

ارزیابی کالبدی محله‌های نوبنیاد شهری با استفاده از اصول شهرسازی نو.

مطالعه موردی: محله یاغچیان تبریز

یوسف بهرامی*^۱، نادر بحری انگورد^۲، ایرج قادری مطلق^۳، سیدعلی حسینی^۴

^۱دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

^۲کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه علمی جغرافیا- دانشگاه تبریز

^۳دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

^۴استادیار، گروه علمی جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۹۳/۴/۲۵؛ تاریخ پذیرش: ۹۵/۱/۳۰

چکیده

نوشهرگرایی در پاسخ به محلات ناپایدار مدرن بوجود آمد؛ عدم اختلاط اصولی کاربری‌ها، تراکم در بافت محله، شعاع نامناسب دسترسی به کاربری‌ها، وابستگی به اتومبیل شخصی و عدم وجود فضاهای پیاده، از جمله مشکلات شهرسازی نوین هستند. به دنبال مشکلات ناشی از آفت شهری در مراکز شهری و گسترش افقی شهرها و عواقب ناشی از آن، توجه به رهیافت‌های نوین با رویکرد توسعه پایدار مورد توجه برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت و بدین ترتیب رهیافت نوشهرگرایی در انتقاد به شهرسازی مدرن و با تأکید بر جایگاه ویژه انسان در فضای شهری عصر حاضر شکل گرفت؛ در این راستا، این پژوهش درصدد است با هدف ارزیابی کالبدی محله یاغچیان تبریز، مؤلفه‌هایی مانند اختلاط کاربری، توزیع تراکم‌ها و دسترسی پیاده جهت ارتقاء سطح زندگی را با استفاده از رویکرد شهرسازی نو، ارزیابی کند. در این پژوهش، روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و از نوع کاربردی است. جامعه آماری، محله یاغچیان و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد. تجزیه و تحلیل به صورت کمی و کیفی و با استفاده از نرم افزار GIS صورت می‌گیرد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که در محله یاغچیان، شاخص سازگاری در اکثر کاربری‌ها پایین‌تر از ۳۹ درصد بوده که بیانگر سازگاری کاربری‌ها و وضعیت "نسبتاً مطلوب" آن می‌باشد. همچنین تراکم زیاد این محله (۳۷۵ درصد)، منجر به تعدد قطعات (ابعاد ۸۵ الی ۱۷۰ مترمربع در مسکونی‌های کم‌تراکم و ابعاد ۹۳۶ الی ۱۳۳۵ مترمربع در مسکونی‌های آپارتمانی) شده است. در نهایت شعاع عملکردی خدمات عمومی نیز جهت تحقق اصل پیاده‌مداری در وضعیت "کاملاً مطلوب" قرار دارد. پیشنهاد اصلی پژوهش، مبتنی بر بومی‌سازی اصول نوشهرگرایی براساس استانداردهای محلی و سازگار با فرهنگ شهرسازی کشور است. در محله یاغچیان نیز جهت انطباق عادلانه کاربری‌ها با اصول نوشهرگرایی بایستی در بخش کم‌تراکم، اختلاط کاربری‌ها به صورت افقی و در بخش تراکم متوسط، اختلاط کاربری‌ها در داخل طبقات و به صورت عمودی صورت پذیرد.

واژه‌های کلیدی: نوشهرگرایی، برنامه‌ریزی مجدد، بازآفرینی کاربری‌ها، بارگذاری جمعیت، محله یاغچیان تبریز

مقدمه

شهرسازان و معماران آمریکایی، بعد از دوران مخرب رواج مدرنیسم در دهه ۸۰ میلادی، از زوال مراکز شهری و افزایش جوامع محلی پراکنده و حومه‌ای مبتنی بر وسایل نقلیه و دارای فاصله با مراکز شهری، ناراضی شدند. با ظهور جنبش‌های مختلفی از جمله: توسعه پایدار و رشد هوشمند گام‌های مهمی در جهت حل این مشکلات برداشته شد و در نهایت جنبش نوشهرگرایی در اواخر دهه ۱۹۸۰ میلادی جهت حل مشکلات ناشی از تفکر مدرنیسم، شکل گرفت.

در نیمه اول قرن بیستم با گسترش روزافزون استفاده از اتومبیل در شهرها، نگرش‌های جدیدی در شهرسازی مدرن شکل گرفت. بروز مشکلاتی از قبیل تراکم نامتعادل، ماشین‌محوری، فقدان سرمایه‌های اجتماعی در محلات، افزایش ترافیک، بی‌هویتی محله و عدم دسترسی به خدمات موردنیاز سبب شد تا

کشورهای پیشرفته غربی این کار را از دهه ۱۹۹۰ میلادی با استفاده از پارادایم شهرسازی جدید در قالب استفاده از طرح‌های ساختاری-راهبردی، طرح‌های مجموعه شهری و همچنین تمرکز غیرمتمرکز شروع کرده‌اند (آذر و دلیر، ۱۳۸۷: ۱۲۱) و بنابراین در کشورمان نیز با توجه به مشکلات فوق، مطالعه آن در سطح محلات شهری ضرورت و اهمیت می‌یابد.

هدف کلی این تحقیق، ارزیابی کالبدی محله یاغچیان با استفاده از اصول شهرسازی نو، جهت اخذ رهنمودهای لازم برای ارتقاء کیفی و کالبدی این محله نوساز در آینده است. اهداف جزئی این تحقیق شامل موارد زیر هستند:

- بررسی و شناخت مزایا و معایب اصل اختلاط کاربری، از لحاظ شاخص سازگاری
 - بررسی و تحلیل اصل توزیع تراکم در محله و میزان تأثیر آن در تنوع و ایجاد گونه‌های مختلف مسکن
 - بررسی سهولت دسترسی پیاده به خدمات عمومی جهت تقویت اصل پیاده مداری در محله.
 - ارائه راهکارهایی برای ارتقاء سطح زندگی در محله یاغچیان با استفاده از رویکرد نوشهرگرایی.
- برخی از تحقیقاتی که در این زمینه صورت گرفته است شامل موارد ذیل می‌باشند:
- فرانسیس تیبالدز^۱، در کتاب "شهرسازی شهروندگرا"، طراحی، نگهداری و مدیریت شهرها و محیط‌های شهری را مورد مطالعه قرار داده و با بررسی و تحلیل هر کدام از اصول شهرسازی شهروندگرا، راه حل‌ها و نظریاتی را مطرح نموده که می‌تواند برای حال و آینده ارزشمند باشد (تیبالدز، ۱۳۸۱).

در مقاله‌ای تحت عنوان "اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری"، به طور اجمالی به معرفی نوشهرگرایی و اصول پیشنهادی آن برای برنامه‌ریزی محله‌های شهری پرداخته شده و سپس فواید و انتقادات وارده بر آنها و ابزار طراحی محله نوشهرگرا و مراحل طراحی آن مطرح شده است (اصغرزاده یزدی، ۱۳۸۹: ۶۳-۵۰).

بدین صورت، در سال‌های پایانی دهه ۸۰ و ابتدای دهه ۹۰ میلادی این نارضایتی منجر به ظهور نهضت شهرسازی نوین شد که تلاش دارد تا نشان دهد که اصول سنتی شهرسازی مثل تنوع، زندگی خیابانی و مقیاس انسانی در حومه‌ها پیر و فرتوت شده‌اند (حاجی‌پور و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۲) و درصدد است با بازگشت به گذشته و ارتقای شهرسازی سنتی، خود را با زندگی مدرن و پیچیده امروزی منطبق سازد و اصلاح و بازآفرینی را از درون محله‌های شهری شروع نماید؛ در این رابطه مارکلی^۱ معتقد است که محله‌های با مسکن قدیمی‌تر که درآمد پایین‌تری دارند و نسبت به قیمت خانه‌ها دارای اجاره بهای کمتری هستند برای توسعه نوشهرگرایی هدف قرار می‌گیرند (Markedly, 2017: 1).

با توجه به مفهوم نوشهرگرایی و اصول پایه آن، می‌توان گفت که نوشهرگرایی عبارت است از ایجاد بافت شهری با مشخصه اصلی قابلیت پیاده‌روی ساکنان و تأمین مایحتاج و انجام کارهای روزمره از طریق پیمودن راه به صورت پیاده است. در واقع اصول شهرسازی نوین بر پایه محله‌های قابل پیاده‌روی و شامل طیف وسیعی از مشاغل و مسکن است که اتصال و پیوستگی، اختلاط کاربری‌ها، تنوع الگوهای مسکن، تراکم، حفظ و تقویت فضاهای باز و سبز، حمل‌ونقل عمومی و توقف‌گاهها نیز از جمله اصول پیشنهادی این رویکرد در جهت حل مشکلات دوران مدرنیسم، می‌باشند.

مشکلات ناشی از آفت شهری در مراکز شهرها و گسترش افقی شهرها و عواقب ناشی از آن، توجه به رهیافت‌های نوین با رویکرد توسعه پایدار را ضروری می‌نماید. رهیافت نوشهرگرایی در انتقاد به شهرسازی مدرن که دارای الگوی پراکنده، غیرانسانی و ماشینی است و با تأکید بر جایگاه ویژه انسان در فضای شهری عصر حاضر، شکل گرفته است. یکی از آخرین رویکردهای مطرح برنامه‌ریزی شهری در سطح جهانی در زمینه بهسازی محلات سنتی، استفاده از رویکرد شهرسازی جدید در سامان‌دهی محلات سنتی است.

مطلوبی قرار ندارد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۰: ۵۶-۴۳).

در نهایت؛ در مطالعه‌ای تحت عنوان "نوشهرگرایی و رشد هوشمند" به اصول نوشهرگرایی و رشد هوشمند اشاره شده و به این نتیجه رسیده‌اند که از میان اصول نوشهرگرایی، قابلیت پیاده‌روی توسط کارشناسان به عنوان مهم‌ترین اصل شناخته شده است (W.-M. Wey, J. Hsu, 2013:164).

با مشاهده و بررسی کلی از محله یاغچیان تبریز، این محله نیز دارای مشکلاتی از قبیل: عدم اختلاط اصولی کاربری‌ها، تراکم نامناسب ساختمانی، عدم وجود فضای سبز کافی در محله و نبود فضای باز کافی در جلو ساختمان‌های مرتفع می‌باشد. به نظر می‌رسد با توجه به مشکلات موجود، در ساخت و بافت این محله به اصول مطرح شده در نوشهرگرایی، توجه بسیار کمی شده است. وجود مشکلات فوق در محله و اصول و راهکارهای پیشنهادی رویکرد نوشهرگرایی، بسترساز این تحقیق شد.

در واقع، این پژوهش با بررسی بافت محله و تطبیق آن با اصول پیشنهادی رویکرد شهرسازی نوین، با طرح پرسش‌های ذیل سعی دارد راهکارهایی را جهت رفع این مشکلات و ارتقاء کیفی و پایداری محله، ارائه نماید:

- ۱- آیا ترکیب و اختلاط کاربری‌های شهری در محله یاغچیان از نظر شاخص سازگاری، مناسب می‌باشد؟
- ۲- آیا توزیع و استقرار تراکم‌های شهری مختلف، منجر به شکل‌گیری تنوع واحدهای مسکونی و مسکن قابل تهیه، شده است؟
- ۳- آیا دسترسی پیاده به خدمات عمومی در محله یاغچیان، از نظر شعاع دسترسی، به سهولت میسر است؟

در تعریف "فرضیه" می‌توان گفت: فرضیه عبارت است از حدس و گمان اندیشمندان درباره ماهیت چگونگی روابط بین پدیده‌ها، اشیاء و متغیرها که محقق را در تشخیص نزدیک‌ترین و محتمل‌ترین راه برای کشف مجهول کمک می‌کند؛ بنابراین فرضیه گمانی است موقتی، که درست بودن یا نبودن آن باید

در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان "مفهوم و جایگاه محله در شهر، جنبش نوشهرسازی یا الگوی واحد همسایگی کلارنس پری؟"، به بررسی و مطالعه این دو دیدگاه پرداخته شده و با مقایسه تطبیقی آنها، نقاط ضعف و قوت هر یک مطرح گردیده و به این نتیجه رسیده که با وجود این که نظریه واحدهای همسایگی نقش قابل توجهی در شکل‌گیری اینگاره‌های برنامه‌ریزی و طراحی اجتماعات محلی داشته اما الگوی توسعه محله‌ای سنتی به دلیل توجه به توسعه پایدار، مشارکت شهروندان، ابعاد اجتماعی محلات و... بر الگوی واحدهای همسایگی برتری دارد (عظیمی و مقدم، ۱۳۸۹: ۱۰۵-۹۸).

در مطالعه‌ای تحت عنوان، "شهرسازی نوین، راهی به سوی ایجاد محلات پایدار"، به تفسیر معیارهای پایداری در محلات و اصول نوشهرسازی و در نهایت مقایسه تطبیقی آنها پرداخته شده و به این نتیجه رسیده است که به کارگیری اصول شهرسازی نوین در محلات، راهکاری به سوی پایداری محلات می‌باشد (حاجی‌پور و همکاران، ۱۳۹۱: ۹۳-۸۱).

در پژوهشی دیگر تحت عنوان "سامان‌دهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید، نمونه موردی: محله سرخاب تبریز"، ضمن معرفی و تحلیل الگوهای شهرسازی جدید در سامان‌دهی و بهسازی محله سرخاب، این نتایج بدست آمده که کارایی الگوهای شهرسازی جدید در سامان‌دهی محله سرخاب و رشد درون‌زایی شهری، از طریق تزریق عناصر شهری، افزایش هویت محله‌ای و افزایش سرانه خدمات شهری، امکان‌پذیر است (آذر و دلیر، ۱۳۸۷: ۱۴۶-۱۱۷).

همچنین در مطالعه‌ای دیگر تحت عنوان "امکان‌سنجی قابلیت پیاده‌روی در فضای شهری بر پایه الگوی توسعه پایدار و نوشهرسازی، مطالعه موردی: محله سعادت آباد تهران"، به ارزیابی امکان پیاده‌روی در فضای شهری (سعادت آباد) پرداخته شده و به این نتیجه دست یافتند که قابلیت پیاده‌روی و مؤلفه‌های آن در محله سعادت آباد در وضعیت

اجتماعی پویا و ترکیب‌یافته از کاربری‌های تأمین‌کننده نیازهای روزمره در شهر قلمداد می‌شود. محله علاوه بر ابعاد کالبدی دارای ماهیت اجتماعی، محدوده معین، حس همبستگی و روابط متقابل بین ساکنان، هویت جمعی، درک سرنوشت مشترک و دسترسی به خدمات و تسهیلات موردنیاز است. فقدان تنوع اجتماعی موجب ایجاد محله‌هایی می‌شود که فقر شدید در آن وجود دارد و سرمایه‌گذاری برای توسعه محیط به ندرت صورت می‌گیرد (Talen, 2010: 490). محققان به تازگی به این نتیجه رسیده‌اند که محله‌های منطبق بر اصول نوشهرگرایی، از لحاظ اجتماعی دارای تنوع نژادی کمتر، و از لحاظ اقتصادی تنوع درآمدی بیشتری دارند (Trudeau & Kaplan, 2015: 458).

منشور نوشهرگرایی: مهم‌ترین سندی که به تشریح محتوای نظری جنبش نوشهرگرایی می‌پردازد، منشور نوشهرگرایی است. این منشور که در سال ۱۹۹۶ میلادی ارائه شد تمامی سطوح قابل بررسی در ارتباط با اجتماعات انسانی از بلوک، خیابان، ساختمان، محله، بخش و محور شهری تا منطقه، کلانشهر، شهر و شهرک را مورد بررسی قرار می‌دهد و هیچ یک را رد نمی‌کند (ارنت، ۱۹۹۹). در ایالات متحده آمریکا، از اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی، نوشهرگرایی به طور رسمی در سطح ملی به منظور توسعه جوامع محلی به کار گرفته شده است (Rahnama et al., 2012: 196). پیشگامان این جنبش آندره دوانی^۱ و الیزابت پلاتر زیبرک^۲، معماران مقیم فلوریدا بودند که طراحی آنان برای سی ساید فلوریدا^۳ در سال ۱۹۸۰ میلادی آغاز شد. شهر ساحلی فلوریدا اولین شهری بود که بر اساس نوشهرگرایی درست شد. پیترو کاتروپ^۴ دیگر چهره شاخص نهضت نوشهرگرایی است که نظریات نوشهرسازانه را در مقیاس منطقه‌ای به کار می‌گیرد (Steuteville, 2004). نوشهرگرایی با تأکید بر خصوصیات کالبدی سنتی در پی نیل به درس‌هایی از شهرگرایی سنتی برای یافتن راه‌حلی در پاسخ به

مورد آزمایش قرار گیرد (حافظنیا، ۱۳۸۱: ۲۴) که در زیر فرضیات تحقیق بیان می‌گردد:

- ۱- ترکیب و اختلاط کاربری‌های شهری در محله یاغچیان از نظر شاخص سازگاری، مناسب می‌باشد.
- ۲- توزیع و استقرار تراکم‌های شهری مختلف، منجر به شکل‌گیری تنوع واحدهای مسکونی و مسکن قابل تهیه، شده است.
- ۳- دسترسی پیاده به خدمات عمومی در محله یاغچیان، از نظر شعاع دسترسی، به سهولت میسر است.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مفاهیم و اصطلاحات

محله: مفهوم و واژه محله می‌تواند از ابعاد مختلف تعریف شود این تعاریف در جوامع مختلف و در مقاطع تاریخی مختلف، متفاوت است برای مثال واژه "Neighborhood" و "Township" را می‌توان به منزله مفهوم محله ترجمه کرد؛ در حالی که جمعیت آنها به ترتیب ۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ نفر و ۱۵۰۰۰ تا ۴۰۰۰۰ نفر می‌باشد. واژه اول محله مسکونی است که دارای هویت مشخصی است اما واژه دوم به محدوده‌هایی گفته می‌شود که علاوه بر بزرگی در اندازه، دارای فرصت‌های شغلی متنوع است (عزیزی، ۱۳۸۵: ۳۶). تعاریف از محله، بیش از آن گسترده است که بتوان آن را در گروهها و دسته‌بندی‌های محدود جای داد اما آنچه مشخص است این است که در هر فضایی که بتوان آن را محله نامید، دو چیز باید وجود داشته باشد؛ اول، فضا و مکان‌های موجود در آن که مسکونی بوده و عده‌ای در آن اقامت می‌کنند و دوم، فضای اجتماعی و انتظامی که روابط، مرزها و شبکه‌های اجتماعی را در خود جای می‌دهد (آذری، ۱۳۸۹: ۳۸).

دیدگاه برنامه‌ریزی شهری از محله: از منظر برنامه‌ریزی شهری، محله را می‌توان به صورت بخش قابل شناسایی از محدوده‌های شهری و یا محدوده‌های ترکیب شده از کاربری‌های تأمین‌کننده نیازهای ساکنان در ساختار شهر تعریف کرد. در دیدگاه برنامه‌ریزی شهری، محله به عنوان هویت اقتصادی-

1- Andres Duanny

2- Elizabeth Plater-Zyberk

3- Seaside, Florida

4- Peter Calthorpe

(Harris, 2012). در این رابطه توسعه اختلاط کاربری‌ها، رویکردی است که برای سرزندگی اجتماعی و اقتصادی در نواحی مسکونی اتخاذ شده است. در این تئوری اختلاط کاربری منجر به افزایش پیاده‌روی می‌گردد و روابط چهره به چهره به مدت بیشتر در یک دوره طولانی، فساد را کاهش می‌دهد (Schneider & Kitchen, 2007: 51). کاربری مختلط اراضی می‌تواند در مقیاس‌های متنوعی شامل: اختلاط در درون ساختمان‌ها (مانند خرده فروشی در طبقه همکف و ادارات و ساکنان در طبقات بالا)، یا اختلاط در درون خیابان‌ها و یا در داخل محلات مسکونی قابلیت اجرا شدن داشته باشد (litman & Steele, 2011). این نوع افزایش تراکم و اختلاط کاربری‌ها به سه طریق در کاهش سفرها مؤثر است: ۱- در تراکم‌های بالا مردم می‌توانند کار کنند، هم‌دیگر را ملاقات کنند و بدون خودرو خرید نمایند ۲- اگر تراکم زیاد داشته باشیم آنگاه میزان بیشتری از خدمات را در محدوده کوچک مستقر کرده‌ایم؛ لذا نیاز به سفرهای متعدد و طولانی کم می‌شود. ۳- تراکم‌های بالا، موجب زمینه‌های مناسب‌تری برای حمل‌ونقل عمومی می‌شود (سروری، ۱۳۸۹: ۸۶) (جدول ۱).

دغدغه‌های منطقه‌ای و شهری معاصر است (Duanny and Zyberk, 2010: 96).

نظریه و اصول نوشهرگرایی: جنبش نوشهرگرایی به معنای دقیق کلمه واکنشی است نسبت به گسترش افقی در حومه شهرها و هزینه‌های غیرپایدار آن (مدنی‌پور، ۱۳۸۷، ۱۶۵). اساس نوشهرسازی در پی کاهش تأثیرات پراکندگی شهری و اثرات جانبی از قبیل آلودگی و تراکم و در پی آن تقویت پیاده‌مداری و پایداری می‌باشد (Cozens, 2008: 440). شهرسازی نوین، عناصر و اجزاء قرن ۱۸ و ۱۹ شهرهای اروپایی و آمریکایی را با هم ترکیب کرد تا به محله هویت دهد یعنی هر کسی این مکان را با عنوان "خیابان‌های متصل، دسترسی آسان به حمل‌ونقل، راه‌های دوچرخه‌رو و پیاده‌رو" می‌شناسد (Hikichi, 2003: 9). نوشهرسازی اغلب برای استانداردسازی، به پیشینه تاریخی توجه می‌نمود و از الگوهای خیابان‌های متصل، حمایت می‌کرد (Grant, 2006:3). اگرچه نوشهرسازی در بستری امریکایی شکل می‌گیرد اما اشتراکات فراوانی میان مفاهیم و اصول نوشهرسازی و مفاهیم شهرسازی سنتی ایران وجود دارد (محمدی دوست، ۱۳۹۵: ۲۲۵). از سوی دیگر، نوشهرگرایی بیشتر بر عملکرد و اخلاق زیست‌محیطی تأکید می‌کند

جدول ۱: اصول نوشهرگرایی و مزیت‌های آن

مزیت‌ها	اصول نوشهرگرایی
* کاهش سفرهایی که با استفاده از خودرو انجام می‌شود چه از نظر تعداد سفر و چه از نظر مسافت. * بهبود سلامت عمومی به علت افزایش پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری. * حفظ انرژی و بهبود کیفیت هوا. * استقلال بخشیدن به کسانی که رانندگی نمی‌کنند.	پیاده‌مداری
* تأمین آمدوشد محلی در مقیاس محلی. * امکان استفاده از کوتاه‌ترین فاصله ممکن برای هر سفر. * تقویت توسعه مرکز شهر. * تأمین محیطی ایده‌آل برای پیاده‌روی.	ایجاد شبکه ترافیکی پیوسته
* کاهش وابستگی به اتومبیل. * حفظ فضای سبز و منابع طبیعی. * افزایش سرزندگی * توسعه اقتصادی و متعادل‌سازی قیمت مسکن. * القای حس مشارکت اجتماعی به ساکنان. * ایجاد فرصت‌هایی برای مراودات اجتماعی * خلق تنوع و ارتقای کیفیت محیط	ایجاد کاربری‌های مختلط
* کمک به تعامل مثبت اقشار مختلف مردم از هر سن و نژادی و با هر مقیاس درآمد * قویت تعهدات و پیوندهای شخصی و اجتماعی لازم در جوامع محلی مطلوب. * دستیابی به جامعه‌ای موفق و پررونق که نمود عدالت در آن به خوبی آشکار باشد.	ایجاد گونه‌های مختلف مسکن در بافت

افزایش تراکم در بافت	* صرفه‌جویی ناشی از تجمع (تراکم). * جلوگیری از رشد افقی و گسترش هرز بیش از حد شهر. * استفاده بهینه از زمین‌های داخل بافت
توجه به بناهای واجد ارزش تاریخی	حفظ و تقویت هویت بافت
حفظ و تقویت فضاهای باز عمومی و سبز	* تأمین زیبایی و تعادل. * شکل دادن به محله. * ارتقای کیفیت زندگی در محله
تقویت حمل‌ونقل عمومی	* کاهش وابستگی به استفاده از اتومبیل. * صرفه‌جویی در هزینه‌های مصرف‌کننده. * کاهش تراکم ترافیک. * کاهش مصرف انرژی و بهبود کیفیت هوا

مأخذ: اصغری‌زاده، ۱۳۸۹: ۱۶

روش تحقیق

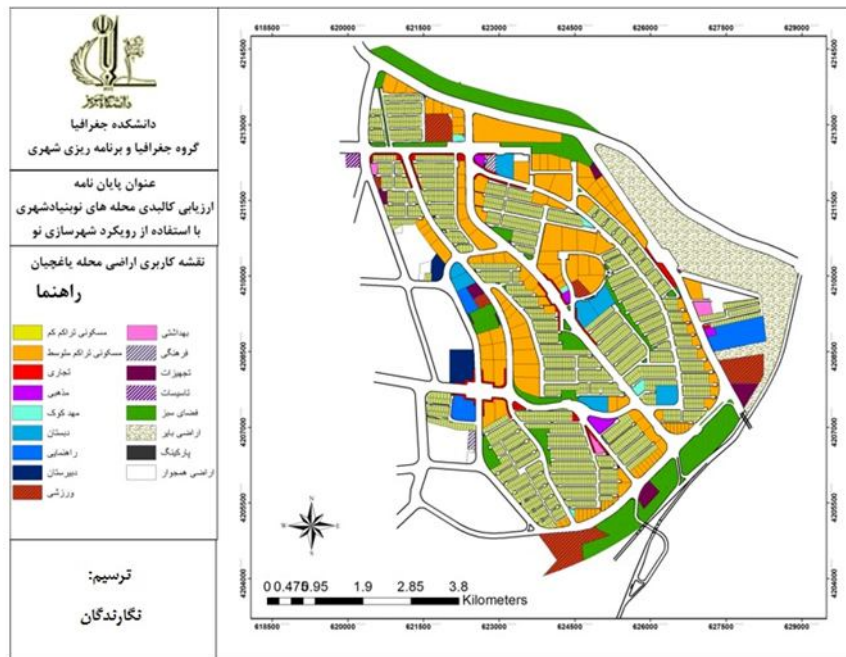
با توجه به عنوان تحقیق، این پژوهش از نوع کاربردی بوده و در قالب تحقیقات توصیفی-تحلیلی قرار می‌گیرد؛ این پژوهش در سال ۱۳۹۲ در محله یاغچیان تبریز انجام گرفته است. اطلاعات نخست از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی کتب، جزوات، مقالات، اسناد، طرح‌ها، تحقیقات، گزارش‌ها، آمار و اطلاعات موجود منطقه در سرشماری‌ها، متون فارسی و لاتین مرتبط با موضوع و نیز اسناد تصویری مانند نقشه‌های پایه رقومی و غیر رقومی موجود به زبان فارسی و لاتین گردآوری شد و سپس از طریق مطالعات میدانی آمار و اطلاعات لازم از طریق شرکت‌های مجری این محله، از طریق مشاهده مستقیم (ادراک عینی از محیط) و مشاهده غیر مستقیم (استفاده از نقشه و عکس‌های هوایی) جمع‌آوری گردید.

متغیرها و شاخص‌های مورد استفاده در این تحقیق، برای فرضیه اول شاخص "سازگاری" (موجودیت انواع کاربری‌های مورد نیاز یک محله و میزان سازگاری آنها با هم) در اصل اختلاط کاربری‌ها بر اساس اصول رویکرد نوشهرگرایی ارزیابی می‌شود. همچنین شاخص "تراکم" و شاخص‌های "الگوی مسکن"، "نوع چینه‌بندی" و "ابعاد مختلف قطعات" در اصل تنوع الگوهای مسکن در محله یاغچیان، در راستای اثبات یا رد فرضیه دوم، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد؛ در فرضیه سوم شاخص‌های "دسترسی" و "شعاع عملکردی" خدمات، در قالب دو اصل پیاده‌مداری و اتصال و پیوستگی مورد ارزیابی قرار می‌گیرند؛ در نهایت، پایگاه داده ایجاد و رقومی‌سازی

نقشه‌ها و ورود داده‌های جدولی با استفاده از نرم افزار GIS انجام می‌گیرد. در پایان با استفاده از آنالیز بافر^۱، پس از تلفیق نقشه‌ها، نقشه نهایی شعاع دسترسی به خدمات عمومی سطح محله ترسیم و ارایه می‌گردد.

محدوده و قلمرو پژوهش

شهر تبریز به عنوان بزرگ‌ترین متروپل شمال غرب ایران، در موقعیت جغرافیایی ۲۳/، ۴۶ تا ۱۱/، ۴۶ طول شرقی و ۹/، ۳۸ تا ۱/، ۳۸ عرض شمالی با ارتفاع متوسط حدود ۱۳۴۰ متر در جلگه‌ای به همین نام (جلگه تبریز) واقع شده است (اصغری‌زمانی، ۱۳۷۹: ۱۴۶). مطابق برآوردهای به عمل آمده، وسعت شهر در حدود ۱۳۹۰ هکتار است (سلطانی، ۱۳۸۷: ۳۵). جمعیت شهر تبریز از ۲۰۰ هزار نفر در اوایل این قرن، به ۱۱۶۶۴۰۲ نفر در سال ۱۳۷۵ رسیده است یعنی در طی حدود نیم قرن اخیر حدود ۵/۶ برابر گردیده است (محمدزاده و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۹). شهرک شهید یاغچیان، یک شهرک مسکونی واقع در ناحیه شرق تبریز و جزء شهرداری منطقه دو تبریز است. این شهرک جزء محله‌های نوین تبریز می‌باشد که از سال ۱۳۷۶ ساخت آن شروع شد و در ۸ فاز اجرا گردید و به این خاطر که جزء مناطق خوش آب‌وهوای تبریز بوده و نزدیک کوی فردوس قرار داشته خیلی سریع پیشرفت نموده است. وسعت این شهرک حدود ۱۲۵ هکتار می‌باشد که بیشترین وسعت این شهرک را کاربری مسکونی به خود اختصاص داده است (شکل ۱).



شکل ۱: نقشه کاربری اراضی محله یاغچیان

یافته‌های پژوهش

فرضیه اول پژوهش بیان می‌دارد که ترکیب و اختلاط کاربری‌های شهری در محله یاغچیان از نظر شاخص سازگاری، مناسب می‌باشد. منظور از مؤلفه سازگاری، قرارگیری کاربری‌های سازگار در کنار یکدیگر و برعکس جداسازی کاربری‌های ناسازگار از یکدیگر است. هدف از سازگاری، مکان‌یابی و یا انتقال کاربری‌های ناسازگار از سازگار است (زیاری، ۱۳۸۱: ۲۹).

جهت آزمون فرض اول تحقیق، با ترسیم جدول ماتریس سازگاری، وضعیت سازگاری هر یک از کاربری‌ها در ۵ حالت (کاملاً سازگار، نسبتاً سازگار، بی تفاوت، نسبتاً ناسازگار و کاملاً ناسازگار) مشخص گردید (جدول ۲). با توجه ماتریس جدول ۲، مشاهده می‌کنیم که بیشتر کاربری‌ها یا با هم کاملاً سازگارند و یا نسبتاً سازگار هستند. بیشترین ناسازگاری را کاربری ورزشی و تأسیسات با سایر کاربری‌ها دارند. به طوری که مشاهده می‌شود تأسیسات با کاربری‌های مسکونی و آموزشی نسبتاً ناسازگار می‌باشد و با کاربری‌های فضای سبز، بهداشتی، فرهنگی و... کاملاً ناسازگار است. کاربری مسکونی این محله، با بیشتر کاربری‌ها

سازگار می‌باشد و تنها با دو کاربری ورزشی و تأسیسات سازگار نیست. ذکر این نکته لازم است که به لحاظ مکان‌یابی، کاربری‌های تأسیسات و ورزشی بیشتر در فاصله دور از محلات مسکونی قرار دارند و گرچه ناسازگاری نسبی دارند اما از آنجا که فاصله نسبتاً مناسبی با سایر کاربری‌ها دارند بنابراین این عدم سازگاری، مزاحمت چندانی برای سایر کاربری‌ها ایجاد نکرده است. همان‌طور که در شکل ۳ آمده است، میزان سازگاری با رنگ‌های مختلف نشان داده شده است. میزان سازگاری کاربری آموزشی (مهد کودک، دبستان و دبیرستان) با کاربری مسکونی کاملاً سازگار می‌باشد و دبیرستان با کاربری مسکونی، نسبتاً سازگار است (شکل ۳). در ادامه ارزیابی سازگاری کاربری‌ها، به هر یک از حالت‌های پنج‌گانه، امتیاز داده شد بدین ترتیب که به کاملاً سازگار عدد ۱، نسبتاً سازگار عدد ۲، بی تفاوت عدد ۳، نسبتاً ناسازگار عدد ۴ و کاملاً ناسازگار عدد ۵ داده شده است.

از آنجا که ۱۳ کاربری در سطح محله وجود داشت، با ضرب ۱۳ در امتیاز ۵ می‌توان عددی که نشان‌دهنده کاملاً ناسازگاری یک کاربری است را بدست آورد (۶۵) و با ضرب ۱۳ در امتیاز ۱ می‌توان عددی که نشانگر کاملاً سازگار باشد را بدست آورد

(۱۳) و با ضرب ۱۳ ضرب در ۳ می‌توان عددی که نشانگر بی تفاوت باشد را بدست آورد (۳۹). در نهایت هر چه قدر رقم کاربری‌ها پایین‌تر از ۳۹ باشد نشان از

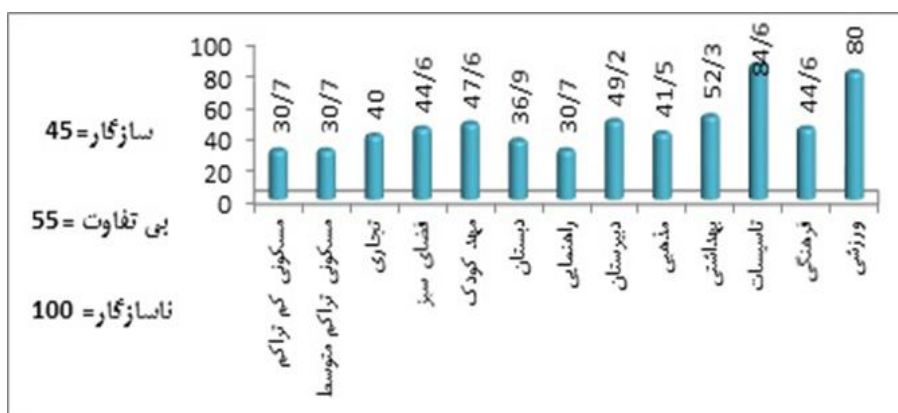
جدول ۲: ماتریس سازگاری کاربری‌های محله یاغچیان

<p>راهنما</p> <p>(۱) کاملاً سازگار</p> <p>(۲) نسبتاً سازگار</p> <p>(۳) بی تفاوت</p> <p>(۴) نسبتاً ناسازگار</p> <p>(۵) کاملاً ناسازگار</p>	تأسیسات	۱	۵	۵	۵	۴	۴	۴	۵	۵	۴	۴	۴	۴	مسکونی کم تراکم	۱
	ورزشی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	مسکونی کم تراکم متوسط	۱
	فرهنگی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	تجاری	۱
	بهداشتی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	فضای سبز	۱
	مذهبی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	مهد کودک	۱
	دبیرستان	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	دبستان	۱
	راهنمایی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	راهنمایی	۱
	دبیرستان	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	دبیرستان	۱
	مذهبی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	مذهبی	۱
	بهداشتی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	بهداشتی	۱
	فرهنگی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	فرهنگی	۱
	ورزشی	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	ورزشی	۱
	تأسیسات	۱	۴	۴	۴	۳	۵	۵	۴	۵	۴	۵	۴	۴	تأسیسات	۱

مأخذ: یافته‌های تحقیق

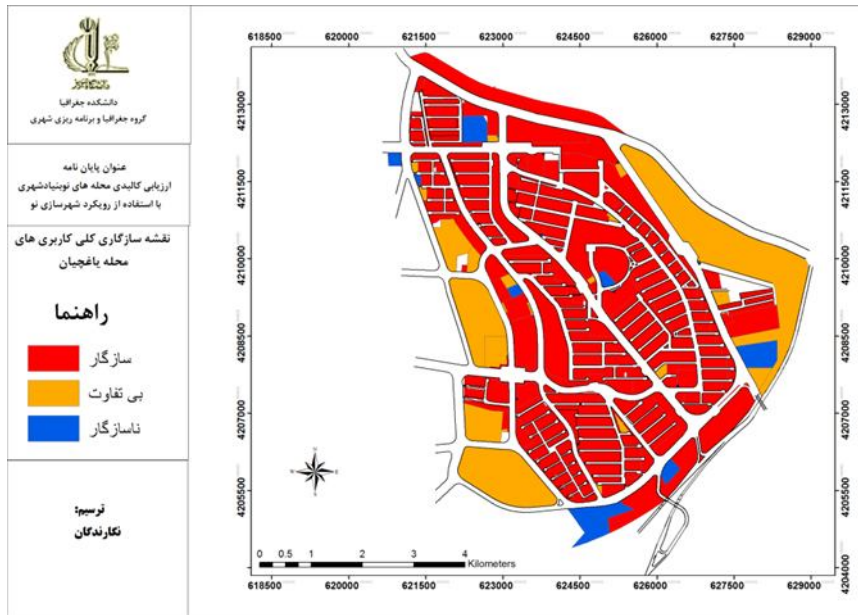
بی تفاوت بودن و عدد ۱۳ بیانگر کاملاً سازگار می‌باشد؛ بنابراین هر چه درصد کاربری‌ها از ۳۹ درصد پایین‌تر باشد سازگارند و از ۳۹ درصد به بالا ناسازگار هستند (شکل ۲).

در نهایت، همان‌طور که در نمودار ذیل مشاهده می‌شود، با وزن دادن به هر یک از کاربری‌ها، سازگاری آنها بر حسب درصد نشان داده شده است. رقم ۶۵ درصد بیانگر کاملاً ناسازگار، عدد ۳۹ درصد بیانگر



شکل ۲: نمودار میزان سازگاری در محله یاغچیان

(مأخذ: یافته‌های تحقیق)



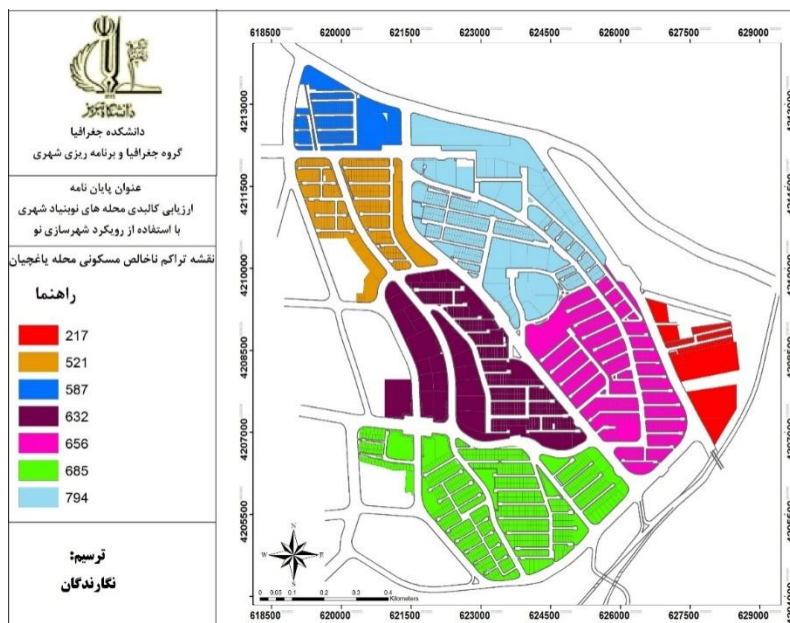
شکل ۳: نقشه سازگاری کلی کاربری های محله یاغچیان با همدیگر

می‌تواند در مقیاس‌های مختلف ملی، منطقه‌ای، محلی، بلوک‌های سرشماری و ... قابل اندازه‌گیری باشد (حسینی و بهرامی، ۱۳۹۲: ۲۵۱). جمعیت کل محله یاغچیان ۷۴۲۸۴ نفر می‌باشد و مساحت کل اراضی محله، ۱۲/۵۰۱۲ هکتار است. مساحت اراضی مسکونی نیز ۶۲/۶۵۶۱ هکتار می‌باشد. تراکم خالص مسکونی محله، ۱۱۸۵ نفر در هکتار و تراکم ناخالص مسکونی، ۵۹۱ نفر در هکتار است. برای ارزیابی تراکم در سطح بلوک‌های محله، این محله به هفت بلوک تقسیم شد که تراکم ناخالص بلوک‌های هفت گانه در شکل ۴ آمده است و همان‌طور که ملاحظه می‌شود محله یاغچیان دارای تراکم ناخالص بالایی است (شکل ۴). تراکم ساختمانی از تقسیم زیربنا بر کل مساحت به دست می‌آید. تراکم ساختمانی محله یاغچیان در قسمت کم‌تراکم ۳۵۰ درصد و در تراکم متوسط ۴۰۰ درصد می‌باشد و میانگین این دو تراکم، ۳۷۵ درصد است که این رقم بیانگر تراکم ساختمانی کل محله می‌باشد (جدول ۳).

با توجه به نقشه ۳ مشاهده می‌کنیم که کاربری‌های مسکونی، تجاری، فضای سبز، دبستان، راهنمایی، فرهنگی و مذهبی، سازگار هستند و کاربری‌های مهد کودک، دبیرستان و بهداشتی بی‌تفاوت هستند و کاربری‌های ورزشی و تأسیسات ناسازگار می‌باشند (شکل ۳). در نهایت با توجه به ارزیابی‌های صورت گرفته، می‌توان نتیجه گرفت که این محله به لحاظ سازگاری کاربری‌ها با همدیگر از وضعیت "نسبتاً مطلوبی" برخوردار است و کاربری‌ها با هم نسبتاً سازگار هستند؛ بنابراین بر اساس مطالب فوق الذکر، فرضیه اول پژوهش تأیید می‌شود.

فرض دوم پژوهش بیان می‌دارد: توزیع و استقرار تراکم‌های شهری مختلف منجر به شکل‌گیری تنوع واحدهای مسکونی و مسکن قابل تهیه، شده است.

تراکم معمولاً بعنوان شمار افراد، کارگران یا واحدهای مسکونی در واحد سطح (اکر، هکتار، کیلومتر مربع یا مایل مربع) اندازه‌گیری می‌شود که



شکل ۴: نقشه تراکم ناخالص در بلوک‌های هفت‌گانه محله باغچیان

جدول ۳: تراکم ساختمانی محله باغچیان با استانداردهای تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی استاندارد	تراکم ساختمانی محله	نوع تراکم
۱۲۰	۳۵۰	کم تراکم
۱۸۰	۴۰۰	تراکم متوسط
۲۴۰	-	تراکم زیاد

مأخذ: یافته‌های تحقیق

به تنوع واحدهای مسکونی و مسکن قابل تهیه شده است یا خیر؟

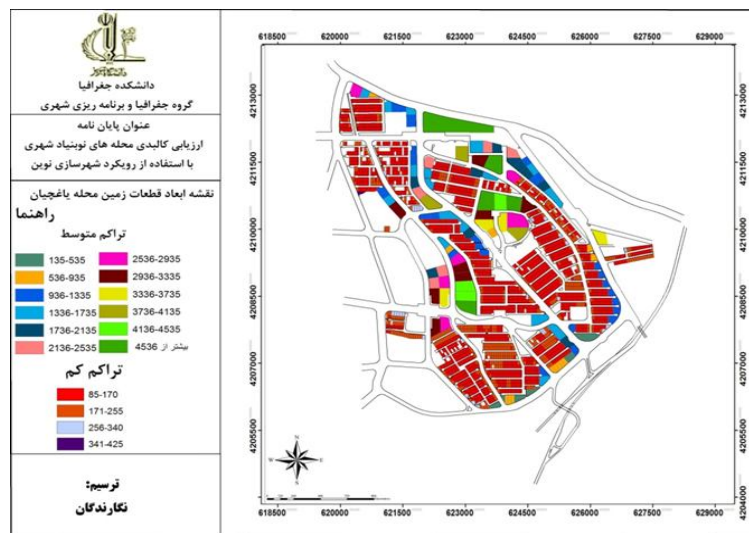
اما آنچه که در این تحقیق مورد تأکید است پاسخ به این پرسش می‌باشد که آیا این تراکم‌های بالا منجر



شکل ۵: نقشه تنوع الگوی واحدهای مسکونی در محله باغچیان

وجود دارد. در کل ۲۴۴۶ قطعه مسکونی در محله یاغچیان وجود دارد که از مجموع آنها، ۱۳۲ قطعه آپارتمانی و ۲۳۱۷ قطعه مسکونی کم‌تراکم است؛ قطعات مسکونی در کم‌تراکم در اندازه‌های مختلف و بیشتر به صورت ردیفی در داخل بلوک‌های مجزا قرار دارند و قطعات مسکونی آپارتمانی نیز بیشتر در بر خیابان‌ها و به صورت ردیفی و منظم و در ابعاد مختلف استقرار یافته‌اند. در مسکونی‌های کم‌تراکم بیشترین تعداد قطعات در ابعاد ۸۵ الی ۱۷۰ مترمربع هستند که تعداد آنها ۱۷۳۸ قطعه است و در مسکونی‌های آپارتمانی، بیشترین تعداد قطعات در ابعاد ۹۳۶ الی ۱۳۳۵ مترمربع قرار دارند؛ بنابراین به لحاظ تنوع و تعدد در قطعات دارای وضعیت مناسبی است.

در محله یاغچیان خانه‌های مسکونی شامل دو گونه می‌باشند، یا کم‌تراکم و یا آپارتمانی هستند (شکل ۵). مسکونی‌های کم‌تراکم یا شخصی، ۲۳۱۷ قطعه هستند و میانگین مساحت قطعات ۱۶۰ مترمربع می‌باشد. قیمت زمین‌های کم‌تراکم در این محله بین ۱۸۰۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰۰ هزار می‌باشد. تعداد قطعات مسکونی با تراکم متوسط، ۱۳۲ قطعه است که میانگین مساحت آنها ۲۵۰ مترمربع می‌باشد. قیمت زمین‌های آپارتمانی ۱۴۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰۰ میلیون تومان می‌باشد (شکل ۶)؛ بنابراین می‌توان گفت که، طیف متوسط و متوسط به بالا در این محله ساکن هستند و تا حدودی تنوع در اقشار مختلف جمعیتی وجود دارد. در نهایت می‌توان گفت که به لحاظ الگوهای همجواری و قیمت زمین، تنوع نسبتاً مناسبی



شکل ۶: نقشه ابعاد قطعات زمین در محله یاغچیان

بتن آرمه می‌باشد. با توجه به مطالب فوق می‌توان گفت که تراکم بالای محله یاغچیان، موجب ایجاد مسکن قابل تهیه و تنوع واحدهای مسکونی شده است، بر همین اساس فرضیه دوم تحقیق تأیید می‌گردد.

فرض سوم تحقیق بیان می‌دارد: دسترسی پیاده به خدمات عمومی در محله یاغچیان، از نظر شعاع دسترسی، به سهولت میسر است.

در طراحی این محله، مسکن بیشتر به صورت مجموعه‌های منظم ردیفی در داخل بلوک‌ها ساخته شده‌اند، که در آن خانه‌ها با استانداردهای مشابه و یکسان طراحی می‌شوند. تنوع و گوناگونی در این خانه‌های ردیفی از طریق طراحی نماهای مختلف ساختمان‌ها و تنوع در طبقات حاصل گردیده است. در طراحی نماها بیشتر از سنگ نما یا آجرنما به شیوه‌های مختلف استفاده شده است. مصالح به کار رفته در آن بیشتر آهن و آجر و اسکلت‌بندی آنها اکثراً

باشد کارایی این کاربری به میزان فاصله از آن شعاع استاندارد پایین می‌آید. دسترسی به خدمات عمومی از راهکارهای مهم برای تحقق اصل پیاده‌مداری در سطح محله می‌باشد. کاربری‌های خدماتی محلهٔ یاغچیان شامل: آموزشی (مهد کودک، دبستان، راهنمایی و دبیرستان)، فضای سبز، ورزشی، مذهبی، تجاری و بهداشتی هستند که شعاع دسترسی آنها در زیر آمده است (جدول ۴).

جوامعی که بر اساس اصول نوشهرگرایی شکل گرفته‌اند، به کاهش معضلات آلوده‌شد در سطح محله کمک کرده و ساکنان را به پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری ترغیب کرده‌اند (لطفی و بختیاری، ۱۳۹۲: ۶). هر فعالیت در شهر شعاع عملکردی خاصی دارد که به آن آستانهٔ فعالیت نیز گفته می‌شود. طبق این ویژگی سطح متناسبی از کالبد یک شهر به آن فعالیت اختصاص می‌یابد؛ بنابراین هر کاربری در یک سایت یا مکان، شعاع دسترسی مفیدی دارد که اگر بیشتر از آن

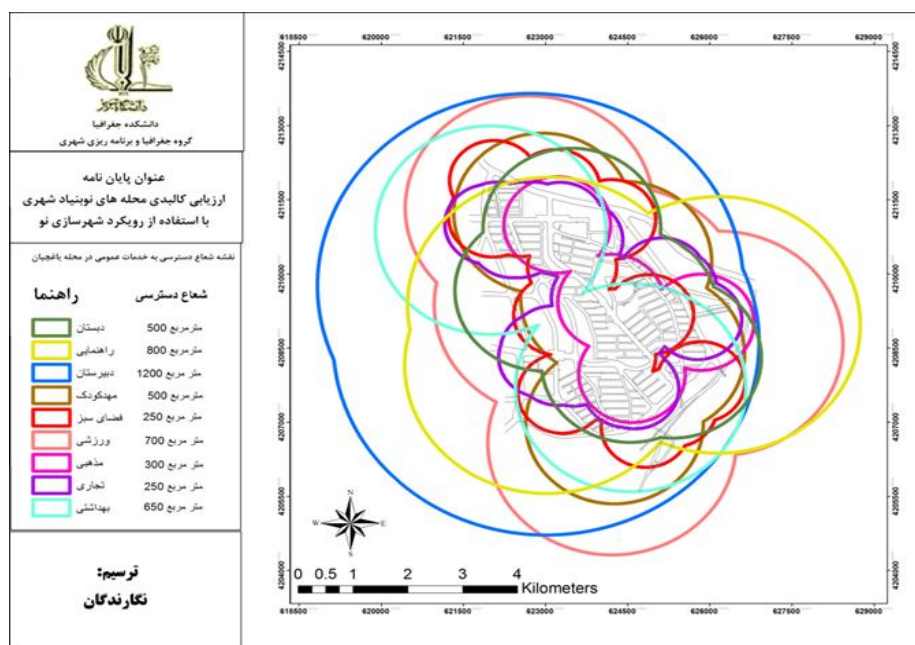
جدول ۴: شعاع دسترسی به کاربری‌های خدماتی در محلهٔ یاغچیان

آموزشی				فضای سبز	ورزشی	مذهبی	تجاری	بهداشتی	کاربری
دبیرستان	راهنمایی	دبستان	مهد کودک						
۱۲۰۰	۸۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۷۰۰	۳۰۰	۲۵۰	۶۵۰	شعاع دسترسی (m2)

مأخذ: یافته‌های تحقیق

همه نقشه‌های دسترسی کاربری‌ها، نقشهٔ کلی دسترسی کاربری‌های خدماتی محله به شکل زیر تولید گردیده است (شکل ۷).

با توجه به شعاع دسترسی استاندارد هر یک از کاربری‌ها، شعاع دسترسی کاربری‌های محلهٔ یاغچیان را در محیط GIS بدست آورده و در نهایت از اختلاط



شکل ۷: نقشهٔ شعاع دسترسی به کاربری‌های خدماتی در محلهٔ یاغچیان

همان‌طور که در نقشه فوق مشاهده می‌گردد تمام کاربری‌های خدماتی این محله، دارای شعاع عملکردی مفیدی هستند و هر کاربری تمام محله را تحت پوشش خود قرار می‌دهد و می‌توان نتیجه گرفت که محله از نظر شعاع دسترسی به خدمات در وضعیت مطلوبی قرار دارد؛ بنابراین با توجه به مطالب فوق الذکر، فرضیه سوم تحقیق تأیید می‌گردد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

شهرهای سنتی با تقدم شهرنشینی بر برنامه‌ریزی شهری همواره با چالش‌هایی در توزیع متناسب جمعیت، فعالیت‌ها، عملکردهای عمده شهری و بارگذاری جمعیت و سکونتگاه‌ها مواجه هستند. این شهرها با مسایلی از قبیل عدم دسترسی مناسب فضایی به انواع خدمات شهری، توزیع نامناسب کاربری‌ها، پراکندگی جمعیت در پهنه‌های متفاوت، تضاد بین منافع گروه‌های اجتماعی و عدم احساس تعلق مواجه هستند. در حالی که در نوشهرها شرایط عکس آن وجود داشته و تقدم برنامه‌ریزی شهری بر شهرنشینی حاکم است. در این راستا، این پژوهش اصول نوشهرگرایی مانند پیاده‌مداری، ایجاد شبکه ترافیکی پیوسته، ایجاد کاربری‌های مختلط، گونه‌های مختلف مسکن و افزایش تراکم در بافت را برای بازآفرینی یک محله شهری مورد بررسی قرار داده است.

از دیدگاه فضایی، با تحلیل سازگاری کاربری‌ها و ارزیابی شاخص‌های مربوط به آن، کاربری‌های مسکونی، تجاری، فضای سبز، دبستان، راهنمایی، فرهنگی و مذهبی، در زمره کاربری‌های سازگار محسوب می‌شوند و کاربری‌های مهد کودک، دبیرستان و بهداشتی بی‌تفاوت و کاربری‌های ورزشی و تأسیسات نیز ناسازگار می‌باشند. در نهایت با توجه به ارزیابی‌های صورت گرفته، مشخص گردید که این محله به لحاظ سازگاری کاربری‌ها در زمینه اصل اختلاط کاربری از وضعیت "نسبتاً مطلوبی" برخوردار است؛ بنابراین بر اساس شواهد میدانی و ماتریس سازگاری شاخص‌ها، فرضیه اول پژوهش تأیید

می‌گردد.

از دیدگاه مکانی، در محله یاغچیان در تحلیل تراکم‌های ساختمانی، خانه‌های مسکونی شامل دو تیپ کم‌تراکم و با تراکم بالا هستند. گروه‌های اجتماعی متوسط و متوسط به بالا در این محلات با تراکم بالا متمرکز هستند و تا حدودی تنوع در اقلشار مختلف جمعیتی وجود دارد. همچنین به لحاظ الگوهای همجواری و قیمت زمین، تنوع نسبتاً مناسبی در سطح محله وجود دارد. در ضمن تنوع تراکم‌های ساختمانی در محله یاغچیان از نظر فضایی باعث تنوع واحدهای مسکونی، استقرار فضایی متناسب جمعیت براساس گروه‌ها و طبقات مختلف اجتماع گردیده است. بنابراین شاخص تراکم بر اساس گونه‌شناسی خود، متمایل به افزایش تراکم در بافت نوشهری ارزیابی می‌شود و یافته‌ها بیانگر گرایش شدید سازمان فضایی و کالبدی آن بسوی افزایش تراکم است؛ همچنین در رابطه با اصل تنوع الگوهای مسکن، شاخص‌های الگوی مسکن، نوع چینه‌بندی و ابعاد مختلف قطعات در محله یاغچیان، فرضیه دوم تحقیق نیز تأیید می‌شود.

در نهایت براساس تحلیل‌های انجام شده در سیستم اطلاعات جغرافیایی نظر به اینکه هر فعالیت شهری دارای شعاع عملکردی و آستانه خدماتی خاصی است و دسترسی به خدمات عمومی از راهکارهای مهم برای تحقق اصل پیاده‌مداری است، بنابراین انواع کاربری‌های خدماتی سطح محله مورد ارزیابی قرار گرفت و با توجه به شعاع دسترسی استاندارد هر یک از کاربری‌ها، پس از اختلاط کلیه نقشه‌های دسترسی کاربری‌ها، مشخص گردید تمام کاربری‌های خدماتی این محله، دارای شعاع عملکردی مفید بوده و هر کاربری براساس شعاع دسترسی، تمام محله را تحت پوشش قرار می‌دهد و برآیند آنها از نظر شعاع دسترسی به خدمات، وضعیت مطلوبی را نشان می‌دهد، بنابراین با توجه به شاخص‌های دسترسی و شعاع عملکردی خدمات در قالب دو اصل پیاده‌مداری و اتصال و پیوستگی، وجود یک سلسله مراتب منظم برای دسترسی پیاده در سطح محله را شاهد بوده و

می گردد که در بخش کم تراکم، سعی در اختلاط کاربری‌ها به صورت افقی و در بخش تراکم متوسط، اختلاط کاربری‌ها در داخل طبقات و به صورت عمودی صورت گیرد.

۳) طراحی تجهیزات و مبلمان شهری در کنار پیاده‌روها به خصوص نیمکت، چراغ‌های روشنایی و سایه‌اندازی سبب تشویق و ترغیب مردم به پیاده‌روی می‌شود که در این محله به ندرت دیده می‌شود.

۴) احداث فروشگاه‌های بزرگ در داخل محله برای رفع نیازهای ساکنان و افزایش پیاده‌مداری به دلیل دسترسی نزدیک محله به کاربری‌های خدماتی.

۵) احداث مجتمع‌های فرهنگی (کتابخانه‌ها، کلاس‌های آموزشی و ...) در محورهای پرتراکم و شلوغ مانند: محور ۳۰ متری نور یا محور ۲۴ متری توحید که شمال محله را به جنوب محله وصل می‌کنند که علاوه بر افزایش انسجام اجتماعی و حس تعلق مکانی، باعث ارتقاء سطح فرهنگ شهروندان نیز می‌گردد.

۶) در حال حاضر یکی از علل سفر ساکنان محله به داخل شهر، استفاده از مراکز اداری (بانک و پست) می‌باشد؛ لذا احداث این نوع خدمات در بخش‌های مرکزی محله پیشنهاد می‌شود.

۷) احداث درمانگاه در بخش‌های جنوبی و مرکزی محله، چرا که به علت جمعیت زیاد این محله و کم بودن تعداد درمانگاه‌ها در محله (یک درمانگاه)، مردم مجبور هستند به خارج از محله سفر کنند.

منابع

۱. ارنست، رندال. ۱۳۸۷. منشور نوشهرگرایی. چاپ اول. ترجمه علیرضا دانش و رضا بصیری مژده‌ی، تهران، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
۲. اصغرزاده یزدی، سارا. ۱۳۸۹. اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری. نشریه مسکن و محیط روستا، دوره ۲۹، شماره ۱۳۰، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران.

بنابراین فرضیه سوم تحقیق نیز تایید می‌گردد؛ برآیند نهایی این پژوهش براساس یافته‌های تحقیق و مشاهدات پیمایشی بیانگر آن است که با بررسی شاخص‌های اصل نوشهرگرایی در محله یاغچیان، این محله در رعایت این اصول دارای وضعیت مطلوب و قابل قبولی بوده است.

پیشنهادها

با توجه به نتایج و تجارب حاصل از اجرای تحقیق، پیشنهادها و راهکارهای زیر، برای بالا بردن سطح کیفی محله یاغچیان، در دو سطح کلان و خرد، ارائه می‌شود:

الف) پیشنهادهای کلان

- ۱) بومی‌سازی اصول کلی نوشهرگرایی: سعی در عدم تقلید صرف از دستورالعمل‌های کشورهای خارجی؛ جهت انجام این کار باید مؤلفه‌های شهرسازی سنتی ایران از بافت شهری، شهرهای قدیمی ایران استخراج شود و دستورالعمل‌های منطبق با فرهنگ شهرسازی و شهرنشینی ایران تهیه گردد.
- ۲) توجه سطوح بالاتر حکومتی به راهپایی جهت تسهیل اقدامات و برنامه‌های سطوح پایین‌تر در زمینه ترویج اختلاط کاربری‌ها، که در برخی موارد ممکن است سیاست‌های تشویقی و در برخی دیگر سیاست‌های تنبیهی را اتخاذ نمایند.
- ۳) تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی کارا و شفاف برای اختلاط کاربری‌ها.

ب) پیشنهادهای خرد

- ۱) احداث پارک‌های محله‌ای و بوستان‌ها جهت افزایش میزان فضای سبز این محله، به خصوص در زمین‌های بایر غرب محله؛ چرا که محله یاغچیان سرانه فضای سبز پایینی دارد (۱/۹) و میزان فضای سبز موجود، به هیچ وجه پاسخگوی جمعیت این محله نمی‌باشد.
- ۲) همان‌طور که گفته شد مسکن این محله به دو صورت کم‌تراکم و تراکم متوسط هستند که اختلاط کاربری در آن دیده نمی‌شود؛ لذا پیشنهاد

۳. آذر، علی. کریم حسین‌زاده دلیر. ۱۳۸۷. سامان‌دهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید، مورد: محله سرخاب تبریز. جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، دوره هفتم، شماره یازدهم، دانشگاه فردوسی مشهد.
۴. آذری، نرگس. ۱۳۸۹. شرحی بر مفهوم محله و تغییرات محله‌ای. جستارهای شهرسازی، دوره نهم، شماره ۳۴، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران.
۵. تیبالدز، فرانسس. ۱۳۸۱. شهرسازی شهروندگرا. جلد اول. ترجمه محمد احمدی‌نژاد، اصفهان، نشر خاک.
۶. حاجی‌پور، خلیل. عماد کتابچی و محمد حسین‌پور. ۱۳۹۱. شهرسازی نوین راهی به سوی ایجاد محلات پایدار. مجله منظر، دوره چهارم، شماره ۱۸، مرکز پژوهشی نظر، تهران.
۷. حافظ‌نیا، محمد رضا. ۱۳۸۱. مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. انتشارات سمت، تهران.
۸. حسینی، سید علی. یوسف بهرامی. ۱۳۹۲. تأثیر ساختار فضایی شهر بر رفتار سفر شهروندان (مورد: شهر رشت). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دوره ۱۳، شماره ۲۸، دانشگاه خوارزمی تهران.
۹. حسینی، محمد. حسین پورسلطانی و مهدی سلیمی و سارا عمادی. ۱۳۹۰. امکان‌سنجی قابلیت پیاده‌روی در فضای شهری بر پایه الگوهای توسعه پایدار و نوشهرسازی مورد: محله سعادت آباد تهران. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره دوم، شماره چهارم، دانشگاه آزاد اسلامی مرودشت.
۱۰. زیاری، کرامت‌الله. ۱۳۸۱. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات دانشگاه یزد.
۱۱. سروری، هادی. ۱۳۸۹. بررسی ارتباط میان شهر فشرده و حمل‌ونقل شهری با تأکید بر نقش کاربری زمین. ماهنامه پیام مهندس، دوره یازدهم، شماره ۵۳، مشهد.
۱۲. سلطانی، علیرضا. ۱۳۸۷. آسیب‌شناسی الگوی رایج شهرسازی در ایران با تأکید بر طرح‌های توسعه شهری؛ مطالعه طرح جامع تبریز. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: کریم حسین‌زاده دلیر، دانشگاه تبریز، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا.
۱۳. عزیزی، محمد مهدی. ۱۳۸۵. محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک. نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۷، شماره ۲۷، دانشگاه تهران.
۱۴. عظیمی، مریم. حامد مقدم. ۱۳۸۹. مفهوم و جایگاه محله در شهر، جنبش نوشهرسازی یا الگوی واحد همسایگی کلارنس پری؟. جستارهای شهرسازی، دوره نهم، شماره ۳۴، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران.
۱۵. لطفی، سهند. هدی بختیاری. ۱۳۹۲. ساماندهی نظام حرکتی در بافت محله‌های شهری از طریق تحلیل اصل اتصال پذیری در نهضت نوشهرسازی و با بهره‌گیری از روش چیدمان فضا، مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر کاشمر. فصلنامه مطالعات شهری، دوره سوم، شماره نهم، دانشگاه کردستان.
۱۶. محمدزاده، رحمت. فیروز جمالی و محمدرضا پورمحمدی. ۱۳۸۴. نقش شهرسازی مدرن در تخلفات ترافیکی پیاده‌بافت قدیم تبریز. نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۱، شماره ۲۱، دانشگاه تهران.
۱۷. محمدی دوست، سلیمان. محمدعلی خانی‌زاده و شهباز زیلابی. ۱۳۹۵. امکان‌سنجی بکارگیری اصول نوشهرگرایی در بازآفرینی پایدار محلات ناکارآمد و مسأله‌دار شهری با تأکید بر رشد هوشمند (موردپژوهی: بخش مرکزی شهر اهواز). برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دوره ششم، شماره ۲۴، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت.
۱۸. مدنی پور، علی. ۱۳۸۷. فضاهای عمومی و خصوصی شهر، ترجمه فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
19. Cozens, Paul. 2008. New Urbanism, Crime and the Suburbs: a Review of the Evidence. *Urban Policy and Research*, 26(4), University of Australia.
20. Duanny, Andres. Elizabeth Zyberk. 2010. The Neighborhood, The District and The Corridor in Peter Katz, *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*, McGrawHill, New York.
21. Grant, Jill. 2006. Planning the Good Community: New Urbanism in Theory and Practice. Royal Town Planning Institute, Routledge (Taylor and Francis group), London and New York.
22. Harris, Anne. 2012. Implementing Smart Growth Approaches in Southwest Atlanta Neighborhoods. *Engineering & Technology*, volume 7 issue 6, Stevenage, England.
23. Hikichi, Lynda. 2003. *New Urbanism and Transportation*. University of Wisconsin- Milwaukee.

28. Steuteville, Robert. 2004. The New Urbanism: an Alternative to Modern, Automobile-Oriented Planning Development, www.Newurbannews.com
29. Talen, Emily. 2010. Affordability in New Urbanist Development : Principle , Practice and Strategy. Journal of Urban Affairs, 32(4), USA.
30. Trudeau, Dan. Jeffrey Kaplan. 2015. Is there diversity in the New Urbanism? Analyzing the demographic characteristics of New Urbanist neighborhoods in the United States. Urban Geography, 37(3), USA.
31. Wey, Wann-Ming. Janice Hsu. 2013. New Urbanism and Smart Growth: Toward Achieving a Smart National Taipei University District. Habitat International, 42, United Kingdom.
24. Litman, Todd. Rowan Steele, 2011. Land Use Impacts on Transport / How Land Use Factors Affect Travel Behavior, Victoria Transport Policy Institute, Victoria, British Columbia.
25. Markely, Scott. 2017. Suburban gentrification? Examining the geographies of New Urbanism in Atlanta's inner suburbs. *Urban Geography*, Published Online: 20 Sep 2017, USA.
26. Rahnama, Mohammad Rahim. Parisa Roshani and Alireza Hassani and Seyed Ali Hossienpour. 2012. Use Principles of New Urbanism Approach in Designing Sustainable Urban Spaces. International Journal of Applied Science and Technology. 2(7). USA.
27. Schneider, Richard. Ted Kitchen. 2007. Crime Prevention and the Built Environment. Routledge (Taylor and Francis group), London and New York.