not even succeed without doing so without considering these principles. Because not considering these strategies, the infill development sites are converted into high-density sites due to the policies of making and selling, and sometimes transferring the population of the neighborhood and cussing gentrification. this research is descriptive-analytic based on theoretical literature and the application of world literature theories of New urbanism to explain the key strategies of infill development in the form of this theory. In this research, a brief Definition of the concept, principles, challenges, and features of New urbanism and infill development is presented and then strategies that improve the efficiency of infill development are discussed. Summarizing the research continues with the review of the general concept of infill development and the presentation of its key strategies. The achievement of this research is to find several key strategies. These strategies include interactions, diversity, and coordination

**Keywords:** Strategy, Infill Development, Newurbanism

**1- مقدمه**

از دهة هفتاد در متون نظری شهرســازی برای مقابله با پديدة گسترش بی روية شهرها(رشد اسپیرال)، مفاهیم تازه ای همانند توسعة پايدار، نوشهرگرایی، رشد هوشمند، مفهوم توسعة میان افزا در تقابل با پراکنده رويی، در پی يافتن راهکارهاي برای توســعه مجدد نواحی بازمانده از توسعه مطرح شــده اند(فرشچین و همکاران، 1396 :166). در این بین توسعه میان افزا یکی از ابزارها تحقق برخی از این راهکارها از جمله نوشهرگرایی محسوب می شود. جنبش نوشهرگرایی به معنی دقیق کلمه واکنشی است نسبت به گسترش افقی در حومه شهرها به هزینه‌های غیر پایدار آن هزینه های غیرپایدار که بر شهر تحمیل می شوند شامل محل‌هایی که زمانی با افتخار خودنمایی می کردند، از خودبیگانگی بخش اعظمی از جامعه، نرخ جرم و جنایت و تنزل گسترده محیط زیست می شود. حومه های شهری به اهداف خود نرسیده اند زیرا نتوانستند کیفیت بنیادی که در شهرهای اصلی وجود دارند مانند برخورداری از مقیاس پیاده، مرکز و لبه قابل شناسایی و با هویت، تنوع و یکپارچگی در کاربری ها و جمعیت ساکن و فضاهای عمومی مشخص را فراهم کند(قاسمی خویی،1391 :3). هر چند این ابزار توسعه(میان افزا) و جنبش( نوشهرگرایی) تا حدودی شناخته شده است و همواره مد نظر برنامه ریزان و مدیران شهری بوده اما علیرغم کوشش های فراوان آنچه در عمل دیده شده است نتایج معکوس و گاه مخرب برنامه های توسعه تجویز شده آن برای بخش های مختلف شهر بوده است. از سویی عدم انطباق توسعه میان افزا در عمل با اصول حاکم بر آن منجر به نتیجه ی نامناسب شده و شهر را از منظر توسعه پایدار شهری به زیر سوال برده است.

هدف نوشهرگرایی خلق یک محیط مناسب در مقیاس انسانی است که پاسخگو به تحولات و پیشرفت های مدرن شهری و توسعه ای در راستای اهداف توسعه پایدار باشد. از جمله ویژگی مثبت نهضت نوشهرگرایی عبارتند از: انتقاد از شهرسازی مدرنیستی، توجه به توسعه در بافت‌های موجود شهری، تلاش جهت خلق محله های نسبتاً پر تراکم، قابلیت پیاده روی و اولویت پیاده روی به جای استفاده از اتومبیل، توجه به رابطه بین کاربری زمین و الگوی حمل و نقل کاربری مختلف، تاکید بر احیا و حفاظت از بافت و شهرهای قدیمی و بازسازی مراکز شهری، تلاش جهت بازگشت به هنر ساختن شهرها برنامه ریزی سنتی و در عین حال به رسمیت شناختن نیازهای بشری امروزه تامین امنیت ایمنی و سلامت ساکنین برخورداری از قابلیت بومی کردن اصول نوشهرگرایی در جوامع مختلف که تجربیات موجود نیز نشانگر همین امر است و بر گرفتن اهداف اجتماعی متعدد که می توانند مرهمی به وضع کنونی اجتماعات محلی باشد(قاسمی خویی، 1391: 6).

نوشهرگرایان که شامل معماران، برنامه ریزان شهری و توسعه دهندگان هستند بر بسیاری از مزایای توسعه میان افزا تأکید می کنند. علاوه بر این، آنها توجه ویژه ای به چگونگی ایجاد چارچوب طراحی دارند که می توانند جوامع پر جنب و جوش و احیای ایجاد کند نوشهرگرایان معتقدند "برنامه ریزی خوب و طراحی باعث می شود که محله های متراکم و قابل پیاده روی ایجاد کند که کیفیت بالای زندگی را از طریق کاهش استقاده از وسایل نقلیه ، ایجاد می کند"( McConnell & Wiley، 2010: 2).

نوشهرگرایی سعی می کند با تدوین و کاربست اصول نوشهرگرایی همچون: پیاده محوری، اتصال، اختلاط کاربری، تراکم و... مقیاس انسانی را هنگام احیا محلات به آنها برگرداند . توسعه میان افزا یکی از ابزار برای تحقق این اصول است . این مقاله سعی در بررسی و تهیه مجموعه استراتژی های توسعه میان افزایی است که با رویکرد نوشهرگرایی همراستایی داشته باشند . در نهایت خلاصه کردن این استراتژی ها درچند استراتژی مهم و کلیدی که تحقق نوشهرگرایی را امکان پذیرتر می سازد، می باشد. روش اصلی این پژوهش توصیفی- تحلیلی مبتنی بر مطالعه متون نظری مطرح در ادبیات جهانی توسعه میان افزا است.

**مبانی نظری**

در ایالات متحده، جنبش معروف به Urbanism در اواخر دهه 1970 در واکنش به سه دهه توسعه بدون کنترل حومه آغاز شد. طرفداران آنچه که به عنوان نوشهرگرایی شناخته می شود، از بازگشت به تراکم فشرده، استفاده از کاربری مختلط و دسترسی پیاده در مراکز شهری و حومه های اتوموبیلی قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم حمایت می کنند. گرانت معنقد است دو عامل پراکنده روی(اسمعیل پور،1396 :5) و پیرشدن جمعیت(اسمعیل پور،1396 :8) در روی آوردن به نوشهرگرایی موثر بوده است. طبق گفته های متخصصان، طراحی جوامع جدید براساس اصول ، در آنجه که به عنوان زیباترین و موفق ترین شهرهای اروپا تا زیبا ترین و موفق ترین شهرهای اروپا و ایالات متحده نامیده می شود(مانند آمستردام و ساوانا، جورجیا )، یافت می شود( Markley ، 2018 : 607). ایده ای که توسط طرفداران «شهرنشینی نئوسنتی» بیان شده است، در دهه 1980 به شکل طراحی محله نئوسنتی اندرس دوانی و الیزابت پلاتر زیبرک و توسعه حمل و نقل محور پیتر کلتورپ ’پایه گذاری شد. دوانی و شرکت برنامه ریزی شهری پیتر کلتورپ -DPZ-، شاید اولین نمونه از جامعه نئوسنتی در شمال امریکا در فلوریدا در سال 1982 تاسیس کردند. یک دهه بعد، دوانی، پیتر کلتورپ و دیگر طراحان شهر، با ایجاد کنگره نوشهرگرایی (CNU) و تدوین اصول NU در منشور نوشهرگرایی، گام دیگری مهمی برداشتند تا جنبش خود را به جریان اصلی تبدیل کنند. CNU تاثیر قابل توجهی در انتشار بشارت NU به حامیان برجسته ای چون وزارت مسکن و شهرسازی (HUD )، موسسه زمین شهری و موسسه معماران آمریکایی داشت(Markley ، 2018 :: 608). این منشور را که در سال 1996م و پس از برگزاری چهارمین گردهمایی سالانه انجمن نوشهرگرایی بعنوان منشور نظری نوشهرگرایی ارایه شد میتوان بیانیه ای در مقابل منشور آتن دانست که در آن دیدگاه مدرنیستی به شهرسازی و معماری توسط کنگره بین المللی معماران مدرن (سیام) مطرح شده بود. این منشور تمامی سطوح قابل بررسی در ارتباط با اجتماعات انسانی از بلوک، خیابان و ساختمان، محله، بخش و محور شهری تا منطقه، کلانشهر، شهر و شهرک را مورد بررسی قرار میدهد و هیچ یک را رد نمی کند(خورسندی علیپور،1394 : 34). اصول این منشور در بخش های مختلف در جدول 1 آورده شده است.

**جدول 1:اصول منشور نوشهرگرایی به تفکیک بخش**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **بخش** | **اصول**  | **شرح** |
| مسکن | تنوع مسکن  | طیفی از گونه ها، مساحتها و قیمتهاي مختلف در یک محدوده همجواري |
| کاربری اراضی |  کاربری های مختلف و متنوع |  مجموعه ای از مغازه ها و دفاتر کار در یک محله بلوک ساختمان و طیف متنوعی از اقشار گوناگون از سنین متنوع با درآمدهای گوناگون و فرهنگ های مختلف |
| معماری و طراحی  | معماریوطراحی شهری با کیفیت |  تاکید بر زیبایی، تناسبات، آسایش انسانی، ایجاد حس مکان به ویژه در مکان های عمومی ،معماری با مقیاس های انسانی و فضاهای زیبا |
| حمل و نقل | ارتباط پذیری و تداوم |  شبکه به هم پیوسته خیابان ها ،سلسله مراتبی از خیابانهای کم عرض، بلوار ها و کوچه ها، قلمرو عمومی و شبکه با کیفیت عابر پیاده |
| قابلیت پیاده روی | قرار گیری خدمات و نیازمندی ها در فاصله ۱۰ دقیقه پیاده روی از منزل و محل کار طراحی خیابان های دوستدار پیاده  |
| حمل و نقل هوشمند | شبکه ای از قطارهای شهری با کیفیت بالا که شهرهای کوچک بزرگ و شهرهای همسایه را به یکدیگر متصل می کند طراحی دوستان عابر پیاده و استفاده از دوچرخه اسکوتر و.. |
| تراکم |  تراکم افزایش یافته |  قرار گیری ساختمان‌های مسکونی کنار یکدیگر وجود فروشگاه ها و خدمات عمومی برای آسان کردن پیاده روی اصول طراحی نوشهرگرایی برای طیف کاملی از طب کار تراکم آنها از شهرهای کوچک تا شهرهای بزرگ |
| محیط زیست | پایداری |  کاهش آثار توسعه بر محیط فناوری های دوستدار طبیعت احترام به محیط زیست و ارزش سیستم های طبیعی کارایی انرژی و استفاده کمتر از منابع محدود تولید محلی و پیاده‌روی بیشتر رانندگی کمتر |
| اجتماعی | هویت ساختار سنتی محله‌ها | داشتن لبه و مرکز برای محله ها |
|  | کیفیت زندگی |  بهره گیری از تمام موارد فوق برای رسیدن به زندگی ارزشمند و با کیفیت و خلق مکان هایی که در آن روح و شرق می شود و ارتقا یابد |

ماخذ: صفوی و همکاران(1397): 932

رهنما و همکاران( 1392)الگوهاي مطرح در رهيافت نوشهرگرايي را این الگوها می دانند: الگوي توسعه واحدهاي همسايگي، الگوي توسعه حمل و نقل محور و الگوي همسايگي قابل زندگي می داند(رهنما و همکاران، 1392: 32)

**هدف و روش کار**

با توجه به مطالب اشاره شده در ارتباط با مفاهیم نوشهرگرایی و توسعه میان افزا و همچنین اهمیت یافتن آن، هدف اصلی در این پژوهش شناسایی استراتژی های توسعه میان افزا در چارچوب نظریه نوشهرگرایی می باشد. روش اصلی این پژوهش توصیفی- تحلیلی مبتنی بر مطالعه متون نظری و مطرح در ادبیات جهانی و تطبیق اصول نوشهرگرایی و توسعه میان افزا است.

دیدگاه محققان از کاربست نوشهرگرایی: ترودو به نقل از تلن آورده است که علی‌رغم موفقیت نوشهرگرایی، نوشهرگرایی بحث های عجیب و غریبی را هم ایجاد کرده است. این منشور، مجموعه ای از اصول طراحی بلندپروازانه ای را تشریح کرده است که در آن مشکلات مربوط به رشد اسپیرال: شامل جداسازی گروه های درآمدی و جداسازی گروه های قومی، وابستگی به اتومبیل و کاهش مشارکت مدنی و ... را نشان می دهد(Trudeau.، 2018: 25). منتقدان بر این نکته تمرکز کرده اند که نوشهرگرایی معتقد است قادر به حل این مشکلات است. آتها برعملکرد نوشهرگرایی چندین انتقاد وارد کرده اند . از جمله نقش نوشهرگرایی در محرومیت اجتماعی از طرق جبرگرایی فضایی برای تغییر رفتار اجتماعی و شکست آن در جلوگیری از رشد اسپیرال شهرها (Trudeau.، 2018 : 26). نوشهرگرایی به طور مداوم مورد حمله منتقدین قرار گرفته که حومه های اسپیرال را ایجاد می کند. مطالعه لرر و میلگروم (1996) در مورد بنیادهای فکری NU باعث شده است که آنها بر این باور باشند که NU صرفا لباس های متفاونی را برتن حومه ها می کند، اما الگوهای اسپیرال را اساسا بدون تغییر می گذارد( Lehrer & Milgrom ، 1996 : 51). طبق گفته مارکوزه توسعه‌های نوشهرگرا نه نو هستند و نه شهری. از برخی جهات نوشهرگرایی منجر به مشکلات حومه ها می‌شود. به عنوان مثال هزینه های بالا که موجب کاهش مسکن قابل استطاعت می شود زیبا کردن حومه ها باعث از بین رفتن بی‌عدالتی و یا متوقف کردن پراکنده رویی نمی‌شود و رگه های قوی از جبر زیست محیطی و فضای در نوشهر گرایی در جریان است(اسمعیل پور، 1396: 9).

این در حالی است که ترودو با تحقیق بر حومه های میناپلیس – سنت پل نتیجه می گیرد : اولا، برخی از پروژه های NU، اما نه همه آنها، به ساخت فرم های ساختاری و الگوهای کاربری زمین مربوط به فرم اسپیرال کمک می کنند. علاوه بر این، بیشتر پروژه های NU متراکمتر از توسعه های همتای خود هستند. در عین حال، چندین روش متمایز برای توسعه به سبک نوشهرگرایی وجود دارد. بعضی از پروژه های NU به عنوان مکان هایی کم تراکم تر و مکان هایی که از کاربری زمین های غیرمسکونی استفاده می کنند، در حالیکه برخی دیگر از پروژه های توسعه متراکم و مختلط هستند. علی رغم این انتقادات، پروژه های NU به طور کلی در خلق فضاهای دوستانه پیاده محور موفق بوده اند که بهره هایی در رفتار سفر و تعامل اجتماعی ایجاد کرده است. دوم، شواهدی وجود دارد که نشان می دهد محیط های ساخته شده توسط NU به مردم کمک می کند تا وابستگی خود را به خودرو کاهش دهند. یوینگ و سرروو دریافتند که مقدار کیلومتری که از این وسایل نقلیه استفاده می شوند به سهولت دسترسی به مقصد سفر و همچنین اتصالات خیابان بستگی دارد. علاوه بر این، پیاده روی تحت تأثیر طراحی خیابان، تنوع کاربری اراضی و تراکم کلی مسکونی قرار می گیرد. پس از اجرای پروژه های نوشهرگرایی ساکنان محله های NU در مکان های حومه ای بیشتر پیاده می روند، کمتر رانندگی می کنند و تمایل کمتری به رانندگی، نسبت به ساکنان حومه ها دارند(Trudeau.، 2018: 26).

Markley معتقد است هر چند پروژه های توسعه مجدد با استفاده از ویژگی های نوشهرگرایی از قبیل دسترسی عابر پیاده، تراکم جمع و جور و کاربری مختلط به طور فزاینده ای رایج شده و استفاده کنندگان نوشهرگرایی معتقدند که این پیشرفت ها موجب تقویت مشارکت اجتماعی و افزایش قابلیت زندگی می شود اما به اعتقاد وی در مواردی خاص، برخی از پروژه های جدید نوشهرگرایی ممکن است اعیان سازی جوامع و محرومیت رنگین پوستان را تقویت کند. این مقاله میزان این نگرانی را با بررسی جغرافیای حومه نوشهرگرای شهر آتلانتا را با استفاده از مدل Logit آزمایش می کند. نتایج نشان می دهد که محله های با مسکن قدیمی تر، مستاجرین بیشتر، درآمد پایین تر، اجاره های پایین تر و در نزدیکی مرکز حومه های داخلی احتمال بیشتری دارند که برای توسعه نوشهرگرایی مورد هدف قرار گیرند. بنابراين، عليرغم ظاهر خوش بينانه، نوشهرگرایی در اين منطقه در خدمت اعیان سازی نواحی درون شهري بوده است(‏ Markley، 2018: 606) . بنابراین توسعه NU ممکن است جمعیت با دسترسی کم به حمل و نقل شخصی را از فضاهایی که قابلیت دسترسی از طریق پیاده و اتوبوس دارند، را جابجا کند. به طرز وحشیانه ای، توسعه دهندگان NU، به دنبال فروش مکانهای قابل پیاده روی به کلاسهای متوسط و بالاتر هستند( از ساکنینی که ضرورت قابلیت پیاده روی ندارند). به این ترتیب، طرفداران استراتژی های رشد آگاهانه محیط زیست باید به طور انتقادی تاثیر پروژه های توسعه میان افزا بر روی جوامع تأثیر را ارزیابی کنند(‏ Markley، 2018: 625).

ترودو (2018) در مقاله خود با بررسی دو حومه مینا پپلیس و سنت پل نتیجه گیری می کند در هر دو پروژه ی توشهرگرایی مورد مطالعه در این مقاله، تعداد زیادی مسکن مقرون به صرفه ایجاد کرده که به تنوع اجتماعی و اقتصادی و نژادی در جمعیت ساکنان اجازه داده است. در هر دو مورد ، تنش های اجتماعی پیرامون این ترکیب متنوع از گروه های درآمد ظهور کرده است(Trudeau.، 2018 : 35) اما در عین حال بیان می دارد در واقع، جایی که جمعیت ساکنین پروژه NU ناهمگن هستند، تعامل اجتماعی ضعیف است. این مطالعه موردی می تواند نقطه عطفی باشد که NU باید برنامه های اجتماعی را به عنوان بخشی مشخص از تلاش ها برای ایجاد مکان های متنوع، پویا و پر جنب و جوش قرار دهد.

در کشور ما بافت های جدید طراحی شده با اصول نوشهرگرایی طراحی و اجرا نشده اند اما در محله هایی که به سبک محله گرایی( با مرکزیت مرکز محله) در گذشته ایجاد شده اند نسبت به بافتهای جدید ، با اصول نوشهرگرایی تناسب بیشتری داشته ورضایت بیشتری در ساکنین خود ایجاد کرده اند( قربی و همکاران 1396، محیط و همکاران 2010). یافته های صفوی و همکاران(1396) نیز نشان می‌دهد محله های شهر های تاریخی ایران در گذشته بر اساس اصول و قواعد شکلی گرفتنه اند که امروزه در شعارهای یکی از مطرح ترین نهضت های طراحی شهری در جهان یعنی نوشهرگرایی مشاهده می شود( صفری و همکاران، ۱۳۹۶: ۹۲۹).

**توسعه میان افزا** : توسعه میان افزا اشاره به اولویت توسعه در مناطق خالی یا دورمانده از توسعه و زمین های بدون استفاده در بافت موجود –جایی که زیرساخت ها تقریبا در آن آماده است – دارد. توسعه میان افزا همچنین بازتوسعه قطعات در داخل همین مناطق را نیز شامل می شود. میان افزایی شهری به توسعة جدید در اراضی خالی یا توسعه نیافتة درون شهر گفته مـی شـود کـه از طریـق اراضـی توسعه یافته محصور شده است .در برنامه ریـزی شـهری، نوسـازی حیـات اجتمـاعی محلـه هـای این نوع میان افزایی با اهدافی چون ساخت وساز بیشتر، تجدید حیـات جامعـه و نوسـازی حیـات اجتمـاعی محلـه هـای فرسوده، مدیریت رشد شهری یا قسمتی از رشد هوشمند و تجدید موقعیت ساختمانها و سایتهای متروکه و بدنام یا تجدید حیات طیفی وسیع از اراضی و املاک متروکه و رهاشده انجام می‌گیرد(علی اکبری،1396: 226).

فصل مشترک تمام تعاریف توسعه میان افزا، وجود زمینی رهاشده است که توسعه آتی در آن مورد تأیید قرارگرفته است و این مفهوم در ایران با نوسازی، بهسازی و به نوعی دوباره قابل استفاده نمودن زمین شهری عجین گردیده است (قادریان ،1396: 95).

چالش هاي توسعه ميان افزا: Dan Carrigg و Le gislative Director مهمترين چالش هاي توسعه ميان افزا در كاليفرنيا را در بخش هاي زير چنين برمي شمارد:

√ زيرساخت

• شهرها دارای نقص قابل توجه اي در زیرساخت هستند.

• تعمیر و نگهداری آب ، فاضلاب، سیستم های حمل و نقل در توسعه با تراكم بالاتر نياز به رسيدگي بيشتري دارد.

√ مالی

• بالا بردن درآمد براي دولت های محلی بسیار دشوار است.

• اغلب گزینه ها نياز به راي رأی دهنده براي تصویب نیاز دارند(دو سوم)

√ بازار

• ما دريك اقتصاد بازار پايه زندگي مي كنيم زندگی در توسعه ميان افزا برای همه سليقه هامناسب نیست (سر و صدای زیاد، حریم خصوصی كمتر،فقدان حیاط پشتی، كيفيت بدهوا ، عدم دسترسی به فضاهاي باز، و غیره)

√ کیفیت مدارس

• کیفیت مدارس بحرانی است. (اغلب در مباحث توسعه ميان افزا فراموش شده )

• اگر كيفيت مدارس ضعیف باشد،خانواده ها در مناطق توسعه ميان افزا ساكن نخواهند شد.

√ جرم

• آيا محله امن است؟

• آیا می توانم به فروشگاه یا به پارک بدون نگرانی بروم ؟

• امنيت عمومی حیاتی است.

√ حمل و نقل

• در اکثر شهرها حمل و نقل ناکافی است.

• میلیاردها دلار سرمایه گذاری عمومی براي اصلاح اين وضعيت نياز است.

√ دولت

• عدم هماهنگی آژانس هاي دولتي

• تناقض قوانین، مقررات و سیاست ها

• بی ثباتی بودجه هاي پايدار

• فرسودگي فرایند سیاست،قوانين و مقررات

• پيچيدگي ساختار و مقررات دولت(Carrigg & Director ،2012 : 17)

مرکز تحقیقات سیاست های شهری دانشگاه دولتي نيوجرسي 6 چالش را برای توسعه میان افزا بيان مي كند:

1- توسعه ميان افزا اغلب هزينه اي بيشتر از ساخت در زمين هاي خام را دارد.

2-سياست گذاران اغلب تمايل به ناديده گرفتن صرفه جويي ناشي از استراتژي هزينه هاي عمومي دارند.

3- خيلي از اعضا (ساكنان منطقه اي كه قرار است توسعه ميان افزا در آن اتفاق بيفتد) به طور جدي مخالف توسعه میان افزا به دلیل تجربه نمونه هاي با كيفيت پايين ، هستند.

4- توسعه دهندگان اغلب از" توسعه ميان افزا "و يا از" پروژه هاي توسعه مجدد در داخل شهر" به دليل ترس از كاهش قابليت فروش دوري مي كنند.

5- بازارهاي مالي و سرمايه مي تواند مانع باشد.

6- اغلب مدل هاي اقليدسي كاربري هاي مجزا براي توسعه ميان افزا مفيد نيست(DEPALMA ،2006: 18)

توسعه دهندگان در نیوجرسی مهمترین چالش های توسعه میان افزا را زمین عنوان کرده اند :زمین یکی از بزرگترین چالش ها به دلیل تعدد صاحبان و مالکان است . موفقیت در فاز اول توسعه می تواند ارزش املاک را بالا ببرد . زمین های توسعه میان افزا عمدتاً در هسته شهر قرار دارند که دارای قیمت بالاتری نسبت به پیرامون هستند در سیاتل، روچستر و میامی زمین های توسعه میان افزا در محله های با درآمد متوسط ،12 برابر گرانتر از زمینهای خام در حاشیه شهر است. اگرچه هزینه زیرساختها در توسعه میان افزا کمتر از حاشیه است اما قیمت بالاتر زمین اغلب بخشی از این مزایا را کاهش می دهد.

بنا بر نظر KIM از آنجایی که توسعه میان افزا، بر خلاف گسترش فیزیکی که در حاشیه شهر، در نزدیکی یا در جوامع موجود رخ می دهد، پتانسیل بیشتری برای درگیری میان ساکنان قدیم و جدید وجود دارد . ساکنان قدیمی درمورد اثرات منفی توسعه میان افزا در محله های خود، از قبیل تراکم و از دست دادن امکانات و هویت جامعه، ابراز نگران کرده اند(KIM،2016 :280).

مفاله حاضر قصد دارد به تبیین و بررسی استراتژی هایی از توسعه میان افزا بپردازد که با اهداف نوشهرگرایی همسویی بیشتری دارد تا پروژه های توسعه مجدد در مناطق درونی شهر، فقط نقش تبدیل واحدهای قدیمی بر اثر سیاست تراکم فروشی و بساز بفروشی به آپارتمانهای نوساز را برعهده نداشته بلکه باعت دستیابی به اهداف نوشهرگرایی نیز شود.

استراتژی های توسعه میان افزا: با توجه به مزایای بالقوه، بسیاری از سیاست های برنامه ریزی دولتی و محلی تلاش کرده اند تا میزان رشد توسعه میان افزا را افزایش دهند. به عنوان مثال، دستورالعمل های سیاست دولتی ایالت مریلند بیانگر این نکته است که توسعه میان افزا "پرکردن شکاف در جوامع موجود است و نقش حیاتی در دستیابی به احیای جامعه، حفاظت از منابع و حفاظت از زمین و جایگزینی برای توسعه اسپیرال است( McConnell, V., & Wiley،2010: 3).

Parris اجزاء یک استراتژی توسعه ميان افزاي موفقیتَ آمیز را طرح جامع، مقررات منطقه بندی ، پارکینگ ، طراحی ،مشارکت عمومی، انگیزه و بازبینی طرح می داند( Parris et al،2002 : 9)

آييني و اردستاني(1388) فرآيند توسعه میان افزا و استراتژی های هر مرحله را را به شرح زیر مي دانند:

1-ايجاد انگيزه مؤثر بين مالكان،سازندگان و سرمايه گذاران غير دولتي؛

2-ايجاد فضاي اعتماد آفرين براي مشاركت مالكان، سازندگان و سرمايه گذاران غير دولتي با همديگر؛

3-ايجاد بستر قانوني مناسب براي التزام مردم به نوسازي و يا مشاركت در امر نوسازي و ر فـع موانـع قـانوني موجـود از جملـه تناقض بين مصلحت حفظ جان عموم انسانها و حرمت اعمال حقوق مالكيت فردي.

آنها در تشريح مورد سوم مواردی چون ايجاد سامانه اطلاع رساني و ترويجي براي آگاهي يافتن مردم از حقوق و منافع خود، تخفيف عوارض نوسازي و تراكم سـاخت در هنگام صدور پروانه، پرداخت تسهيلات بانكي، پرداخت يارانه سود تسهيلات بانكي، تأمين نهادهاي مورد نياز نوسازي بـا اولويـت و قيمتهاي ترجيحي، اعطاي كمكهاي فني و مهندسي به صـورت رايگـان يـا تـأمين بخـشي از هزينـه هـاي آن، ايجـاد منـافع و معافيت هاي مالياتي، اعطاء تسهيلات قرض الحسنه براي اسكان و اشتغال موقت،و فراهم نمودن امكان حمل آسان نخاله و مصالح ساختماني را از جمله راه كارهاي ايجـاد انگيـزه موثر براي نوسازي داوطلبانه مي دانند.

ازا و پروما نیز معیارهای یک توسعه میان افزای موفق را 10 مورد می دانند: 1) اتصال بین محل توسعه میان افزا و خارج از آن از طریق سیستم های حمل و نقل، خیابان ها و شبکه های فضای باز؛2) گردش از طریق شبکه های چند منظوره برای حفظ پیوستگی جامعه موجود؛ 3) در نظر گرفتن پارکینگ چندمنظوره براساس منطقه بندی ؛ 4) افزایش پیاده روی، دوچرخه سواری، یا حمل و نقل عمومی؛ 5)آلترناتیوهای جایگزین پارکینگ؛6) سازگاری الگوهای مختلف توسعه؛7) مکان مرکزی و دارایی های فرهنگی در محله های موجود؛8)دسترسی به حمل و نقل؛ 9) نزدیکی به مراکز اشتغال ؛ 10) مسکن قابل استطاعت(Azza و Proma ،2016 :36)

Falconer وFrank در مقاله "کافی بودن ظرفيت زیرساخت ها برای توسعه میان افزا"، شرط توسعه میان افزا را کافی بودن زیرساخت ها (مدارس، جاده ها، فاضلاب ، آب) می دانند.

آژانس حفاظت محیطی آمریکا در گزارشی به نام "30 استراتژی جذب توسعه میان افزا در جوامع تحت فشار" استراتژیهای توسعه میان افزا را بیان نموده است(جدول 2).

**جدول 2:استراتژی های توسعه میان افزا در بخش پایه در گزارش آژانس حفاظت محیطی آمریکا**

|  |  |
| --- | --- |
| **استراتژی های پایه** | **اولویت ها** |
| استراتژی 1: شناسایی مناطق اولویت توسعه میان افزا |
| **سیاست ها** |
| استراتژی 2: تسریع کردن بررسی توسعهاستراتژی3: تنظیم کردن مرتب هزینه های تاثیراستراتژی 4:آسان کردن امکانات پارگینگ در مکان های توسعه میان افزااستراتژی 5: اتخاذ مقررات ساختمانی انعطاف پذیراستراتژی 6: فراهم کردن قوانین روشن برای ساختمان های تاریخیاستراتژی 7: تصویب یک دستورالعمل قابل تطبیق برای استفاده مجدد از زمیناستراتژی 8: ارائه تراکم تشویقی در مکان های توسعه میان افزااستراتژی 9: قرار دادن دفاتر عمومی در مکانهای توسعه میان فزا |
| **مشارکت** |
| استراتژی 10: جستجو برای مشارکت محلی و منطقه ایاستراتژی 11: شناسایی موسسات کلیدی لنگرگاهیاستراتژی 12: شناسایی مشاغل خانگی حمایت شدهاستراتژی 13: درگیر کردن سازمانهای خیریه(مردم نهاد)استراتژی 14:ایجاد ارتباط توسعه بخش عمومیاستراتژی15: ایجاد یک برنامه ظرفیت سازی توسعه محلی |
| **آگاهی** |
| استراتژی 16 : تقویت اجرای مقررات ساختمانیاستراتژی 17:ساخت خیابان های کاملاستراتژی 18: ایجاد بخش بهبود کسب و کاراستراتژی19: برگزاری رویدادها و جشنواره ها در مکان های توسعه میان افزااستراتژی 20 : تشکیل کمپین شناسایی واحدهای همسایگی و محله |

ماخذ: United States Environmental Protection Agency)، 2015, p13-14)

این گزارش در انتها جداولی را برای ارزیابی استراتژی های توسعه میان افزا در بخش های کلیدی آورده که در پیوست آورده می شود . استفاده ،کنترل موارد و ارزیابی تحلیلی از این چک لیست قبل از اجرای پروژه های توسعه میان افزا می تواند به توسعه دهندگان ، برنامه ریزان و سیاستگذاران شهری در رعایت این استراتژی ها کمک کند.

غیاثی (1390) نیز در مقاله "توسعه درون زای بافت کهن با رویکرد هویتمندی اجتماعی" 4استراتژی و برای هر استراتژی چند سیاست را برای توسعه درون زا ذکر می کند(جدول 4).

**جدول 4 :استراتژی های توسعه میان افزا با رویکرد هویتمندی اجتماعی**

|  |  |
| --- | --- |
| **استراتژی های توسعه درون زا با رویکرد هویت مندی اجتماعی** | **استراتژی 1:یکپارچه کردن هنر عمومی در فضاهای شهری و توجه به زندگی روزمره مردم** |
| سیاست1-1:استفاده از زمین خالیسیاست1-2:ساماندهی فضا برای حضور همه اقشارجامعه با توجه به امکانات فرهنگی و هنری |
| **استراتژی 2:بکارگیری مناسب توده در فضا در جهت تاثیر بهتر بر ادارک مردم از فضا و ساختار محله ای** |
| سیاست2-1:عناصر مهم و فرهنگی در نقاط گره ای به هم متصل شوند.سیاست2-2: مکان ها تبدیل به جایی شوند که شهروندان و بازدیدکنندگان با اشکال گوناگونی از هنرهای بصری به عنوان بخشی از تجارب روزانه شان روبرو شوند.سیاست2-3:فراهم کردن امکان دید به فضاهای شهری و عمومی از خارج و داخل فضاهای فرهنگی و تاریخی محله ای |
| **استراتژی 3:افزایش راحتی پیاده ها ،امنیت، دسترسی پذیری و نفوذپذیری در محلات** |
| سیاست 3-1:تفکیک فضاهای خرید –عبور –مکث در محله و محور بازار به منظور تسهیل رفت و آمدسیاست3-2: استفاده از وسایل نقلیه عمومی در بافت و همچنین طراحی محورهای پیاده متناسب با فضا در محورهای خرید و بازارسیاست3-3:تجهیز فضاهای شهری با عناصر مختلف نظیر فضای سبز ، مکانی برای نشستن ،سایبان،کف سازی مناسب و... میلمان شهری مناسب که فضا را برای پیاده ها غنی ،مطلوب و جذاب می گرداند. |
| **استراتژی 4: افزایش امنیت و مشارکت ساکنین محله** |
| سیاست4-1: استفاده از زمین های خالی و فضاهای مخروبه جهت شکل دهی فضاهای فرهنگی در مقیاس محله و حتی در مقیاس شهریسیاست4-2 :افزایش امنیت و ساعات زندگی شبانه در محله با کاهش فضاهای مخروبه و نامناسب زندگیسیاست 4-3:افزایش فضای سبز محله و فراهم کردن فضایی مطلوب برای بازی بچه ها با استفاده از زمین خالی حاشیه محله |

ماخذ:(غیاثی،1390 :31)

Virtanen و همکاران(2015) بیان می دارد که تجسم های بصری از توسعه میان افزا به ذینفعان کمک می کنند تا اثرات مفهومی و توسعه میان افزا را مدیریت کنند. تجسم نیز می تواند به عنوان یک ابزار جهت رویکرد مبتنی بر مسکن دیده می شود. تجسم ها با استفاده از مدل های سه بعدی از ساختمان های جدید و محیط موجود، ساخته می شود(Virtanen et al ،2015 :68)

در گزارش دانشگاه مرینلند اصول طراحی توسعه میان افزا را طراحی می داند که از نظر مقیاس و جرم، ارتفاع ساختمان،نوع مصالح و جزئیات معماری با بافت مجاور خود سازگاری بصری داشته باشدو زمینه تاریخی محله را نمایان سازد و معتقد است در این مورد استراتژی های زیر باید رعایت شود:

1-حفظ الگویی که ساختمان ها به خیابان ها وصل می شوند.

2-قراردادن ساختمان ها با یک عقب افتادگی متوسط.

3-استفاده از یک ورودی مشخص که در دادن ویژگی "پیاده محوری و دوستانه" بودن کمک می کند.

4-دوری از فنس و مرز اگر منطقه از نظر تاریخی مهم است چون ممکن است تعریف فضای عمومی رادر مقابل فضای خصوصی قرار دهد(سیاست های شهری دانشگاه مرینلند آمریکا،2006: 342).

استراتژی در زمینه توده و مقیاس: 1- استفاده از مصالح سنتی و بومی2- استفاده از توده و جرمی مشابه آنچه در بلوک به طور سنتی دیده می شود3- استفاده از بازشدگی پنجره مشابه سایز سنتی

از نظر ارتفاع: ارتفاع ساختمان های جدید باید مشابه ارتفاعات مجاور باشد.

از نظر مصالح ساختمانی:1-مصالح ساختمانی در توسعه میان افزا باید با شخصیت تاریخی بافت موجود هماهنگ باشد2-.مواد طبیعی (چوب،آجرو سنگ)بهتر با بخش تاریخی هماهنگ باشد.3-استفاده از مواد بسیار بازتابنده نظیر شیشه و یا فلز جلا به عنوان ماده اولیه ساختمان بسیار نامناسب است.4-نمای آجر باید دارای ابعاد مشابه آنچه در بافت سنتی است ،باشد.5-مصالح سقف باید به طورسنتی و تن رنگ زمینه را داشته و از مواد غیرانعکاسی (مات) باشد.6-جزئیات معماری(دیوارها،ستون ها دودکش ها و...) باید به فراهم کردن هویت بصری کمک کند(سیاست های شهری دانشگاه مرینلند آمریکا،2006: 344).

فانگ بیان می دارد :"تنوع یکی از اجزای کلیدی و مهم درتوسعه میانافزا است .لذا در این نوع توسعه دستیابی به هر دونوع تنوع"تنوع اقتصادی" و "تنوع فضایی وعملکردی "مهم است. عنصر مهم تنوع نیز شرح داده شده است: عملکرد چندگانه در مناطق. بلوک های شهری باید کوچک و همراه با مخلوطی ازساختمان های با سن و شرایط مختلف، تراکم کافی مردم باشد. بنابراین تنوع ذکر شده به اختلاط عملکرد های مسکونی و اقتصادی محدود نمی شود، بلکه اختلاطی از ساختمان های متفاوت برای انواع مختلف کسب و کار مد نظر است. این ایده توسط بسیاری از شهرسازان مشهور، مانند لینچ پذیرفته شده است. به نظر می رسد تنوع راهی برای ایجاد و / یا حفظ یک محیط شهری پایدار است ( Fang ،2012 :22)

Baldwin و همکاران درگزارش خود که در مورد حومه استرالیا تهیه شده، آورده اند که توسعه ميان افزا به واسطه ماهیت خود، نتايج مطلوبي براي يك محله نخواهد داد مگر اینکه این عناصر به دقت مدیریت شود. با خوشه بندی تعدادي از واحدها می تواند ایجاد رابطه را تسهیل و به ايجاد حس تعلق به جامعه و حس امنیت کمک و با طراحی مناسب مي توان فرصت های تعامل را فراهم کرد.طراحی پایدار و همگاني می تواند بازده اقتصادی قابل قبول سرمایه گذاری را به ارمغان بیاورد.ادراك و استفاده از محیط طبیعی در محله، مجتمع های چندگانه و منازل متنوع، به لطافت بصری، سایه، حفظ حریم خصوصی، کاهش صدا و ايجاد سبک زندگی راحت کمک می کند. افراد پير فعال ممكن است نياز به مراقبت هاي بيشتري داشته باشند. بنابراين طراحي براساس نياز اين گروه، بايد مسئولانه و انعطاف پذير باشد تا ماندن در محله را حمايت كند. برنامه ریزان، توسعه دهندگان و ارائه دهندگان مراقبت ،باید توجه داشته باشند سالمندان توقع دارند كه توجه بيشتر به نيازهايشان درنظر گرفته شود. (Baldwin et al،2012 : 6)

مقتدایی و ابراهیم پور معصومی(1395) هم جدولی(جدول4) تحت عنوان رهنمودهایی برای توسعه میان افزا تهیه کرده اند :

**جدول 4:رهنمودهاي طراحي پيشنهادي براي توسعه میان افزا**

|  |  |
| --- | --- |
| **موضوع** | **روش طراحي** |
| **اندازه سايت** | اندازه زمين مناسب براي پروژه متفاوت است، اما زمينهاي وسيع مناسبتر هستند، در اراضي كوچك، طراحي بايد هماهنگي بيشتري با محيط داشته باشد، اما در اراضي وسيع امكان خلاقيت و نوآوري و تأثيرگذاري در محيط بيشتر است. |
| **تنوع مسكن** | تنوع گونه هاي مسكوني با توجه به گروه هاي درآمدي- تنوع در امكانات واگذاري مسكن (فروش، اجاره ...) |
| **تنوع كاربري** | كاربري مختلط، تركيب مسكن و ديگر كاربري هاي مقياس محله به منظور افزايش سرزندگي محله، پيش بيني انواع كاربري هاي خرده فروشي در مقياس محلي |
| **فضاي باز و فضاي سبز، طراحي منظر** | تعديل استانداردهاي فضاي باز و سبز با توجه به محدوديت اراضي درونشهري ، طراحي فضاهاي باز و معابر متناسب با نياز عابران پياده ، طراحي مبلمان شهري |
| **كاربري‌هاي خاص** | حفظ و ارتقاي كاربري‌هاي خاص محلي خاص |
| **تراکم** | تعيين تراكم مناسب با توجه ظرفيت زيرساختها و خدمات شهري، استفاده از تراكم تشويقي، تعيين تراكم با توجه به قيمت زمين، وضعيت بازار مسكن و تراكم بناهاي همجوار |
| **تفكيك و سطح اشغال** | كاهش ابعاد و مساحت مجاز قطعات تفكيكي، توجه به الگوي قطعات تفكيكي محل ،ايجاد تناسب ميان سطح اشغال و ابعاد قطعات زمين (با حفظ سطح زيربنا)، هماهنگي سطح اشغال با الگوهاي ساخت و ساز محلي |
| **ارتفاع مجاز ساختمان** | هماهنگي ارتفاع ساختمانهاي جديد و موجود، توجه به توپوگرافي، توجه به شيوه طراحي و الگوي بام و خط آسمان، عقب نشيني پلكاني ساختمانهاي بلند |
| **شبكه رفت و آمد- معابر** | تقويت ارتباط با سيستم حمل و نقل عمومي، ايجاد محيط مناسب براي تردد عابران پياده ، هماهنگسازي طرح با شبكه رفت و آمد محلي- تعيين حداقل عرض معابر با توجه به استانداردهاي طراحي و ايمني- پيش بيني امكان دسترسي پياده به خدمات شهري |
| **امكانات و فضاهاي عمومي** | تأمين امكانات مورد نياز از طريق ارتقاي خدمات موجود محله اي، احداث فضاهاي جمعي مانند مراكز تفريحي و فرهنگي در خدمت كل محله |
| **مقياس، توده گذاري و مفصل بندي** | طراحي توده و فضا به نحوي كه مانع دسترسي به نور خورشيد و استفاده از باد مطلوب نشود،ايجاد هماهنگي ميان ساختمان و معابر با توجه به نيازهاي عابران پياده، تداوم حجمي لبه شهري موجود، هماهنگي طرح با مقياس، دانه بندي بافت بدنه ها، پياده روها و الگوي توده گذاري ساختمان هاي محل |
| **طراحي ساختمان** | استفاده از استانداردهاي طراحي انعطاف پذير، جهت گيري بنا با توجه به محدوديت‌هاي ابعادي قطعه زمين، توجه به استانداردهاي نورگيري، هماهنگي با محيط پيرامون از نظر فرم، مصالح، بافت، رنگ و جزئيات معماري (پوشش سقف، طراحي پنجره‌ها، وروديها ...) |
| **پاركينگ** | استفاده از امكانات پاركينگ هاي عمومي و مشترك، تأمين پاركينگ عمومي توسط شهرداري، اهميت وجود فضاي كافي براي پاركينگ به دليل شلوغي و تراكم نواحي درونشهري، كاهش نياز به پاركينگ به دليل دسترسي به شبكه حمل و نقل عمومي و اختلاط كاربريها |
| **ايمني و امنيت** | توجه به قلمرو، نظارت اجتماعي،تنوع فعاليتها، كنترل مسيرهاي اصلي ورود و خروج، نورپردازي مناسب، محصور كردن بالكن طبقات اول |
| **محرمیت** | طراحي فضاهاي باز مشترك مانند حياط مركزي و ميدانچه‌هاي محلي، استفاده از عايق صوتي در ديوارها و بازشوهاي دوجداره |

ماخذ: ميرمقتدايي و ابراهیم پور معصومی ،1395 :41

سیللا و روتکا نیز بیان می کنند که توسعه میان افزا در یک شهرمستلزم یک سیستم حمل و نقل جمع و جور است که کارآمد، اقتصادی و راحت است. یک عنصر مهم چنین سیستمی، استفاده از حمل و نقل عمومی یکپارچه است که یکی از اجزای آن دوچرخه و مسیرهای پیاده روی با کیفیت بالا است(Rogatka, K., & Sylla، 2015 :18)

فرشچین و همکاران(1396) مراحل توسعه میان افزا و استراتژی های هر مرحله را به این شرح بیان کرده اند:

1-تعاملات بسترساز: این بخش از فرآیند موجب بسترسازی توسعه موفقی است که رضایت بخش خصوصی را می تواند به همراه داشته باشد. مردم عموما نوعی واکنش به تغییر و تفاوت در محیط اطراف خود نشان می‌دهند و این تغییر می تواند از هر نوعی باشد.در این بخش مشارکت ذینفعان و ذی نفعان و مسئولان بسیار اساسی می باشد. گاهی بار گذاری توسعه در محدوده های خالی میان شهر به دلایلی چون افزایش ارزش افزوده فراوان ، ایجاد ازدحام و از بین رفتن آرامش ساکنان باعث نارضایتی شهروندان ساکن اطراف این محدوده ها می شود . در فرایند توسعه میان افزا باید میزان مشارکت با توجه به شرایط تنظیم شود و سیاست مناسبی در این مورد اتخاذ شود زیرا همیشه مشارکت حداکثری بهترین پاسخ نیست .همان طور که مشارکت اجتماعی موثر است، مشارکت اقتصادی نیز می تواند موثر باشد زیرا هزینه های توسعه میان افزا به خصوص در مقیاس کوچک بسیار زیاد بوده و حتی گاهی از هزینه‌های نوسازی و بازسازی نیز بیشتر است. .برآیند مشارکت تا حدی خواهد توانست اثرات توسعه را کنترل و توسعه میان افزا را به موفقیت ایده‌آل نزدیک کند. فرآیند مشارکت در تمامی ابعاد توسعه می تواند موثر باشد و می تواند تا حد زیادی پیامدهای ناگوار توسعه را کنترل کنند(فرشچین و همکاران، 1396 :172).

2- ظرفیت سنجی: در این مرحله باید اراضی و محدوده هایی که برای توسعه مناسب هستند و به اصطلاح ظرفیت دارند انتخاب شوند. مفهوم ظرفیت و عبارت دقیق تر "ظرفیت قابل تحمل محیط " این را اقتضا می‌کند که هر نوع توسعه ای باید در موازنه باظرفیت محیطی باشد که در آن تحقق می‌یابد. مفهوم ظرفیت سنجی به دو جهت اهمیت می یابد :- اولا توسعه میان افزا در محیطی به وجود می‌آید که علاوه بر نظام زیست محیطی پیچیده دارای یک نظام پیچیده اقتصادی اجتماعی کالبدی و ترافیکی پیچیده است محیطی که توسعه میان افزا در آن اتفاق می‌افتد فضای مجرد نبوده و باید اثرات این توسعه بر کلیت این سیستم ها رصد شود و در صورتی که نقطه تعادل سیستم به طور قابل ملاحظه و غیرقابل کنترل جابه‌جا شود ، باید از اجرایی کردن توسعه خودداری کرد .ثانیا در توسعه میان افزا باید به نیازهای محیط اطراف توجه شده و تا حد امکانات مشکلات مرتفع شود .

3-طراحی توسعه: در بخش سوم در جهت هدایت توسعه فرایند برنامه ریزی استراتژیک طی‌شود .طی این فرآیند راهبردهای توسعه ارائه شده و در نهایت فرآیند طراحی پیگیری می شود این بخش از مراحل توسعه میان افزا را می‌توان طراحی توسعه عنوان کرد(فرشچین و همکاران، 1396 :170). (این استراتژی ها شامل مواردی می شود که برخی از آنها در گزارش دانشگاه مریلند در اصول طراحی توسعه میان افزا و رهنمودهای طراحی پیشنهادی از دیدگاه مقتدایی و ابراهیم پور معصومی جدول شماره... در بالا ذکر شد).

4-اجرا :یکی از اقدامات موثر در طول اجرای پروژه‌های میان افزا فازبندی است برخی از دلایلی که انجام فازبندی در فرآیند توسعه میان افزا را اقتضا می‌کند، به شرح زیر است :

• به طول انجامیدن پروژه‌ها و دهند باعث نارضایتی مردم می شود. بنابراین لازم است پروژه به نحوی طراحی شود که به جای اتمام آن در یک تاریخ مشخص در زمان‌های کوتاه تر قسمتی از آن افتتاح شود و بدین ترتیب جو روانی حاصل از به طول انجامیدن پروژه کمرنگ شود.

• انجام پروژه های میان افزا در سطحی وسیع باعث مخدوش شدن دید بصری و پایین آمدن ارزش های زیباشناختی در سطح محیط همجوار می‌شود. لذا مناسب است با فازبندی زیرکانه کالبد توسعه را به شیوه آمایش دادند که در کوتاه مدت اثرات نامناسب بصری ساخت و ساز کاهش یابد؛ برای مثال می توان در فاز اول دیواری از ساختمان‌ها ایجاد کرد که ساخت و ساز فازهای بعدی در درون آن رویت نشود ( فرشچین و همکاران، 1396 :176).

**نتیجه گیری و بحث**

با مقایسه تطبیقی اصول نوشهرگرایی (جدول 1) و استراتژی‌های توسعه میان افزا های توصیه شده توسط محققان، برنامه ریزان و سیاستگذاران شهری که پیشتر ذکر شد، می‌توان دریافت که بسیاری از آنها با یکدیگر هم راستا و منطبق می باشند. بر اساس ارزیابیهای انجام شده محققین از اجرای پروژه‌های نوشهرگرایی، نوشهرگرایی در بعضی موارد به نتایج مورد نظر خود دست نیافته است. اعیان سازی محلات(Markley ، 2018: 606) و عدم اختلاط اجتماعی(Scott N. &Markley، 2018: 1115) مهمترین اصول تحقق نیافته در این پروژه ها ذکر شده اند. با توجه به غناي شهرسازي سنتي ايران به عنوان بستري مناسـب بـراي بكـارگيري رهيافـت نوشـهرگرايي، به كارگيري آن، میتواند فرصت حلّ بـسياري از مسائل موجود را در بافت ستنی شهرهای ایران را فراهم آورد. از آنجایی که عمدتاً سایت‌های توسعه میان افزا در بافت های موجود استقرار یافته و برخی از این محلات بر اساس اصول طراحی سنتی محله گرایی در گذشته شکل گرفته اند، توسعه مجدد در آن ها بدون رعایت استراتژی های توسعه میان افزا باعث بر هم زدن بافت آنها که منبطق بر بسیاری از اصول ذکر شده در منشور نوشهرگرایی است، خواهد شد. استراتژی های توسعه میان افزا منتج ازمطالعه متون نظری مطرح در ادبیات جهانی در جدول 5خلاصه سازی و دسته بندی شده است.

**جدول5: جمع بندي استراتژي هاي توسعه ميان افزا به تفكيك هر بخش**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ابعاد | اقتصادی ومالی | اجتماعی | کالبدی | حقوقی |
| استراتژی ها | تصویب یک برنامه کاهش مالیات بر دارایی ها در مکان های توسعه میان افزا،ارائه بسته های تشویقی به سرمایه گذاران در مناطق اولویت دار توسعه میان افزا،جذب سرمایه های خصوصی، شناسایی موسسات کلیدی لنگرگاهی(United States Environmental Protection Agency) | جستجو برای مشارکت محلی، شناسایی مشاعل خانگی ،درگیر کردن سازمانهای خیریه(United States Environmental Protection Agency)، برگزاری جشنواره ها و رویدادها در مکانهای توسعه میان افزا، استفاده از زمین های خالی و مخروبه جهت شکل دهی به فضاهای فرهنگی (غیاثی)،تجسم سازی سه بعدی از پروژه های توسعه میان افزا برای سهامداران و ذی نفعان (virtanen) | دسترسی به مسیرهای حمل و نقل جمع و جور و کارآمد به خصوص پیاده و حمل و نقل عمومی(Azza & Proma و(Sylla ،دسترسی به پارکینگ یا جایگزین آن(غیاثی و Azza & Proma)،کافی بودن زیر ساخت ها در سایت های توسعه میان افزابه خصوص مدرسه و فاضلاب (falconer)،شناسایی مناطق اولویت دار( )،تنوع و اختلاط کاربری (غیاثی و fung)،حفظ الگوی مشابه در ساخت های توسعه میان افزا با بافت های مجاور از نظر معماری، ارتفاع،مصالح و... (گزارش سیاست شهری دانشگاه مرینلند و Virtanen)، استفاده از امكانات پاركينگ هاي عمومي و مشترك، تأمين پاركينگ عمومي توسط شهرداري(مقتدایی و ابراهیم پور معصومی)، ساخت ساختمان هایی با نمای گذشته جهت ایجاد روح تاریخی و حس مکان در توسعه میان افزای پیراشهری(Whittemore) | اتخاذ مقررات ساختمانی انعطاف پذیر، فراهم کردن قوانین روشن برای ساختمان های تاریخی،ارائه تراکم های تشویقی در مکان های توسعه میان افزا تا حد مطلوب و جلوگیری از افزایش بیش از حد آن جهت جلوگیری از فشار بر سایر سرانه ها و سر وصدا، قرار دادن دفاتر عمومی و تسهیل گری در سایت های توسعه (United States Environmental Protection Agency)، به تصویب رساندن قانونی که حق استفاده عمومی از ملک توسط مدیریت محلی در سایت های توسعه ای که مالک به هیج طریقی راصی به فروش ملک نمی شود،را می دهد(با جبران غرامت یا خرید منصفانه) |

جمع بندی استراتژی های توسعه میان افزا (جدول 5)براساس اصول نوشهرگرایی در قالب 3 استراتژی عمده می گنجد:

1- **تعاملات بسترساز**: قبل از شروع هر پروژه میان افزایی، بایستی از نزدیک به نگرانیها و امیدهاي ساکنان محله مشخص و گوش داد ه شود .اگر برنامه ریزی یک فرایند دموکراتیک را برای بحث بر سر اهداف و روشها مدیریت کند در این صورت نقش مترقی در جامعه را بازی می کند.آماده سازی جمعیت محل جهت پذیرش توسعه مجدد نیاز به بسترسازی دارد. برگزاری کارگاههای مشارکت یا ایجاد دفاتر محلی با عضویت نمایندگانی از محلات در کمیته های تسهیل گري در سایت های توسعه میان افزا می تواند آمادگی ذهنی را در جمعیت محله ایجاد کند. مشوق ها(تسهیلات بانکی، تراکم تشویقی در صورت تجمیع و یکپارچه سازی یا در قبال در اختیار گذاشتن زمین جهت فضاهای عمومی و باز و ...) می تواند زمینه مشارکت ساکنین را فراهم آورد.

2- **تنوع**: تنوع در زمینه کاربری اراضی،مسکن، گروههای درآمدی و قومی و گزینه های حمل و نقل) یکی از استراتزی های کلیدی در توسعه میان افزاست که زمینه تعاملات اجتماعی را فراهم می آورند. تنوع و اختلاط کاربری –همان گونه که در محلات سنتی در گذشته وجود داشت- کاهش سفر و وابستگی به اتومبیل و افزایش پیاده روی را باعث می شود. "نوشهرگرایی و توسعه میان افزا در پی تلاش برای ایجاد فضاهای محلی جهت معاشرت هستند (مکان هایی برای خرید، آموزش، بازی و کار در نزدیکی خانه). رویکردهای جدید شهری معمولاً خیابان‌های شلوغ با مردمی در حال سوار شدن تراموا و سلام کردن به تره بار فروش در راه رفتن به خانه را مورد نظر دارند"(اسمعیل پور،1396 :32). تنوع مسکن از نظر متراژ و گونه( آپارتمانی،....) سبب تنوع گروههای درآمدی را نیز به دنبال خواهد داشت به خصوص اگر در بین این گزینه ها مسکن قابل استطاعت نیز وجود داشته باشد.

3- **تناسب**: تناسب در پروژه های توسعه میان افزا شامل ابعاد زیر می شود:

الف)- تناسب از منظرهایی چون زیرساخت های موجود(تاسیسات حیاتی، شبکه های ارتباطی، پارکینگ و مدارس) با جمعیت اضافه شده به بافت توسعه مجدد ، ب)- تناسب معماری و طراحی بافت نوسازی شده با بافت موجود( هماهنگي ارتفاع ساختمانهاي جديد و موجود، توجه به توپوگرافي، توجه به شيوه طراحي و الگوي بام و خط آسمان، عقب نشيني پلكاني ساختمانهاي بلند، هماهنگي با محيط پيرامون از نظر فرم، مصالح، بافت، رنگ و جزئيات معماري (پوشش سقف، طراحي پنجره‌ها، وروديها ... به خصوص در بافت های تاریخی)و...). ج) تناسب قوانین و مقرررات ساختمانی و تراکم در بافت توسعه میان افزا باوضعیت بازار ،ساکنین و سازندگان با انعطاف در آنها.

**مراجع**

* احمدی، محمدرضا(13)، مسایل و راهکارهای تجمیع پلاک ها و نوسازی بافت های ناکارآمد،مجله هفت شهر،سال پنجم، شماره 15. 16، صص140-134
* جیل ،گرانت (1396)، ، برنامه ریزی یک اجتماع خوب( نوشهر گرایی در تئوری و عمل) ، مترجم نجما اسمعیل پور، انتشارات دانشگاه یزد
* رهنما، محمد رحيم ، پریسا روشنی ومهرنوش افشاری(1392)، ارتقا كيفي محلات مدرن شهري با بكارگيري رهيافت نوشهرگرايي
* منطقه :نمونه موردي) آزاد شهر مشهد، مجلّة جغرافيا و توسعة شهری ، شماره سوم، بهار و تابستان 1392
* داداش پور،هاشم ،تقوایی،علی اکبر،قانع، نرگس(1393) ،بررسی ظرفیت توسعة میانافزا در فضاهای موقوفه شهری مطالعه موردی: ناحیه 3منطقه 2شهر یزد، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی- اسلامی،شماره 15،صص 80-63
* خورسندی علیپور، ریحانه(1394) ،تحلیل شاخصهای نوشهرگرایی در توسعه پایدار منطقه 11مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد راهنما دکتر محمدرحیم رهنما،تابستان 1394
* علی اکبری ،اسماعیل( ۱۳۹۶ )، عرصه‌های درون افزای شهری و کارآمدی سیاست رشد درون افزای کلانشهر تهران ،پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری ، دوره ۵ ،شماره ۲ ،تابستان ۱۳۹۶ ، صص 223-244
* صفوی ،سید علی ،محمود رضایی ،مژگان سعادتمندی( ۱۳۹۷ )، کاربست اصول نوشهرگرایی مطابق با شناسه‌های شهر ایرانی اسلامی (مطالعه موردی محله مسکونی و قدیمی رباط کریم )، پژوهش های جغرافیای انسانی ،دوره ۵۸ ،شماره ۴ ،زمستان ۱۳۹۷ ،صص۹۴۴- ۹۲۹
* فرشچین،الف،شریفیان،الف، رفیعیان،م، رمضانی،ر(1396)، تبیین نظری مبانی توسعة میان‌افزا و رویکردهای رویه‌ای آن، جغرافیا و آمایش شهری – منطقه ای،شماره 23، صص182-165
* قادریان ، مسعود،(13۹۶)، چارچوب توسعه میان افزا در بافت‌های تاریخی بررسی موردی دستور کار طراحی سایت ایلچی خان در بافت تاریخی یزد، نشریه نامه معماری و شهرسازی ،شماره ،۱۹ پاییز و زمستان ۱۳۹۶ ،صص ۱۱۲- ۹۳
* قاسمی خویی،معصومه(1391)، مطالعه تطبیقی توسعه بافت های قدیم و جدید شهر بر اساس اصول منشور نوشهرگرایی( نمونه موردی شهر تبریز)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد راهنما دکتر محمد رضا پور محمدی ،بهمن ۱۳۹۱
* قربی میترا، اسماعیل پور ،نجما و مریم نقوی( ۱۳۹۶ )، سنجش رضایتمندی کیفیت محیط سکونت و واحد مسکونی در محلات شهری با تاکید بر اصول نوشهرگرایی مورد نمونه :محله شهید همتی فر شهر کرمان ،نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال هشتم، شماره سی و یکم، زمستان ۱۳۹۶ ،صص۱۰۴- ۸۳
* میرمقتدایی،مهتا و هوشمند ابراهیم پور معصومی(1395)، رهنمودهاي برنامه ريزي محيطهاي مسكوني با هدف توسعه دروني به عنوان راهبرد محدوديت توسعه افقي شهرهاي ايران، ماهـنامه شـباك، سال دوم- شماره 1، پياپي: 8 ،جلد 3 ،فروردين 1395
*
* Baldwin c, Osborne c & Phil Smith(2012), Infill Development for Older Australians in South East Queensland, Published by University of the Sunshine Coast.
* Carrigg Dan, Director Le gislative (2012), Challenges Challenges to Infill Development ,LEAGUE of CALIFORNIA CITIES, May 17, 2012
* DEPALMA, S. (2006). Infill Development Standards and Policy Guide. Center for Urban Policy Research, 2. ‏
* Kamal, A., & Proma, N. (2016). Spatial modeling for sustainable residential infill in Texas peri-urban communities. Journal of Urban Planning and Development, 143(2), 04016036.‏
* Kim, J. (2016). Achieving mixed income communities through infill? The effect of infill housing on neighborhood income diversity. Journal of Urban Affairs, 38(2), 280-297. ‏
* ‏Lehrer, U. A., & Milgrom, R. (1996). New (sub) urbanism: Countersprawl or repackaging the product. Capitalism Nature Socialism, 7(2), 49-64.
* Markley, S. (2018). Suburban gentrification? Examining the geographies of New Urbanism in Atlanta’s inner suburbs. Urban Geography, 39(4), 606-630.
* ‏Markley, S. N. (2018). New urbanism and race: An analysis of neighborhood racial change in suburban Atlanta. Journal of Urban Affairs, 40(8), 1115-1131.
* McConnell, V., & Wiley, K. (2010). Infill development: Perspectives and evidence from economics and planning. Resources for the Future, 10, 13.
* Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. Habitat international , 34(1), 18-27.‏
* Parris N. Glendening, Governor Roy Kienitz, Secretary (2002), Models and Guidelines for Infill Development, Maryland Department of Planning.
* Rogatka, K., & Sylla, M. (2015). Urban sprawl versus the compact city in the context of spatial policy. Studia Humanistyczne AGH, 14(4)
* ‏Trudeau, D. (2018). Tracing new urbanism’s suburban intervention in Minneapolis–St. Paul. Journal of Planning Education and Research, 38(1), 25-38.
* Virtanen Juho-Pekka, Tuulia Puustinen, Kyösti Pennanen, Matti T. Vaaja, Matti Kurkela, Kauko Viitanen, Hannu Hyyppä, Petri Rönnholm (2015), Customized Visualizations of Urban Infill Development Scenarios for Local Stakeholders, Journal of Building Construction and Planning Research, 2015, 3, 68-81
* Whittemore Andrew H (2016), learning from lost landscapes: a role for local history in suburban infill strategies, Journal of Urban Design, VOL. 21, NO. 1, 105–123
1. - - این مقاله مستخرج از پایان نامه دکتری نویسنده دوم با عنوان تبیین الگوهای رشد شهر با تاکید بر استراتژی ها توسعه میان افزا(نمونه موردی شهر اراک) به راهنمایی نویسنده اول و مشاوره نویسنده سوم می باشد [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)