

راهکارهای اجرایی اختلاط کاربریها

نویسنده: گلдіس وحیدی / کارشناس ارشد طراحی و برنامه ریزی شهری

چکیده

توسعه مختلط کاربریهای شهری رویکرد جدیدی در چیدمان و ارتباط فضایی کاربریها است. این نگرش تا زمان حاضر تحولاتی را پشت سر گذاشته و در نظریات نوشهرگرایی به عنوان یکی از اصول مهم مطرح شده است. در مقاله حاضر، ضمن نگاهی گذرا به تاریخچه، فواید و مقیاس آن، محدودیتها و موانعی که کشورهای مختلف عموماً با آن مواجه بوده اند مطرح و سپس راهکارهای اجرایی مقابله با آنها در جهت توسعه اختلاط کاربریها معرفی شده است.

واژه‌های کلیدی:

کاربری مختلط، اختلاط کاربریها، رشد هوشمند

مقدمه

یکی از مباحث مهم و پیچیده در برنامه ریزی شهری چگونگی تقسیم و تخصیص اراضی شهر به فعالیتها و کاربریهای مختلف است که به منطقه بندی یا زون بندی معروف شده و مهم ترین ابزار ساماندهی نظام کاربری زمین محسوب می شود. روشهای مختلف زون بندی و چیدمان کاربریها در تاریخ شهرسازی تجربه شده و موانع و فواید آنها مورد شناسایی قرار گرفته است (رجوع شود به منبع شماره ۱ و ۳). تفکیک فعالیتهای مختلف شهری و در نتیجه تفکیک کاربری زمین و ایجاد زون بندی عملکردی مجزا یکی از روشهای زون بندی رایج بعد از انقلاب صنعتی است که اثرات منفی این نوع

نگرش به مکانیابی فعالیتها در طی زمان مشخص شده و انتقادات نظریه پردازانی نظیر جیکوبز (۱۹۶۱) را برانگیخته به طوری که نظریات جدید شهرسازی از اختلاط کاربریها حمایت کرده و آن را لازمه پایداری شهری می دانند. اما باید توجه داشت که کاربری مختلط هنگامی به بهترین نحو کار می کند که تحت یک برنامه اندیشیده شده که بر ارتباط و اتصال بین کاربریها تاکید دارد، توسعه یابد. تا زمانی که جوامع شهری ترکیب کاربریها را بدون وجود راهنما درباره اختلاط کاربریهای مختلف و چگونگی ارتباط فضایی بین آنها انجام می دهند ممکن است نتایج تصادفی و پیش بینی نشده ای حاصل شود.

مفهوم توسعه مختلط

توسعه مختلط به معنای هر ترکیبی از کاربریهای تجاری (برای مثال خرده فروشی، اداری و تفریحی) و کاربریهای غیر تجاری همانند مسکونی است که ممکن است به صورت عمودی (برای مثال واحدهای مسکونی بالای فروشگاههای خرده فروشی) و یا افقی (کاربری مسکونی در مجاورت خرده فروشی) ترکیب شوند (TGM Program Staff, 2002)

تاریخچه کاربری مختلط

شهرهای قبل از انقلاب صنعتی معمولاً مختلط بودند. محل سکونت و خرید مردم نزدیک محل کار آنان بود و اغلب مردم می توانستند پیاده به هر جایی از شهر بروند. زون بندی که ایده غیر قابل تغییر جداسازی کاربریها در سراسر آمریکای شمالی بود در دهه ۱۹۲۰ و ۱۹۳۰ به کار گرفته شد. در اوایل قرن بیستم گسترش مراکز خرده فروشی و اداری بزرگ مقیاس در مراکز شهرها کاربریهای دیگر را به بیرون راند زیرا این کاربریها به سرعت قیمت زمین را بالا بردند. قبل از دوران جنگ جهانی دوم اغلب شهرهای غربی دارای محدوده های وسیعی از کاربریهای مجزا شامل شهرک مسکونی، مناطق تجاری و بخشهای اداری بودند. دولتها نیز از گسترش ایده توسعه مجزای محدوده های صنعتی به وسیله سرمایه گذاری در زمینهای صنعتی حمایت کردند. جیکوبز در سال ۱۹۶۱ از کاربریهای مجزا انتقاد نمود. منتقدان و برنامه ریزان نیز کاربری مختلط را به عنوان بخشی از استراتژی کاهش تقاضای انرژی و افزایش سرزندگی شهری پذیرفتند و ایجاد شهرهایی که در آنها پیاده روی به علت نزدیکی فروشگاهها و محل کار به منازل امکان پذیر باشد را مناسبتر و منطقی تر از پراکندگی متداول شهرها دیدند.

تداوم دغدغه های اقتصادی و محیطی سبب افزایش توجه به این موضوع در طول دهه ۱۹۸۰ شد. در اواخر دهه مذکور، دو جنبش یعنی توسعه پایدار و رشد هوشمند به نظر می رسید استراتژی هایی را برای پاسخ به همراه داشته باشند. هر دو جنبش، کاربری مختلط را به عنوان بخشی از پاسخ به مشکلات شهری می دیدند. (Grant, 2004) کاربری مختلط همراه با مفاهیم فرم فشرده، محلات پیاده مدار، تنوع وسایل حمل و نقل، انتخابهای مسکن، حس مکان، حفاظت فضای باز و مشارکت اجتماعی دستورالعملهای اصلی رشد هوشمند را تشکیل می دهند.

ضرورت و فواید اختلاط کاربریها

زون بندی سنتی زمانی مطرح شد که کارخانه ها و بسیاری از کاربریهای خدماتی، پرسر و صدا، دودزا و مضر برای سلامتی عمومی بودند. زون بندی اولیه به منظور حمایت از سلامتی عمومی و ارزش اراضی مسکونی بر روی جداسازی کاربریهای مختلف و کاهش اثرات منفی آنها از یکدیگر و به حداقل رساندن زیان آنها متمرکز شده بود.

(Metropolitan Area planning Council 2004) اما با

در نظر داشتن این موضوع که برخلاف کارخانه های موجود در گذشته بسیاری از ساخت و سازهای تجاری - خدماتی امروزه از لحاظ زیست محیطی بی خطر هستند و پیشرفت قوانین زیست محیطی و ابتکارات بخش خصوصی نشان می دهد که بسیاری مشاغل اکنون پاکیزه تر از هشتاد سال قبل هستند بنابراین دیگر دلیلی برای تفکیک و حریم گذاری کاربریهای مختلف وجود ندارد و آنچه باقی مانده است، نارضایتی خانوارهایی است که بخش زیادی از روزشان را در حال سفر بین خانه، کار، خرید و مدرسه سپری می کنند. (ICMA, 2005)

این نوع از توسعه به لحاظ مکان، نقشه سایت و طراحی ساختمانی به اتومبیل وابسته می باشد. همه این عوامل موجب افزایش ترافیک و راه بندان در بزرگراه ها و سایر شریانهای اصلی شده و توانایی برخی مردم همانند افراد سالخورده، ناتوان و کودکان را محدود کرده و از لحاظ اقتصادی نیز رسیدن به این تسهیلات بدون ماشین به صرفه نمی باشد. هنگامی که محدوده های شهری پراکنده و دور از هم قرار می گیرند ترافیک محلی به بزرگراه ها منتقل می شود که سبب ایجاد اصطکاک بین ترافیک محلی و ترافیک مخصوص بزرگراه خواهد شد. به مرور زمان مشکلات امنیت و ترافیک افزایش یافته، سرعت سفر کاهش پیدا کرده و تسهیلات حمل و نقل جدید، ضروری می باشد (TGM Program Staff, 2002).

بنابراین استقرار کاربریهای مختلف نزدیک یکدیگر و ترکیب آنها با یکدیگر می تواند پاسخی برای رفع مشکلات مطرح شده باشد. در حقیقت استقرار کاربریهای مختلط دارای فوایدی نیز می باشد. توسعه مختلط متمرکز با نزدیکی به سیستم حمل و نقل عمومی به عنوان یک ابزار کلیدی رشد هوشمند برای کاهش وابستگی به اتومبیل، حفظ فضای سبز و منابع طبیعی، افزایش سرزندگی، توسعه اقتصادی و متعادل سازی قیمت مسکن دیده شده است. کاربری مختلط به ساکنین حس مشارکت اجتماعی را القا می کند و فرصتهایی را برای مراودات اجتماعی بیشتر با همسایگان نسبت به حومه های مجزا فراهم می آورد. همچنین مهم ترین و



مجتمع ناوینسکی در مسکو ترکیبی از کاربری‌های اداری، خرده‌فروشی، تفریحی - مأخذ: CBRE, ۲۰۰۵

محسوس‌ترین اثر اختلاط کاربریها، خلق تنوع و ارتقاء کیفیت محیط است.

(Metropolitan Area Planning Council, ۲۰۰۴)

مقیاس اختلاط کاربریها

کاربریهای مختلط ممکن است در دامنه‌ای از مقیاسهای زیر توسعه یابند:

۱- ساختمان مختلط (Mixed use building):

ترکیب کاربریها در یک ساختمان

۲- سایت مختلط (Mixed use parcels or sites):

مجموعه ساختمانهای مجاور یکدیگر که دارای کاربریهای مختلف هستند

۳- محدوده‌های پیاده‌مدار مختلط

(Mixed use walkable area): هسته‌های شهری که بر اساس

اصول رشد هوشمند و اختلاط کاربریها طراحی شده‌اند.

(DCAUL, ۲۰۰۴)



محدوده‌های دریاچه‌های سنتینال در آمریکا نمونه‌ای از محدوده‌های پیاده‌مدار مختلط - مأخذ: DCUAL, ۲۰۰۴

مشکلات و محدودیتهای اختلاط

یکی از محدودیتهای اختلاط کاربریها مربوط به قوانین و سیاستهای برنامه‌ریزی است که جدایی کاربریها را اجباری می‌کنند. مانع دیگر مربوط به عدم پذیرش ساکنان شهرهاست، شهرها نیاز به پذیرش و انطباق انواع کاربریها دارند اما هنوز ساکنان شهر مانع تنوع می‌شوند. مردم از تغییر می‌ترسند و ممکن است ایده‌هایی را که مخالفشان هستند نپذیرند. آنها آسایش را در همگنی می‌دانند و به شدت برای حفظ مفهوم و هویت محله‌شان مبارزه می‌کنند. همچنین عدم اطمینان سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مختلط آنها را محتاط می‌سازد. سرمایه‌داران خواهان سودهای قابل‌پیش‌بینی و زیاد هستند و تمایل به سرمایه‌گذاری در



پروژه مرکز شهر مختلط توکیو ترکیبی از آپارتمان‌های مسکونی، اداری، هتل و

خدماتی - مأخذ: CBRE, ۲۰۰۵

زمینه‌هایی دارند که به موفقیت در آن جا اطمینان دارند بنابراین فقط هنگامی که پروژه‌های کاربری مختلط موفقیتشان را در بازار اقتصادی ثابت کنند، سرمایه‌داران به سرمایه‌گذاری در آنها اعتماد می‌کنند.

در پروژه‌های اجرا شده توسط دولتهای مختلف در یک منطقه شهری، مقیاس بسیاری از این پروژه‌ها بسیار کوچکتر از آن است که اختلاط کارا و عملی کاربریها را در برداشته باشد. برای مثال ممکن است چندین هزار نفر برای حمایت از یک مرکز با تسهیلات خرده‌فروشی مورد نیاز باشد. حتی در مکانهایی که جمعیت کافی وجود دارد، تغییر الگوهای خرده‌فروشی مانعی جدی بر سر راه تشکیل محلات مختلط محسوب می‌شود. شکل‌گیری فروشگاه‌های بزرگ مقیاس، توسعه‌های خارج از شهر که اغلب تک‌عملکردی است نظیر پارکهای صنعتی، اداری، خرده‌فروشی، تفکیک کاربریها و توسعه حمل و نقل مبتنی بر اتومبیل را تقویت می‌کند به گونه‌ای که مغازه‌های خرده‌فروشی محلی در بسیاری از مناطق شهری همزمان با رشد مجتمعهای بزرگ تجاری در حال نابود شدن هستند. افراد نیز الگوی خریدشان را تغییر داده‌اند آنها بازارهای تجاری منطقه‌ای و مراکز تجاری دور را به مراکز محلی نزدیک خانه‌هایشان ترجیح می‌دهند. حتی در شهرهای آسیایی و اروپایی با وجود گرایش به اختلاط کاربریها و خرید محلی، مؤسسات تجاری بزرگ مقیاس‌تر ماندگاری و دوام بخشهای تجاری کوچکتر را تهدید می‌کنند. امکان استفاده از اتومبیل، پراکنش کاربریها را برای مردم قابل قبول ساخته و نوع خاصی از زندگی را تعریف نموده که تغییر و دگرگونی آن مشکل می‌باشد. سعی در اجرای کاربریهای مختلط در جوامع شهری جدید با موانعی مواجه شده است که قابلیت دوام آنها را تهدید می‌کند. (Grant, 2004)

راهکارهای اجرایی اختلاط کاربریها

گسترش اختلاط کاربریها و جلوگیری از پراکندگی کاربریهای منفرد و مجزا مستلزم تجدید نظر در برخی روشها و راهکارهای گذشته می‌باشد به طور کلی نمونه‌هایی از اقدامات اجرایی مناسب در برابر محدودیتهای ترکیب کاربریها که می‌تواند شامل راهکارهای کالبدی، قانونی و مدیریتی باشد به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

۱- توانمندسازی قوانین محلی در تشویق اختلاط، کاهش تفکیک کاربریها و حمایت از حمل و نقل عمومی و شکل فشرده شهرها: سایر قوانین و اقداماتی که ممکن است سهواً اختلاط را محدود کنند

(مانند کدهای ساختمانی که استانداردهای اختلاط کاربریها را افزایش می‌دهد) باید در مفهوم معاصر مناسب سازی شوند. سیاستهایی که احداث واحدهای مستقل و یا مشاغل محلی را ممکن می‌سازد ممانعت و مقاومت محلی را در مقابله با اختلاط و تشدید کاربریها از بین خواهد برد. (Grant, 2004)

۲- توجه سطوح بالاتر حکومتی به راه‌هایی 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 کنند. حکومتیهای بسیار متمرکز قدرت بیشتری برای تحمیل تصمیمات سیاسی از بالا دارند.

۳- اتخاذ سیاستهای تشویقی دولتهای محلی جهت پذیرش انتخابهای هوشمند: این محرکها می‌تواند شامل مواردی نظیر تغییر میزان مالیاتها، ایجاد زمینهای مازاد جهت توسعه مجدد، امکان دسترسی به منابع مالی سطوح حکومتی رده بالا و تصویب قوانینی جهت محدود کردن ریسکهای مالی پروژه‌های توسعه مجدد زمینهای شهری باشد تا بدینوسیله قادر باشند توسعه را مطابق با دستورالعملهای جدید سرعت بخشند.

۴- حمایت دولت در پروژه‌های مختلط در مقیاسهای عظیم: برخی از بهترین نمونه‌های پروژه‌های مختلط آنها هستند که دولت زمین و سرمایه را در جهت توانمندی ادامه پروژه تأمین نموده است.

۵- مشارکت دولت در آموزش عمومی و تبلیغ در جهت حمایت از اختلاط کاربریها: استراتژی موفق اختلاط کاربریها در صدد ایجاد محله‌های خودکف‌تر نسبت به وضعیت شهرهای معاصر است. شاید به جای تمرکز بر تغییر فرم شهر و به تبع آن ایجاد رفتارهای اجتماعی مناسب، بهتر است که از دولت خواسته شد در آموزش عمومی که اختلاط کاربریها را تبلیغ می‌کند، مشارکت داشته باشد برای مثال برنامه‌هایی را برای تشویق خرید از مغازه‌های محلی و اشتغال محلی و استفاده بیشتر از سیستم حمل و نقل عمومی گسترش دهد.

۶- پذیرش استانداردهای رشد هوشمند بوسیله هماهنگ کردن با استانداردهای موجود: تغییر استانداردهای قراردادی موجود که توسعه مختلط را ممنوع نموده ممکن است زمان بر و از لحاظ سیاسی دارای فرآیند مشکلی باشند. ایجاد استانداردهای رشد هوشمند که بتواند بصورت موازی و هماهنگ با استانداردهای موجود کار کند

می‌تواند به اصلاح این چالش کمک نماید. استانداردهای موازی می‌تواند ساخت پروژه‌های نو و ابتکاری را قانونی سازد در حالیکه به بساز و بفروشها اجازه می‌دهد تا از استانداردهای قراردادی در صورت انتخاب استفاده نمایند. به علاوه، استانداردهای موازی برای شهرهایی که به ایجاد تغییر و اصلاح زون بندی توجه دارند و اقداماتی برای حمایت رشد هوشمند انجام می‌دهند، این امکان را فراهم می‌کند که فواید آن اصلاحات را بر روی یک مقیاس کوچک آزمون کنند. (ICMA, 2005)

۷- به کارگیری روشهایی در جهت حفظ اختلاط در بخشهای قدیمی تر: تبدیل مراکز خرید بزرگ و واحدهای تجاری در حال زوال به توسعه‌های مختلط یکی از این روشهاست تا زمانی که مناطق مختلط جدید احداث شود. تا زمانی که محدوده‌های قدیمی تر شهرها در حال از دست دادن اختلاط کاربریهای هستند که به سختی و با گذشت زمان به دست آمده بودند، انتظار نائل شدن به جامعه سالم و پایداری بلندمدت شهر برآورده نخواهد شد. دولتها می‌توانند برنامه‌هایی را برای سرمایه گذاری جهت حفظ اختلاط در محدوده‌هایی که برخی کاربریها در حال ترک کردن آنجا هستند، ارائه دهند به عنوان مثال کاربریهای تجاری محلی (مانند مغازه‌های کوچک) که در حال ترک کردن حومه‌های قدیمی خود هستند. کمک به نوین شدن مشاغل کوچک به منظور افزایش توانایی رقابت با رسته‌های تجاری گسترده می‌تواند باعث حفظ اختلاط محلات گردد. در بسیاری مناطق قدیمی تر، مراکز خدمات محلی در حال بسته شدن و یا جایگزینی با کاربریهای مسکونی جدیدتر هستند کمبود عناصر خرده فروشی در این بخشهای مسکونی جدایی گزینی کاربریها را افزایش داده و مردم را وادار به یافتن سایتهای جدید مطابق با نیازهایشان می‌نماید. (Grant, 2004)

۸- توجه به مقیاس پروژه: هم مقیاس مرکز مختلط و هم آمیزه کاربریهای درون آن بستگی به این دارد که طرح در سلسله مراتب شهری چه جایگاهی داشته باشد. این امر از مکانی به مکان دیگر تفاوت می‌کند و هر محل لایه بندی خاص خود را دارد. مراکز کاربری مختلط در بهترین حالت در تقاطع‌ها و در امتداد راه‌های اصلی رفت و آمد و در فاصله مناسب پیاده تا منازل قرار می‌گیرند. این امر سبب تقویت هویت آنها می‌شود، داد و ستد را تسهیل می‌کند و به ایستگاه‌های اتوبوس یا قطار امکان یکپارچگی کامل را می‌دهد. (Davies, 2002)

۹- ادغام فروشگاه‌های بزرگ مقیاس در آمیزه کاربریها: توسعه پایدار مستلزم این است که توسعه خارج از شهر که اغلب تک کارکردی است محدود بماند و این عناصر به مراکز شهری برگردانده شوند تا جزئی از آمیزه شهری شوند. فروشگاه‌های بزرگ و سایر واحدهای بزرگ جعبه‌ای که معمولاً "مجزا و منفرد هستند با نماهای مرده مسائل خاصی برای خیابانهای فعال و جذاب به وجود می‌آورند. با این حال این گونه‌های ساختمانی را می‌توان تعدیل کرد تا با محیط ریزدانه شهری سازگارتر شوند. به این صورت که می‌توان آنها را به طور عمودی یا افقی با سایر کاربریها در آمیخت. (Davies, 2002)

۱۰- ایجاد تعادل بین مشاغل و مسکن در محدوده‌های شهری و فراهم نمودن محرکهای سرمایه گذاری دولتی برای تشویق ساکنین به سکونت نزدیک محل کارشان: هنگامی که کارمندان از مزایای این محرکها بهره مند شوند الگوهای جابجایی آنها اساساً تغییر می‌یابد و پیاده روی و دوچرخه سواری آلتروناویوهای ممکن می‌گردد. مکانیابی مناسب و افزایش مسکن در محدوده‌های مشاغل می‌تواند مفید باشد. برای مثال استفاده از مسکن پرتراکم، اتصال توسعه اطراف حمل و نقل عمومی، اعتبارات مالیاتی برای مسکن قابل تهیه می‌تواند ساخت مسکن را تشویق نماید و به طور مشابه محدوده‌هایی که تماماً "مسکونی هستند می‌توانند مشاغل را بوسیله ایجاد محرکهای توسعه اقتصادی و بهبود بخشی به تسهیلات مورد نیاز برای حمایت آنها تشویق به استقرار در آنجا نمایند. همچنین باید توجه خاص مبذول به هماهنگ نمودن مهارتهای ساکنین با نیازمندیهای مشاغل وارده گردد (ICMA, 2005)

۱۱- استفاده از ابزارهای زون بندی ابتکاری برای تشویق جامعه شهری مختلط و ساختمانها: تعدادی از ابزارهای زون بندی و محرکها می‌توانند برای تشویق توسعه مختلط که رشد هوشمند را حمایت می‌کند، به کار گرفته شوند. همپوشانی زونها که یک عملکرد خاص زمین را مجاز می‌داند و توسعه واحدهای برنامه ریزی (PUDs) ابزارهایی برای ایجاد جوامع شهری هوشمند هستند. توسعه واحدهای برنامه ریزی شده به برنامه ریزان این اجازه را می‌دهد که موقعیت کاربریها و ساختمانها را بر روی سایت ارزیابی نموده و به منظور انعطاف پذیری در ضروریات منطقه بندی ایجاد شده است. در حالیکه این ابزارها نیاز به فرآیند تصویب طولانی تری نسبت به اغلب ابزارهای سنتی دارند اما با این حال می‌توانند به منظور تشویق رشد هوشمند تا هنگامی که در استانداردهای زون

بندی و طرح جامع تجدید نظر شود به کار روند (ICMA, 2005)

نتیجه گیری:

اکنون الزام به تفکیک و حریم گذاری کاربریهای مختلف از بین رفته است. صاحب نظران و برنامه ریزان شهری نیز از اختلاط کاربریها در رویکردهای جدید توسعه شهری نظیر توسعه پایدار و رشد هوشمند شهری حمایت کرده و آن را لازمه شهرسازی پایدار می دانند. تغییر نگرش به استقرار عملکردها و پذیرفتن اصل اختلاط کاربریها و اجرای آن با محدودیت و موانعی مواجه بوده است بنابراین اقدام مهم شناسایی این موانع در جامعه مورد مطالعه و به کارگیری راهکارهای متناسب با آنهاست. اختلاط بیش از اندازه یا وجود عناصر ناصحیح در اختلاط موجب عدم تعادل در سطح محدوده می شود. شناسایی محدودیتها و موانع موجود در شرایط جامعه شهری، برنامه ها، طرحها و قوانین موجود راهگشای حصول به راهبردهایی جهت تحقق مؤثر اختلاط کاربریهاست.

۱۲- زون بندی محدوده ها بر اساس نوع ساختمان و نه بر اساس کاربری آنها: دیدگاه زون بندی سنتی به همراه استانداردهای ساختمانی "شکل و عملکرد" همه ساختمانها را دیکته می کند. دیدگاه ارجح تر که اختلاط کاربریها را تشویق می کند بر آن است که قوانین را محدود به نوع ساختمان نموده و اجازه دهد که مالکان ساختمانها نوع عملکردها را تعیین کنند. این دیدگاه تغییر دینامیک کاربریها را در طول زمان با توجه به نیازهای جامعه و مالکان ساختمانها به همراه قوانینی در مکان به منظور بررسی اثرات (پارکینگ، میزان آلودگی صوتی و ساعتهای کار) کاربریهای مختلف مجاز می داند.

۱۳- به کارگیری زون بندی سیال: زون بندی سیال به بساز و بفروشها اجازه می دهد تا از فضا در پاسخ به تقاضای بازار حمایت کنند. زون بندی سیال به آنها و مالکان اجازه می دهد عملکرد ساختمان را بدون تحمل مغایرتها و ناسازگاریهای زیاد تغییر دهند و با تغییرات بازار به روز شوند و در نتیجه واحدهایشان را سودآورتر نمایند. (Grant, 2004)

۱۴- فراهم کردن نمونه های توسعه مختلط در مقیاسهایی که برای جامعه مناسب است: توسعه مختلط در موقعیتهای گوناگون متفاوت بنظر می رسد زیرا هیچ مدل مشخص وجود ندارد که جوامع بتوانند آن را الگو کنند و تصویری مشخص از عملکرد توسعه مختلط در جامعه شان داشته باشند. بنابراین شهرهایی که نمی توانند به درستی آن را درک و تصور کنند، ممکن است به چنین توسعه ای مشکوک بوده و در ابتدا در برابر آن مقاومت نمایند. اقدامی که می توان انجام داد، ایجاد تصویری واضح از طرحهای اولیه به همراه ایجاد نمونه های روشن از عملکرد درست و قابل قبول پروژه های اختلاط کاربریها در ناحیه مورد نظر می باشد.

۱۵- به وجود آوردن فرصتهایی برای به روز کردن کاربریهای تجاری منفرد و ورود توسعه خرده فروشی بداخل محله های مختلط پیاده مدار: در مناطق پروا اشغال شده، می توان دفاتر اداری و خرده فروشی ها را برای ترکیب با کاربریهای سازگار داخل یک سایت احداث کرد. تزییق کاربریهای مسکونی، خرده فروشی، اداری، آموزشی و یا هتل در درون یک منطقه می تواند باعث ایجاد توسعه مختلط موثر و کارا شود.

منابع:

۱- جیکوبز، جین، مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی، ۱۳۸۶، مترجمان: حمیدرضا پارسی و آرزو افلاطونی، چاپ اول، تهران، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران

2- Grant, Jill. Encouraging mixed use in practice. International planning symposium. 2004
3- ICMA (International City/County Management Association). Getting to smart growth. 2002
4- TGM Program staff. Commercial and mixed use development. 2001
5- Metropolitan Area Planning Council. Mixed use zoning. A Citizens guide. 2003
6- Davies, Llewellyn. Urban design compendium. 2007
7- DCAUL (Design Center for American Landscape). Defining mixed use development. 2003