

اثرسنجی عملکردی افزایش تراکم ساختمانی خارج از ضابطه در شهر مشهد و ارائه راهکارهای مواجهه با آن (نمونه موردی : بخشی از منطقه ۹ شهرداری مشهد)

احمد حاجیان فضلی

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد، hajian70@gmail.com

چکیده

تراکم ساختمانی از جمله مقوله هایی است که در طرح های شهری ایران مورد توجه قرار گرفته و به عنوان ابزاری برای مهار توسعه شهر و تعادل بخشی فضایی-عملکردی به آن مطرح شده است. تبعات ناشی از افزایش بدون ضابطه تراکم ساختمانی یا به عبارتی تراکم فروشی، در کاربری مسکونی به دلیل ایجاد تغییر در تراکم جمعیتی، بدون توجه به زیر ساخت ها و خدمات مورد نیاز، به مراتب بیشتر از سایر کاربری ها می باشد. در شهر مشهد به عنوان دومین کلان شهر ایران، سیاست "افزایش تراکم بدون ضابطه" بدون بررسی علمی و تحقیق جامع در خصوص ابعاد و ارزیابی اثرات آن در حال اجرا می باشد که تأثیرات قابل ملاحظه ای در جنبه های مختلف حیات شهری از جمله در بخش عملکردی به شهر تحمیل می کند. در این تحقیق سعی شده با استفاده از تغییرات دو شاخص تراکم و جمعیت، اثرات ناشی از افزایش تراکم ساختمانی بدون ضابطه بر جنبه های عملکردی حیات شهری در بخشی از منطقه ۹ شهرداری مشهد با استفاده از روش های میدانی و نرم افزار Arc GIS و از طریق بررسی و مقایسه پیشنهادات طرح های جامع و تفصیلی ملاک عمل با وضع موجود مورد تحلیل و ارزیابی قرار گیرد. در بررسی تغییرات خارج از ضابطه تراکم ساختمانی، نتایج به دست آمده حاکی از افزایش تراکم های ساختمانی مسکونی بدون توجه به طرح های توسعه شهری و به تبع آن افزایش چشمگیر تراکم جمعیتی در سطح محله بوده است که این عامل با توجه به تأمین نشدن زیرساخت های لازم سبب نابرابری های اجتماعی به لحاظ دسترسی به خدمات و کاهش چشمگیر سرانه زمین مسکونی برای ساکنان آن شده است. بر اساس وضعیت موجود و امکان سنجی پتانسیل های توسعه در محله برای ارتقای وضعیت عملکردی، راهکارهایی برپایه استنتاج و تحلیل منطقی برای جلوگیری از این روند در محلات دارای بافت پر ارائه شده است.

واژه های کلیدی : تراکم ساختمانی، تراکم جمعیتی، سرانه، خدمات شهری، عملکرد