

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه پیام نور مرکز تهران

واحد تهران غرب

گروه جغرافیا

عنوان پایان نامه:

ارزیابی میزان کارایی بافت مرکزی شهر اراک با توجه به گسترش

کالبدی آن

نگارش:

نگین افشار

استاد راهنما:

دکتر اسماعیل شیعه

استاد مشاور:

دکتر مهدی موسی کاظمی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته جغرافیا گرایش بر نامه ریزی شهری

بهمن ۱۳۹۰

تقدیم به

روح بلند و مهربان پدرم (دبیر فرهیخته محمد افشار)

و برادر عزیزم (عماد افشار)

و قلب سرشار از مهر مادرم (ناهید ابراهیمی فخار)

و همسر فداکارم (مهندس رامین خلیلی)

من لم يشكر والمخلوق لم يشكرو الخالق

خدای را سپاس که رنج را همچون گنجی گرانبها بر من عطا کرد تا از آن پله ها سازم
و علم را چون گوهری گرانبها جستجو کنم

به اتمام رساندن این تحقیق را مدیون مساعدت های افراد بی شماری هستم که با
اهداء صمیمانه ترین سپاس ها، به حکم ادب مراتب قدر دانی خود را ابراز می دارم.

از استاد راهنمای محترم جناب آقای دکتر اسماعیل شیعه، کسی که بی دریغ، هر
آنچه می توانست، بیش از آنچه بر او بود به من لطف داشت و اتمام این تحقیق جز با
مساعدت و راهنمایی ایشان میسر نبود، کمال تشکر و سپاس را دارم.

از زحمات و تلاش ارزنده مشاور محترم جناب آقای دکتر مهدی موسی کاظمی در مراحل
مختلف تحقیق سپاسگزارم.

در انتها از همسر فداکار و مهربانم جناب آقای مهندس رامین خلیلی که در تمام مراحل
تحصیل مرا یاری رساندند کمال تشکر و سپاس را دارم.

با آرزوی توفیق و سر بلندی روز افزون برای این عزیزان

نگین افشار

چکیده:

امروزه مراکز اغلب شهرهای بزرگ کشور تحت تاثیر فشارهای ناشی از افزایش جمعیتی و در نتیجه گسترش کالبدی آنها به سوی نواحی اطراف قرار گرفته است و غالباً مراکز شهری با مشکلات فراوانی چون تعدد کاربری ها، نحوه پراکنش خدمات اصلی، کهنگی و فرسودگی معابر و مشکلات ترافیکی و غیره دست به گریبان می باشد.

این تحقیق قصد داشته است مشکلات موجود در بافت مرکزی شهر اراک را با بررسی سه شاخصه کاربری زمین، نحوه پراکنش خدمات اصلی و وضعیت عبور و مرور سواره و پیاده مورد ارزیابی قرار داد و در صورت اثبات عدم کارایی این بافت پیشنهاداتی در جهت بهبود وضعیت این بافت ارائه دهد.

بررسی های این تحقیق نشان می دهد که مرکز شهر اراک با در نظرگیری شاخصه های مذکور متنوع ترین و برترین فعالیت شهر را در خود جای داده است و در نتیجه مهمترین و پر کارآمدترین بافت شهری محسوب می گردد و با توجه به مهاجر پذیری و گسترش کالبدی روز افزون شهر اراک بافت مرکزی شهر به دلیل کم عرضی و کهنگی م عابر پیاده و سواره، فرسودگی و تعدد بیش از اندازه کاربری های اصلی در مقایسه با فضایی فیزیکی و مشکلاتی را در جهت ارائه خدمات برای شهروندان ایجاد نموده است.

به طور کلی اصلی ترین پرسش های تحقیق نیز این بوده و به این نتیجه رسیده است که بافت مرکزی شهر اراک برای شهروندان از کارایی لازم برخوردار نیست و در جهت افزایش کارایی این بافت باید اقداماتی در عرصه های برنامه ای و کالبدی و ساختار فضایی شهر انجام گیرد.

واژگان کلیدی: بافت مرکزی شهری-گسترش کالبدی-اراک- تمرکز زدایی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۲	چکیده
	۱- کلیات و بیان مسئله تحقیق
۴	۱-۱- مقدمه
۴	۲-۱- بیان مساله
۷	۳-۱- ضرورت و اهمیت موضوع
۸	۴-۱- اهداف
۸	۵-۱- پرسشهای تحقیق
۹	۶-۱- پیش فرضیه های تحقیق
۹	۷-۱- روش تحقیق
۱۰	۸-۱- ابزار تحقیق
۱۰	۹-۱- مرور منابع اصلی مرتبط با تحقیق
۱۴	۱۰-۱- مشکلات تحقیق
	۲- مبانی نظری
۱۶	۱-۲- تعاریف و مفاهیم
۱۶	۱-۱-۲- مراکز شهر و تقسیمات دیگر آن
۱۷	۲-۲- مبانی نظری
۲۰	۱-۲-۲- نظریه ساخت شهر
۲۰	۱-۲-۲-۱- ساخت دواي متحد المركز (نظري ارنست برگس)
۲۱	۲-۲-۱-۲- ساخت قطاعی شهر (نظری همرویت)

۲۲	۳-۱-۲-۲- ساخت ستاره ای شکل
۲۳	۴-۱-۲-۲- ساخت چند هسته ای (نظری ادوارد اولمن و چانسی هاریس)
۲۵	۵-۱-۲-۲- ساخت عمومی شهرها
۲۵	۶-۱-۲-۲- ساخت طبیعی شهرها
۲۶	۲-۲-۲- مرکز شهرها در نظریه های ساخت شهر و اندیشه شهرسازی
۳۰	۳-۲-۲- مطالعات کاربری اراضی شهری و نحوه استفاده از اراضی
۳۱	۱-۳-۲-۲- محله بندیها، ناحیه بندی و منطقه بندیهای شهری
۳۱	۲-۳-۲-۲- سلسله مراتب راهها
۳۲	۳-۳-۲-۲- نحوه پراکنش جمعیت
۳۲	۴-۳-۲-۲- جایگاه انواع تاسیسات شهری
۳۵	۴-۲-۲- تراکم جمعیت در شهرها
۳۷	۵-۲-۲- ترافیک و حمل و نقل
۳۷	۱-۵-۲-۲- نظریات و دیدگاههای جدید در مورد شبکه عبور و مرور در بافت مرکزی و قدیمی شهرها
۳۸	۳-۲- جمع بندی فصل دوم
	۳- بررسی سوابق ایران و جهان
۴۰	۱-۳- مقدمه
۴۲	۲-۳- سوابق شهرهای دنیا و ایران در مداخله با بافتهای مرکزی شهر
۴۳	۱-۲-۳- تجارب کشور آمریکا
۴۳	۱-۲-۳- بروکلین
۴۵	۲-۱-۲-۳- نثاورلثان

۴۷	۲-۲-۳-تجارب کشور انگلستان
۴۷	۱-۲-۲-۳-بیرمنگام
۴۹	۲-۲-۲-۳-منچستر
۵۲	۳-۲-۳-سوابق کشور فرانسه
۵۳	۴-۲-۳-سوابق کشور ایتالیا
۵۳	۱-۴-۲-۳-تورین
۵۵	۵-۲-۳-سوابق کشور آلمان
۵۵	۱-۵-۲-۳-شهر برلین
۵۷	۶-۲-۳-سوابق کشورهای آفریقایی
۵۷	۱-۶-۲-۳-ژوهانسبورگ
۵۹	۷-۲-۳-سوابق کشور پرتغال
۵۹	۱-۷-۲-۳-لیسبن
۶۰	۸-۲-۳-سوابق ترکیه
۶۰	۱-۸-۲-۳-استانبول
۶۱	۹-۲-۳-سوابق سوریه
۶۱	۱-۹-۲-۳-دمشق
۶۲	۱۰-۲-۳-سوابق ایران
۶۳	۱-۱۰-۲-۳-احیای بافت مرکزی تهران محله سروس (چالم‌خان) تهران:
۶۶	۲-۱۰-۲-۳-احیاء بافت مرکزی شهر مشهد:

۶۷	۳-۲-۱۰-۳-احیاء بافت مرکزی شهر یزد
۶۸	۳-۲-۱۰-۴-احیای بافت مرکزی شهر کاشان
۶۹	۳-۳-نقشه گئی فصل سوم
	۴-بررسی نمونه مورد مطالعه
۷۱	۴-۱-مقدمه
۷۱	۴-۲-معرفی شهر مورد نظر
۷۱	۴-۲-۱-موقعیت و ویژگی های طبیعی شهر
۷۲	۴-۲-۲-عوامل و روند گسترش کالبدی شهر
۷۳	۴-۲-۲-۱-هسته اولیه شهر
۷۴	۴-۲-۲-۲-گسترش شهر تا سال ۱۳۳۵
۷۴	۴-۲-۲-۳-گسترش شهر از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۳
۷۴	۴-۲-۲-۴-گسترش شهر از ۱۳۴۳ تا ۱۳۶۳
۷۴	۴-۲-۲-۵-گسترش شهر از ۱۳۶۲ تا ۱۳۷۷
۷۷	۴-۲-۳-روند جمعیت پذیری شهر اراک
۷۸	۴-۲-۴-تراکم جمعیت
۷۸	۴-۲-۵-مهاجرت
۷۹	۴-۲-۶-تحولات اقتصادی شهر
۸۰	۴-۲-۷-کاربری زمین و نسبت های آن در شهر اراک
۸۲	۴-۲-۸-نحوه پراکندگی فضاهای عمومی و خدمات شهری

۸۳	۱-۸-۲-۴- بررسی نحوه توزیع فضاهای آموزشی در سطح شهر اراک
۸۵	۲-۸-۲-۴- نحوه توزیع مراکز بهداشتی - درمانی و مراکز مذهبی:
۸۷	۳-۸-۲-۴- نحوه توزیع پارکها و فضای سبز عمومی:
۸۷	۵-۸-۲-۴- نحوه توزیع بانکها و موسسات مالی:
۸۹	۶-۸-۲-۴- نحوه توزیع مراکز فعالیتهای هنری و فرهنگی
۸۹	۷-۸-۲-۴- نحوه توزیع مراکز اقامتی در سطح شهر اراک
۸۹	۸-۸-۲-۴- نحوه توزیع خدمات عمومی (به طور عام) در سطح شهر اراک
۹۰	۹-۲-۴- شبکه معابر موجود
۹۱	۳-۴- معرفی بافت مورد نظر
۹۱	۱-۳-۴- موقعیت محدوده
۹۳	۲-۳-۴- روند تاریخی شکل گیری بافت مورد مطالعه
۹۴	۳-۳-۴- بررسی بافت مورد مطالعه از ابعاد کمی
۹۴	۱-۳-۳-۴- کاربری زمین ونحوه پراکنش کاربری های اصلی
۹۸	۲-۳-۳-۴- طبقات ابنیه
۱۰۰	۳-۳-۳-۴- وضع عبور و مرور در بافت
۱۰۰	۱-۳-۳-۳-۴- بررسی ترافیک سواره در محدوده بافت مرکزی
۱۱۳	۲-۳-۳-۳-۴- بررسی ترافیک پیاده در محدوده بافت مرکزی
۱۱۶	۴-۳-۴- طرح بهسازی بالا دست پیشنهادی نسبت به حل مشکلات بافت
	۵- تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری
۱۱۸	۱-۵- مقدمه

۱۱۸	۲-۵- تجزیه و تحلیل مبانی نظری
۱۲۱	۳-۵- تجزیه و تحلیل مختصر سوابق جهانی موضوع
۱۲۳	۴-۵- تجزیه و تحلیل نمونه مورد مطالعه
۱۲۴	۱-۴-۵- تحلیل شاخصه کاربری زمین
۱۲۷	۲-۴-۵- تحلیل شاخصه نحوه پراکنش خدمات اصلی
۱۳۰	۳-۴-۵- تحلیل شاخصه وضعیت عبور و مرور
۱۳۰	۱-۳-۴-۵- تجزیه و تحلیل وضعیت ترافیک سواره در بافت شهر
۱۳۱	۳-۴-۵- تجزیه و تحلیل وضعیت ترافیک پیاده در بافت شهر مرکزی شهر
۱۳۳	۵-۵- تحلیل مشکلات بافت مرکزی شهر اراک در ارتباط با شاخصه ها
۱۳۴	۶-۵- بررسی امکانات موجود در بافت در ارتباط با شاخصه ها
۱۳۵	۷-۵- بررسی قابلیت ها و امکانات شهر اراک در ارتباط با شاخصه ها
۱۳۷	۸-۵- نتایج حاصل از مرحله تجزیه و تحلیل
۱۳۹	۹-۵- پاسخ به سئوالات تحقیق به منظور آزمون پیش فرض ها
۱۴۲	۱-۹-۵- در ارتباط با پیش فرض های تحقیق
۱۴۴	۱۰-۵- یافته های تحقیق
۱۴۶	۱۱-۵- ادامه تحقیق توسط دیگران
۱۴۶	۱۲-۵- پیشنهادات
۱۵۴	۱۳-۵- جمع بندی نهایی
	فهرست منابع
۱۵۶	منابع فارسی
۱۵۸	منابع خارجی
۱۵۹	منابع شبکه جهانی

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۲۸	جدول شماره ۱-۲: جایگاه مرکز شهر در تعدادی از نظریات مهم ساختار شهری
۳۰	جدول شماره ۲-۲: سلسله مراتب برنامه ریزی انواع حوزه های شهری
۳۲	جدول شماره ۲-۳: واحدهای تجاری خرید روزانه-هفتگی (در مقیاس محله)
۳۳	جدول شماره ۲-۴: واحدهای تجاری خرید ماهانه (در مقیاس ناحیه)
۳۴	جدول شماره ۲-۵: واحدهای تجاری (در مقیاس منطقه)
۴۱	جدول شماره ۳-۱: جمعبندی تصمیمات وقوانین مطروحه در کنگره مختلف
۷۶	جدول شماره ۴-۱: جمعیت و نرخ رشد شهر اراک در طی سالهای ۱۳۳۵-۱۳۸۵
۷۷	جدول شماره ۴-۲: تراکم جمعیت شهر اراک به تفکیک مناطق شهری
۷۸	جدول شماره ۴-۳: نسبت مهاجر بجمعیت کل، مرد و زن در مناطق مختلف شهر اراک سال ۱۳۸۵
۷۹	جدول شماره ۴-۴: کاربری اراضی وضع موجود با جمعیت ۴۳۳۰۸۵ نفر (سال ۱۳۸۲) شهر اراک
۹۴	جدول شماره ۴-۵: نسبت سطوح کاربری اراضی در بافت مرکزی شهر اراک
۱۰۶	جدول شماره ۴-۶: بررسی حداقل و حد اکثر میانگین کل ظرفیت ترافیکی ورود به ایستگاههای ترافیکی در ساعات متفاوت روز
۱۰۷	جدول شماره ۴-۷: بررسی حداقل و حد اکثر میانگین کل ظرفیت ترافیکی خروج به ایستگاههای ترافیکی در ساعات متفاوت روز
۱۰۸	جدول شماره ۴-۸: تعداد تاکسی های وارده به بافت در ساعات مختلف روز در ایستگاههای مختلف
۱۰۹	جدول شماره ۴-۹: تعداد تاکسی های خارج شده به بافت در ساعات مختلف روز در ایستگاههای مختلف
۱۱۲	جدول شماره ۴-۱۰: حجم ترافیک پیاده در بافت در ایستگاههای مختلف طی یک ساعت
۱۲۷	جدول شماره ۵-۱: جدول مقایسه کاربری های ضروری بین مرکز شهر وکل شهر اراک

فهرست اشکال

صفحه	عنوان
۲۱	شکل شماره ۱: ساخت شهر با نظریه دوایر متحد المركز
۲۲	شکل شماره ۲: ساخت شهر بر اساس نظریه قطعی
۲۳	شکل شماره ۳: ساخت شهر بر اساس نظریه ستاره ای
۲۴	شکل شماره ۴: ساخت شهر بر اساس نظریه چند هسته ای

فهرست نقشه ها

صفحه	عنوان
۷۳	نقشه شماره ۱: هسته اولیه شهر اراک
۷۶	نقشه شماره ۲: مراحل گسترش شهر اراک
۸۴	نقشه شماره ۳: پراکنش مراکز آموزش در اراک
۸۶	نقشه شماره ۴: پراکنش مراکز بهداشتی-درمانی و مذهبی شهر اراک
۸۸	نقشه شماره ۵: پراکنش بانکها در سطح شهر اراک
۹۲	نقشه شماره ۶: محدوده بافت مرکزی اراک
۹۷	نقشه شماره ۷: کاربری موجود بافت مرکزی
۹۹	نقشه شماره ۸: طبقات ابنیه
۱۰۲	نقشه شماره ۹: نحوه پراکنش ایستگاههای حمل و نقل شهری
۱۰۳	نقشه شماره ۱۰: درجه بندی معابر از نظر خروج از بافت
۱۰۴	نقشه شماره ۱۱: درجه بندی معابر از نظر ورود به بافت
۱۰۶	نقشه شماره ۱۲: موقعیت ایستگاههای آمارگیری ترافیک
۱۱۱	نقشه شماره ۱۳: درجه بندی ایستگاههای ترافیکی از لحاظ ورود به بافت
۱۱۲	نقشه شماره ۱۴: درجه بندی ایستگاههای ترافیکی از لحاظ خروج به بافت
۱۱۴	نقشه شماره ۱۵: موقعیت ایستگاههای آمارگیری در محدوده مورد مطالعه
۱۴۹	نقشه شماره ۱۶: کاربری پیشنهادی بافت مرکزی شهر اراک
۱۵۲	نقشه شماره ۱۷: سازمان فضایی پیشنهادی سلسله مراتب مراکز خدمات رسان

فهرست نمودار ها

صفحه	عنوان
۱۰۷	نمودار شماره ۱: نمودار حداقل وحد اکثر میانگین کل ظرفیت ترافیکی ورود به ایستگاههای ترافیکی در ساعات متفاوت از روز
۱۰۸	نمودار شماره ۲: نمودار بررسی حداقل وحد اکثر میانگین کل ظرفیت ترافیکی خروج به ایستگاههای ترافیکی در ساعات متفاوت روز
۱۰۹	نمودار شماره ۳: نمودار تعداد تاکسی های وارده به بافت در ساعات مختلف روز در ایستگاههای مختلف
۱۱۰	نمودار شماره ۴: نمودار تعداد تاکسی های خارج شده به بافت در ساعات مختلف روز در ایستگاههای مختلف
۱۱۳	نمودار شماره ۵: نمودار حجم ترافیک پیاده در بافت مرکزی شهر اراک در ایستگاههای مختلف طی یک ساعت

فهرست نقشه های پیوست

صفحه	عنوان
۱۶۱	نقشه پیوست الف-۱: نحوه پراکنش پارکها و فضای سبز عمومی
۱۶۲	نقشه پیوست الف-۲: نحوه پراکنش مراکز ورزشی در شهر اراک
۱۶۳	نقشه پیوست الف-۳: پراکنش بانکها در سطح شهر اراک
۱۶۴	نقشه پیوست الف-۴: پراکنش کتابخانه هادر سطح شهر اراک
۱۶۵	نقشه پیوست الف-۵: پراکنش مراکز اقامتی در شهر اراک
۱۶۶	نقشه پیوست الف-۶: پراکنش مراکز فعالیت فرهنگی در شهر اراک
۱۶۷	نقشه پیوست الف-۷: پراکنش مراکز خدمات عمومی در شهر اراک

1

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه:

امروزه در بسیاری از شهرها، تمرکز بیش از اندازه در بخش مرکزی شهر، مشکلات متعددی را برای شهر و شهروندان ایجاد نموده است. تراکم و ازدحام جمعیت، ترافیکهای سنگین، هزینه های زیاد جهت احداث تاسیسات و خدمات جدید، وقوع تصادفات و تلفات جانی و مالی، آلودگی های زیست محیطی و غیره نمونه هایی از این مشکلات می باشند.

شهر اراک با توجه به دوتحول اساسی - قطب صنعتی و مرکز استان شدن این شهر- در چند دهه اخیر با پدیده مهاجر پذیری روبرو می باشد. که این عوامل موجب گسترش کالبدی بی برنامه و روز افزون این شهر شده است این تحولات همراه با کم عرضی معابر، تمرکز کاربری های اصلی، فشردگی محیط کالبدی و سازمان فضایی نامناسب و... دریافت مرکزی این شهر بیشتر از سایر بافت ها نمایان است و در نتیجه این عوامل مشکلات فراوانی برای شهر و شهروندان این منطقه و سایر مناطق ایجاد نموده است و کارایی این بافت را تقلیل داده است.

۱-۲- بیان مساله:

امروز مراکز شهرها قلب و موتور توسعه شهرها محسوب می گردند، چراکه ضمن دربرگرفتن بخش عمده منابع مالی، انسانی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر، به عنوان نقطه ثقلی در نظام های فعالیتی و ارتباطی شهر عمل می کنند. مراکز شهری در بسیاری از کشورهای پیشرفته رابطه تنگاتنگی با فضاهای باز و کارکردهای فرهنگی، هنری، گذران اوقات فراغت و گردشگری دارند، که با توجه به شرایط مناسب کالبدی - فضایی شان نقش مهمی در تقویت حیات مدنی و خاطرات جمعی شهروندان ایفاء می کنند.

با استناد به بسیاری از مباحث و مطالعات علوم شهری می توان چنین بیان کرد که مرکز شهر از مهمترین و موثرترین پاره های شهری در کمیت و کیفیت حیات و عملکرد های هر شهر است و نیز مرکز شهر در بدن موجود زنده شهر حکم قلبی را دارد که شادابی آن باعث نشاط می شود و افسردگی آن انحطاط شهر را در پی دارد. به همین خاطر مرکز شهر حساس ترین بافت هر شهر به شمار می آید این اهمیت موجب آن می شود که برای هر متخصص در برنامه ریزی و مدیریت شهری این سئوالها مطرح شود که مرکز شهر چه مشکلات و قابلیت هایی دارد، وضعیت

امروز آن چگونه است و چرا؟ چه ارتباطی بین گسترش کل شهر و مشخصات مرکز شهر وجود دارد؟ راهبرد و سیاست گسترش مرکز شهر چیست و به این منظور چه باید کرد؟

البته پاسخ به این پرسش و دیگر پرسشها به هیچ عنوان نمی تواند ساده و کلی باشد. پیچیدگی و ابعاد متنوع پدیده شهر - و به تبع آن ، وضعیت بغرنج ترمركز شهر - علت ماهوی این عدم سهولت است. دو خصوصیت دیگر شهر های ایران تا حدودی این امر را تشدید می کند که این دو شامل اول اینکه بسیاری از شهرهای ایران قدمتی درخور توجه دارند و در بیشتر موارد هسته قدیمی و تاریخی آنها با مرکز شهر منطبق و هم دوش است و در این شرایط حفاظت بافتهای قدیمی شهر و تقویت مرکز شهر به هم آمیخته می شود که خود به پیچیدگی بیشتر شرایط منجر می گردد. عامل دوم تنوع کمی و کیفی بیشتر عملکرد های مراکز شهری در چند دهه اخیر در نتیجه بروز ضرورت های حاصل از شهرنشینی و زندگی شهری جدید از یک سو و نیازهای ناشی از تقویت روابط فراشهری شهرها از سوی دیگر است که استقرار فعالیت های بیشتر و متنوع تر را در مرکز شهر ایجاب می کند . که این تنوع فعالیت ها در مرکز شهر موجب ایجاد تمرکز و تراکم در این بافت شده است و مشکلاتی را برای شهرها ایجاد نموده است.

بطور کلی می توان چنین بیان کرد که مشکلات موجود در مراکز شهری امروز مربوط به دوره بعد از انقلاب صنعتی می باشد زیرا با پیشرفت علم و تکنولوژی و ورود ماشین به شهرها و همچنین ایجاد تحولات جدید در شهرسازی مثل خیابان کشی ها ، احداث بزرگراهها و... شهرها و مراکز شهری دچار دگرگونی و تغییر شد که این دگرگونی به شکل افزایش سریع جمعیت شهرنشین و گسترش کالبدی شتاب آمیز شهرها، ظاهر گردید. و با گسترش شتاب آمیز شهرها سطح زیر ساخت شهری بیشتر تحت تاثیر ساختمانهای مسکونی قرار گرفت و مناطق وشهرک های مسکونی در پیرامون مراکز شهری - به دلیل افزایش سرسام آور قیمت زمین در بافت مرکزی- برای اسکان جمعیت احداث شده اند. ولی هسته مرکزی و تاریخی شهرها بصورت اولیه باقی ماند و به دو صورت متفاوت در طی زمان خود رانشان داده اندیکی به این صورت که بافت مرکزی رونق اولیه خود را کم کم از دست داد و جای خود را به مراکز جدید و التاسیس در بافت های پیرامون داده است و یا بصورت قطب اصلی ارائه دهنده خدمات به سایر مناطق و بافتهای شهری باقی می ماند. به طور کلی در حالت اول بافت مرکزی بشکل

بافت تاریخی و قدیمی باقی مانده و کم کم سکنه اصلی خود را به نفع مراکز پیرامونی از دست داده و به همین دلیل زمین موجود در این بافت ارزش اقتصادی خود را از دست داده است و محل اسکان قشر ضعیف جامعه با مسکن قدیمی و فرسوده شده است. ولی در حالت دوم که مورد بحث این تحقیق نیز می باشد مراکز شهری به صورت قطب اصلی ارائه دهنده خدمات - تجاری، اداری، تفریحی و ... - باقی مانده اند و زمینهای این بافت ارزش تجاری پیدا کرده و قیمت آنها به صورت سرسام آوری افزایش یافته است و بیشتر ساکنین شهر برای تامین مایحتاج اصلی زندگی خود روزانه به این بافت ، رفت و آمد می کنند و همین عامل شهر را بصورت تک مرکزی ظاهر می سازد و در نتیجه این بافت قدیمی که ظرفیت گنجایش و گسترش محدودی دارد بصورت متمرکز و فشرده باقی می ماند و مشکلاتی چون ترافیک سواره و پیاده، وجود کاربری ها مشابه در یک خیابان ، آلودگی صوتی، آلودگی هوا، معابر کم عرض و غیراستاندارد، نبود توقفگاه عمومی، سیما و منظر نامناسب شهری و... در آن ظاهر می گردد. ولی با توجه به این مشکلات هنوز دارای بیشترین رونق از نظر ارائه خدمات به ساکنین و جذب سرمایه گذاران می باشد. نمونه مورد تحقیق این پژوهش یعنی شهر اراک نیز از شکل دوم تغییرات پیروی کرده است و با توجه به روند اخیر رشد جمعیت و گسترش بی برنامه کالبدی این شهر بافت مرکزی این شهر جایگاه خود را حفظ کرده است و شاید اهمیت کالبدی و اقتصادی بیشتری پیدا کرده است و این طور به نظر می رسد تمرکز مراکز تجاری و اداری و خدماتی در این بافت افزایش یافته است ولی امکانات مناسب شامل - تعریض خیابان ها و پیاده راهها، ایجاد توقفگاه عمومی، ایجاد مراکز تجاری چند طبقه در جهت کاهش پراکندگی کاربری ها، حمل و نقل مناسب ، کاهش ترافیک و ... - در جهت ارائه مناسب خدمات در این مرکز ایجاد نشده است و در نتیجه این عوامل، مشکلاتی برای شهروندان و مدیران شهری به وجود آمده است می توان چنین عنوان کرد که شاید بافت مذکور تاحدودی کارایی مورد انتظار خود را از دست داده است و یا ظرفیت آن تکمیل شده است.

این تحقیق قصد دارد میزان کارایی بافت مرکزی شهر اراک را با توجه به گسترش کالبدی این شهر مورد ارزیابی قرار دهد و در صورت عدم کارایی این بافت در جهت بهبود وضعیت این بافت راهکار های را به این بافت و شاید به کل شهر با ایجاد هسته پیوسته و نا پیوسته و ... ارائه دهد.