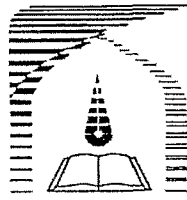


سید محمد علی

۱۳۸۶



دانشگاه تربیت مدرس

دانشگاه تربیت مدرس

دانشکده هنر

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد شهرسازی

بررسی شیوه های ساماندهی کالبدی - فعالیتی

مرکز تجاری (CBD) شهرها

نمونه موردی شهر قائمشهر

۱۳۸۶ / ۹ / ۳ - ۱

نگارنده : احمد صالحی واسکسی



استاد راهنما : دکتر محمدرضا بمانیان

استاد مشاور : دکتر علی اکبر تقوایی

تیرماه ۱۳۸۶

۹۳۶۵۱

تقدیم به :

روح پدر و مادر

و محمد باقر ، دوست دوران کودکی

در آغاز از زحمات کلیه اعضای خانواده‌ام که مرا در کلیه مراحل تحصیلی یاری نمودند تشکر می‌نمایم. در ضمن وظیفه خود می‌دانم از زحمات و راهنمایی‌های استاد ارجمند جناب آقای دکتر بمانیان و حسن اخلاق ایشان در کلیه مراحل تحقیق و راهنمایی‌های جناب آقای دکتر تقوایی قدردانی نمایم.

چکیده :

شهرها محل اسکان افراد و همچنین محل شکل‌گیری روابط متقابل انسانی می‌باشند. این فضاهای جغرافیایی با توجه به اهمیتی که در ابعاد مختلف زندگی انسان‌ها دارند، نیازمند توجه بیشتر در راستای حفظ و نگهداری و بهبود عملکرد بخش‌های مختلف خود می‌باشند. یکی از مهمترین فضاهای شهری CBD ها هستند. این مراکز در مفهوم عملکردی خود شامل هسته تجاری و بازار شهر بوده و حالت ارگانیک آنها به مرور زمان و از تجمع خرده‌فروشی‌ها در هسته اولیه شهر شکل می‌گیرند، سپس با رشد و توسعه شهر و افزایش تقاضای بازار، خود به خود این مناطق نیز توسعه یافته و بافت‌های مجاور خود را در بر می‌گیرند و به تدریج قطب اقتصادی شهر را تشکیل می‌دهند. مهمترین مشکل این گونه CBD ها، عدم برنامه ریزی توسعه آنها است و با توجه به قرارگیری اینگونه مراکز در گره‌های شهری و ایجاد یک وابستگی کالبدی شدید با ساختار شهری، مشکلات فراوانی را در فعالیت شهر پدید می‌آورند.

در این تحقیق تلاش نمودیم با در نظر گرفتن دو بعد فضاهای شهری یعنی کالبد و فعالیت به گونه‌شناسی انواع مختلف مراکز تجاری بپردازیم به نحوی که در نهایت شیوه مداخله مناسب برای هر دسته از مراکز تجاری مشخص گردد. سپس در مرحله بعد با تدقیق مطالعات بر شیوه ساماندهی مراکز تجاری، سیاست‌های مناسب جهت ساماندهی این گونه فضاها را شناسایی و مطرح نماییم. در این راستا تلاش نمودیم با طرح سیاست‌های به کار گرفته شده در شهرهای مختلف، الگوهای به کار گرفته شده را تکمیل نموده و در قالب یک الگوی منظم و قابل اجرا برای مراکز تجاری مطرح نماییم و در کنار این امر با بررسی روشمند کالبد و فعالیت مراکز تجاری و تحلیل ارتباط مراکز تجاری با شهر، نحوه تاثیر ساختار کالبدی شهر بر عملکرد مراکز تجاری را شناخته و راهکارهای مناسب جهت ساماندهی مراکز تجاری از طریق باز تعریف ساختار کالبدی شهر را مطرح نماییم. در قسمت بعد این تحقیق تلاش نمودیم با بررسی و شناخت نمونه مطالعاتی CBD شهر قائمشهر، سیاست‌ها و راهکارهای مناسب جهت ساماندهی این فضای شهری را مشخص کرده و با ارائه پیشنهاداتی در جهت اصلاح و ساماندهی فضای شهری مذکور و اجرایی کردن مطالعات حاضر اقدام نماییم.

واژگان کلیدی : CBD - مرکز تجاری - گونه شناسی بافت - ساماندهی - روش شناسی مداخله

در بافت

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل ۱: کلیات تحقیق
۲	۱-۱- مقدمه
۲	۲-۱- تعریف مسأله و بیان سوالهای اصلی تحقیق
۴	۳-۱- ضرورت انجام تحقیق
۵	۱-۳-۱- معضلات موجود در CBD
۷	۴-۱- مروری بر مطالعات انجام شده
۹	۵-۱- فرضیه تحقیق
۹	۶-۱- اهداف تحقیق
۹	۱-۶-۱- چه کاربردهائی از انجام این تحقیق متصور است
۱۰	۷-۱- روش تحقیق
۱۰	۸-۱- روش گردآوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات
۱۰	۹-۱- روند انجام تحقیق
۱۳	فصل ۲: تعاریف، مفاهیم و مبانی نظری
۱۴	۱-۲- مقدمه
۱۴	۲-۲- فضای شهری
۱۴	۱-۲-۲- تعریف شهر
۱۵	۲-۲-۲- تعریف فضای شهری
۱۶	۳-۲-۲- ویژگی های فضای شهری
۱۸	۳-۲- CBD
۱۸	۱-۳-۲- تعریف CBD
۱۹	۲-۳-۲- دسته بندی CBD ها
۱۹	۱-۲-۳-۲- دسته بندی CBD ها از نظر نحوه شکل گیری
۱۹	۲-۲-۳-۲- دسته بندی CBD ها از لحاظ اندازه
۲۱	۳-۳-۲- جایگاه عملکردی فعالیتی مراکز تجاری در پیکره شهر
۲۱	۴-۳-۲- اجزاء عملکردی و ساختاری CBD ها
۲۲	۴-۲- تعریف وازگان و اصطلاحات خاص مداخلات شهری

۲۷	..... نظریه پردازان مداخله در بافت های شهری
۳۲	..... نتیجه گیری و جمع بندی فصل
۳۴	..... فصل ۳: روش ها و شیوه های ساماندهی کالبدی - فعالیتی CBD ها
۳۵	..... ۱-۳-۱- مقدمه
۳۶	..... ۲-۳-۲- شیوه های مداخله در مراکز تجاری
۳۶	..... ۱-۲-۳-۱- معیارهای گونه شناسی بافت مراکز تجاری
۳۶	..... ۱-۲-۳-۱-۱- شرایط تاریخی
۳۶	..... ۲-۱-۲-۳-۱- فعالیت
۳۷	..... ۳-۱-۲-۳- ساختار کالبدی و فیزیکی
۳۸	..... ۲-۲-۳- شیوه های مداخله با توجه به گونه شناسی بافت
۴۲	..... ۳-۳- سیاست های ساماندهی CBD ها
۴۳	..... ۱-۳-۳- توسعه و حمایت از واحدهای تجاری
۴۵	..... ۲-۳-۳- ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک
۴۷	..... ۳-۳-۳- ساماندهی وضعیت پارکینگ ها
۴۸	..... ۴-۳-۳- به روز رسانی بناهای قدیمی و بناهای تاریخی
۴۹	..... ۵-۳-۳- تشویق اسکان در CBD و بهبود فضاهای همسایگی
۴۹	..... ۶-۳-۳- هویت دهی و ارتقاء سیمای بصری مرکز تجاری
۵۱	..... ۷-۳-۳- توسعه و ترویج پیاده روی و اصلاح پیاده روها
	..... ۸-۳-۳- ساماندهی فعالیت های جاری در CBD و
۵۳	..... تعریف مجدد نقش مرکز تجاری در
	..... ۱-۸-۳-۳- تقویت فعالیت های مناسب جاری در فضا و افزایش
۵۴	..... سرزندگی و جنب و جوش فضا در تمام اوقات شبانه روز
	..... ۲-۸-۳-۳- برنامه ریزی فعالیتی برای مرکز تجاری و کاهش
۵۵	..... و حذف برخی فعالیت های نامناسب جاری در فضا
	..... ۳-۸-۳-۳- باز تعریف یک ساختار فضایی مناسب
۵۵	..... برای مجموعه خرده فروشی ها
۵۷	..... ۹-۳-۳- بررسی و اصلاح ساختار کالبدی شهر در ارتباط با CBD
۵۸	..... ۴-۳- ارائه نمونه موردی در زمینه سیاست های ساماندهی مراکز تجاری

۵۹	..... ۳-۴-۱- ساماندهی مرکز تجاری شهر کنکسویل
۶۴	..... ۳-۴-۲- ساماندهی CBD شهر دیترویت
	..... ۳-۴-۳- بررسی تطبیقی سیاست‌های ساماندهی
۶۹	..... به کار گرفته شده در مراکز تجاری
۷۱	..... ۳-۵- نتیجه گیری و جمع بندی فصل
۷۷	..... فصل ۴ : بررسی و مطالعات نمونه موردی
۷۸	..... ۴-۱- مقدمه
۷۹	..... ۴-۲- بررسی و مطالعات نمونه موردی
۷۹	..... ۴-۲-۱- معرفی شهر قائمشهر
۸۳	..... ۴-۲-۲- تعیین محدوده مرکز تجاری
	..... ۴-۲-۳- بررسی کاربری‌های جاری در فضا و شناسایی
۸۷	..... ساختار فعالیتی موجود در مرکز تجاری
	..... ۴-۲-۴- شناسایی و دسته‌بندی گونه‌های مختلف
۸۷	..... خرده فروشی‌ها و تعیین محدوده خدمات رسانی آنها
	..... ۴-۲-۵- بررسی ساختارهای اصلی و مجموعه‌های
۸۸	..... خرده فروشی موجود در فضا
۸۸	..... ۴-۲-۶- بررسی وضع موجود سلسله مراتب شبکه معابر در شهر
۹۲	..... ۴-۲-۷- بررسی ویژگی‌های سیستم حمل و نقل عمومی شهر
	..... ۴-۲-۸- بررسی محدوده‌های نفوذ و موقعیت ایستگاه‌های
۹۲	..... سیستم حمل و نقل عمومی در مرکز تجاری
	..... ۴-۲-۹- شناسایی گره‌های ترافیکی و بررسی وضع موجود
۹۴	..... سیستم مدیریت ترافیک در محدوده
۹۶	..... ۴-۲-۱۰- بررسی مساحت و نحوه پراکنش پارکینگ‌ها در محدوده
۹۹	..... ۴-۲-۱۱- بررسی وضعیت پیاده روها در سطح محدوده
۱۰۱	..... ۴-۲-۱۲- شناسایی محلات درون مرکز تجاری
۱۰۳	..... ۴-۲-۱۳- شناسایی بناهای دارای ارزش تاریخی
۱۰۶	..... ۴-۳- جمع بندی مطالعات مرحله شناخت
۱۰۹	..... فصل ۵ : ارائه سیاستها و راهبردهای پیشنهادی ساماندهی نمونه مطالعاتی

۱۱۰	.....	۱-۵- مقدمه
۱۱۰	.....	۲-۵- سیاستها و راهبردهای پیشنهادی ساماندهی نمونه مطالعاتی
۱۱۰	.....	۱-۲-۵- ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک
۱۱۳	.....	۲-۲-۵- بررسی و اصلاح ساختار کالبدی شهر در ارتباط با CBD
۱۱۴	.....	۳-۲-۵- ساماندهی وضعیت پارکینگ ها
۱۱۶	.....	۴-۲-۵- بهسازی و به روز رسانی بناهای تاریخی
۱۱۶	.....	۵-۲-۵- هویت دهی و ارتقاء سیمای بصری مرکز تجاری
۱۲۱	.....	۶-۲-۵- توسعه و ترویج پیاده روی و اصلاح پیاده‌روها
۱۲۳	.....	۷-۲-۵- تشویق اسکان در CBD و بهبود فضاهای همسایگی
		۸-۲-۵- باز تعریف یک ساختار فضایی مناسب برای مجموعه خرده فروشی ها
۱۲۳	.....	فصل ۶: یافته‌ها و پیشنهادات تحقیق
۱۲۵	.....	۱-۶- مقدمه
۱۲۶	.....	۲-۶- یافته‌های تحقیق در زمینه الگوهای مختلف مداخله در مراکز تجاری
۱۲۷	.....	۳-۶- یافته‌های تحقیق در زمینه مشکلات عمده بافت‌های نیازمند ساماندهی
۱۲۸	.....	۴-۶- پاسخ به سوالات مطرح شده در زمینه ساماندهی
۱۳۲	.....	۵-۶- یافته‌های تحقیق در زمینه سیاست‌های مختلف ساماندهی مراکز تجاری
۱۳۳	.....	۶-۶- پیشنهاداتی در زمینه موضوعات پیشنهادی آینده جهت تکمیل تحقیق حاضر ...
۱۳۴	.....	فهرست منابع فارسی
۱۳۶	.....	فهرست منابع لاتین
۱۳۷	.....	فهرست منابع اینترنتی
۱۳۸	.....	چکیده انگلیسی

فهرست جداول و نمودارها

صفحه	عنوان
۱۲	نمودار ۱-۱: ساختار کلی تحقیق
۴۱	جدول ۱-۳: انواع مداخلات متناسب با نوع بافت
۷۰	جدول ۲-۳: بررسی سیاست‌های ساماندهی به کار گرفته شده در مراکز تجاری
	نمودار ۱-۳: بررسی میزان استفاده از سیاست‌های ساماندهی مطرح شده
۷۱	در نمونه‌های مطالعه شده
۷۵	جدول ۳-۳: سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری و پارامترهای نیازمند بررسی در هر سیاست
۸۰	جدول ۱-۴: اطلاعات جمعیتی شهر
۸۵	جدول ۲-۴: کاربری‌های عمده محدوده مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۷	جدول ۳-۴: ماتریس SWOT پارامترهای شناخت مرکز تجاری قائمشهر
۱۲۷	جدول ۱-۶: الگوهای مداخله منطبق بر گونه شناسی بافت
۱۳۲	جدول ۲-۶: سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری

فهرست تصاویر

صفحه	عنوان
۵۹	تصویر ۱-۳: نمای کلی شهر کنکسویل
۵۹	تصویر ۲-۳: محدوده مرکز تجاری شهر کنکسویل
۶۱	تصویر ۳-۳: تقویت شاخص‌ها و نمادهای مرکز تجاری در شهر کنکسویل
۶۲	تصویر ۴-۳: فضاها و معابر پیاده طراحی شده برای مرکز تجاری شهر کنکسویل
۶۳	تصویر ۵-۳: ساختار شبکه حمل و نقل مرکز تجاری شهر کنکسویل
۶۴	تصویر ۶-۳: CBD شهر دیترویت
۶۶	تصویر ۷-۳: طراحی گذرگاههای مخصوص پیاده روی در شهر دیترویت
۶۸	تصویر ۸-۳: تقویت مناظر و چشم اندازها در مرکز تجاری شهر دیترویت
۸۶	تصویر ۱-۴: نمایی از ترافیک مرکز تجاری قائمشهر
۹۹	تصویر ۲-۴: نمایی از ازدحام جمعیت در پیاده روها مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۰	تصویر ۳-۴: استفاده پیاده‌ها از سطح سواره رو در مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۰	تصویر ۴-۴: نمونه‌ای از کفپوش نامناسب سطوح پیاده‌رو در مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۳	تصویر ۵-۴: نمایی از ساختمان‌های تاریخی نیازمند بهسازی در مرکز تجاری قائمشهر
۱۱۷	تصویر ۱-۵: نمایی از دروازه قرآن شیراز به عنوان نمونه‌ای مطلوب در طراحی سردر
۱۱۹	تصویر ۲-۵: نمایی از ساختمان شهرداری قائمشهر به عنوان نماد شهری
۱۱۹	تصویر ۳-۵: نمایی از میدان مرکزی قائمشهر به عنوان نماد شهری
	تصویر ۴-۵: نمونه‌ای از اشغال سطح پیاده‌رو
۱۲۱	توسط دستفروشان و مغازه‌داران در مرکز تجاری قائمشهر
۱۲۲	تصویر ۵-۵: بخشی از خیابان فیض اصفهان به عنوان نمونه‌ای از معابر سبز

فهرست نقشه‌ها

صفحه	عنوان
۸۱	نقشه ۴-۱: نقشه شهر قائمشهر
۸۲	نقشه ۴-۲: نقشه شهرستان قائمشهر
۸۴	نقشه ۴-۳: محدوده مرکز تجاری قائمشهر و موقعیت مکانی آن در شهر
۸۶	نقشه ۴-۴: کاربری‌های جاری در مرکز تجاری قائمشهر
۹۰	نقشه ۴-۵: ساختار کلی مجموعه خرده فروشی‌ها مرکز تجاری قائمشهر
۹۱	نقشه ۴-۶: سلسله مراتب شبکه ارتباطی قائمشهر
۹۳	نقشه ۴-۷: مسیرهای تحت پوشش اتوبوسرانی در قائمشهر
۹۴	نقشه ۴-۸: محدوده‌های نفوذ و پایانه‌های سیستم حمل و نقل عمومی در مرکز تجاری قائمشهر
۹۷	نقشه ۴-۹: سیستم مدیریت ترافیک مرکز تجاری قائمشهر
۹۸	نقشه ۴-۱۰: گره‌های ترافیکی موجود در مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۲	نقشه ۴-۱۱: محلات مرکز تجاری قائمشهر
۱۰۵	نقشه ۴-۱۲: محدوده تاریخی مرکز تجاری قائمشهر
۱۱۲	نقشه ۵-۱: تغییرات پیشنهادی سیستم مدیریت ترافیک در مرکز تجاری قائمشهر
۱۱۵	نقشه ۵-۲: رینگ حرکتی و پارکینگ‌های پیشنهادی مرکز تجاری قائمشهر
۱۲۰	نقشه ۵-۳: فضای سبز عمومی و محور سبز پیشنهادی در مرکز تجاری قائمشهر

فصل ۱

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه :

شهرها محیط‌های انسان ساختی هستند که با توجه به ویژگی‌های ذاتی انسان و ابعاد مختلف وجودی وی ، دارای ابعاد و ویژگی‌های مختلفی می‌باشند. هر بخش از فضاها شهری با توجه به عملکردها و کارکردهای مختلفی که در خود جای داده‌اند ، ویژگی‌های مختص خود را دارا می‌باشند. این امر لزوم تدقیق مطالعات شهری در ابعاد و جنبه‌های مختلف فضاها شهری را مطرح می‌کند. در این تحقیق نیز سعی می‌شود با بررسی یکی از این دسته فضاها شهری ، روش‌هایی جهت ساماندهی و کارایی بهتر این دسته فضاها شناسایی و مطرح گردد.

در این فصل سعی داریم که با بیان ضرورت انجام مطالعه ، سوالات ، اهداف و فرضیه‌های تحقیق را بیان نماییم و سپس با اتخاذ روش تحقیق مناسب جهت دستیابی به اهداف ، شیوه‌های جمع آوری و اخذ اطلاعات مورد نیاز را مشخص کنیم. در انتهای فصل با مشخص نمودن مسیر کلی فصول بعد روند انجام تحقیق را بیان می‌نماییم.

۱-۲- تعریف مسأله و بیان سوالهای اصلی تحقیق :

شهرها محل اسکان افراد و هم چنین محل شکل‌گیری روابط متقابل انسانی اعم از داد و ستد ، روابط اجتماعی و ... می‌باشند که به مرور زمان در بخشی از گستره زندگی انسان شکل می‌گیرند. این فضای جغرافیایی با توجه به اهمیتی که در ابعاد مختلف زندگی انسان دارد ، نیازمند توجه بیشتری در راستای حفظ و نگهداری و بهبود عملکرد بخش‌های مختلف خود می‌باشد اما از مهمترین فضاها شهری که نیازمند توجه و ساماندهی است ، ^۱ CBD ها هستند. CBD در مفهوم عملکردی خود

^۱ - Central Business District

شامل هسته تجاری یا بازار شهر است که به مرور زمان از تجمع خرده فروشی‌ها شکل می‌گیرد. از اهداف ساماندهی CBD ها می‌توان به احیای هسته تجاری شهرها به عنوان قلب تپنده شهر یاد کرد. این مراکز انواع مختلفی دارند که به دو دسته از پیش طراحی شده و ارگانیک تقسیم بندی می‌شوند که در این تحقیق مورد دوم یعنی مراکز تجاری ارگانیک مد نظر می‌باشند. نحوه شکل گیری اینگونه مراکز متفاوت است اما حالت و نحوه عمده شکل گیری آنها به مرور زمان و در نتیجه توسعه بازار قدیم شهر می‌باشد. بدین ترتیب که هسته اولیه آنها به عنوان بازار شهر در بدو شکل گیری شهرها ایجاد می‌گردد. سپس با رشد و توسعه شهر و افزایش تقاضای بازار، خود به خود این مناطق نیز توسعه یافته و بافت‌های مجاور خود را دربرمی‌گیرند و به تدریج قطب اقتصادی شهر را تشکیل می‌دهند. لازم به ذکر است که مهمترین مشکل این گونه CBD ها همین عدم برنامه ریزی توسعه آنها است و با توجه به قرارگیری اینگونه مراکز در گره‌های شهری و ایجاد یک وابستگی کالبدی شدید با ساختار شهری، مشکلات فراوانی را در فعالیت شهر پدید می‌آورند. و این مشکل در شهرهای شعاعی و یا تک مرکزی که CBD در مرکز آنها قرار گرفته نمود بیشتری می‌یابد.

باز زنده سازی و افزایش حیات اقتصادی مرکز شهرها به طور مکرر در طرح‌های جامع مورد تأکید قرار می‌گیرند. اما اینگونه طرح‌ها با توجه به ساختار کلی خود و عدم تمرکز کافی به حل مشکلات مراکز تجاری هیچگاه پاسخگوی نیاز ساماندهی مراکز تجاری نبوده‌اند لذا جهت ساماندهی مراکز تجاری، تعریف طرح‌های موضعی با سیاست‌های مداخله مناسب و مطالعه شده ضروری می‌باشد. در زمینه تدوین سیاستها و روشهای ساماندهی مراکز تجاری مهمترین موردی که باید مورد توجه قرار گیرد گونه شناسی محیط است که باید با تاکید بر دو بعد فعالیت و کالبدی صورت گیرد. سپس با توجه به شناخت مسأله در قالب یک برنامه مدون و با استفاده از ابزارهای مداخله مختلف که در دست برنامه ریز قرار دارد، بنابر اقتضای شرایط و با احترام به گذشته نسبت به بهبود وضع موجود اقدام نمود.

سوالاتی که در این تحقیق سعی در پاسخگویی آن داریم عبارتند از :

- ۱- چه راهکارهایی برای ساماندهی کالبدی - فعالیتی CBD ها وجود دارد ؟
- ۲- آیا می‌توان با اصلاح ساختار کالبدی شهر در تنظیم فعالیت CBD تاثیر گذاشت ؟

۱-۳- ضرورت انجام تحقیق

بافت‌های شهری و عناصر انسان ساخت فضاهای شهری ، به مرور زمان دچار فرسودگی و تخریب می‌گردند و به همین دلیل پایدار نگهداشتن کالبد‌های شهری نیازمند مداخلاتی در جهت اصلاح و بهسازی وضع موجود می‌باشد و این امر ضرورت مداخلات کالبدی در بافت را بیان می‌کند. اما از طرف دیگر شهرها محل شکل‌گیری فعالیت‌ها و باز تعریف روابط متقابل انسانی می‌باشند و این بعد فعالیتی شهر است که به کالبد بی‌جان ، روح و تعریف عملکردی می‌بخشد. شهرها در دوره‌های گذشته به علت سرعت کم تغییر در بعد مناسبات اجتماعی و تحولات فعالیتی همواره در ابعاد کالبدی و فعالیتی دارای هماهنگی و روابط متقابل تعریف شده ای بودند اما این مناسبات و هماهنگی‌ها در دوره‌های اخیر با تغییر شیوه‌های فعالیتی و رشد روزافزون شهر نشینی ، و به تبع آن تغییر شدید ابعاد فعالیتی و هم چنین عدم به روز رسانی کالبد همگام با تغییرات فعالیتی دچار اختلال گردیده‌اند. به این علت گاهی در مناطق شهری به خصوص در قسمت‌های مرکزی و هسته‌های اولیه شهر که دارای بافت کالبدی قدیمی می‌باشند با این مشکل عدم هماهنگی و عدم پاسخگویی کالبد به نیازهای فعالیتی مواجه می‌شویم. لذا مداخله در اینگونه بافت‌ها در جهت هماهنگی و ایجاد ارتباط بین کالبد و فعالیت ضروری می‌نماید. اما مبحثی که در اینجا بر اهمیت موضوع می‌افزاید بعد عملکردی برخی از این فضاهای شهری است. از مهمترین اینگونه فضاها CBD ها می‌باشند. CBD ها یا مراکز تجاری شهری با توجه به عملکردشان به عنوان قلب تپنده شهر ایفای نقش می‌کنند لذا هرگونه اختلالی در عملکرد آنها بر کل پیکره شهر تاثیر می‌گذارد به همین دلیل بحث ساماندهی ، بهسازی ، نوسازی و سایر مداخلات شهری در اینگونه مراکز از اهمیت ویژه

ای برخوردار است. این مداخلات باتوجه به اهمیت موضوع باید از پیش طراحی شده و برنامه ریزی شده اعمال گردند تا مانع اختلال در عملکرد فضاهای مذکور گردیده و در نهایت بتوان با احیاء صحیح این مراکز در راستای بالا بردن کیفیت زندگی در آنها و ارتقا و اصلاح سطوح خدماتی در کل شهر اقدام نمود.

۱-۳-۱- معضلات موجود در CBD

از جمله معضلاتی که در صورت عدم توجه مناسب و به موقع به امر ساماندهی و بهسازی مراکز تجاری رخ می‌نماید به موارد زیر می‌توان اشاره نمود:

معضلات اقتصادی: همانطور که ذکر شد CBD ها به عنوان مرکز اقتصادی شهر محسوب می‌گردند که در صورت عدم ساماندهی مناسب آنها، با ایجاد فرسودگی کالبدی و تخلیه فعالیت‌های گوناگون از داخل کالبد، رکود اقتصادی ایجاد می‌گردد که علاوه بر از بین بردن پایه‌های اقتصاد محلی، کاهش اشتغال و افزایش بیکاری را نیز سبب می‌گردد. از سوی دیگر با جدا شدن فعالیت از کالبد، به علت عدم استفاده بهینه از زیرساختهای موجود در فضا، شهر از بعد زیرساختها نیز متضرر می‌گردد و این سرمایه شهری که هزینه‌های بسیاری برای ایجاد آن صرف گردیده است به تدریج زیر آوارهای فرسایش زمان مدفون می‌گردد.

معضلات کالبدی: با توجه به پیوستگی و اتصال مراکز تجاری با کالبد شهری و قرارگیری آنها در محل گره‌ها و تقاطع‌های شهری، عدم توجه مناسب به بهسازی بافت کالبدی این فضاها، سبب ایجاد اختلال در عملکرد شهری می‌شود و این امر با ایجاد یک گره کور شهری، موجب فشار بیشتر بر سایر زیرساختهای شهری گردیده و شهر را از لحاظ زیرساختها نیز دچار مشکل می‌نماید. از سوی دیگر با فرسوده شدن بافت کلی ناحیه مدنظر، تمایل به سرمایه گذاری و اصلاحات کالبدی توسط خرده مالکان در سطح منطقه کاهش یافته و این امر علاوه بر تشدید تخلیه فضا موجب عدم استفاده بهینه از کالبدهای موجود در فضا نیز می‌گردد.

معضلات اجتماعی: مشکل در بعد اجتماعی بسیار پیچیده تر از مباحث قبلی است. در زمینه اجتماعی از مهمترین مشکلاتی که می‌توان مطرح نمود بحث تغییر ساختار اجتماعی ناحیه و ایجاد یک ساختار ناپایدار و غیر قابل اتکای اجتماعی در سطح ناحیه شهری است. در صورت عدم توجه مناسب به ساماندهی و بازسازی فضای زندگی، ساکنین این نواحی به مکانهای دیگر مهاجرت می‌کنند و بافت کالبدی فوق توسط مهاجرین دیگری که از توان مالی کمتر و سطح اجتماعی پایین تری برخوردارند پر می‌گردد. این تغییر و تحول باعث از بین رفتن ساختار اجتماعی ریشه دار ناحیه می‌گردد و به جای آن یک ساختار ناهمگون و غیر مسئول (با توجه به عدم دلبستگی و وابستگی به فضاها) در سطح ناحیه شکل می‌گیرد که این امر موجب شکل گیری معضلات اجتماعی بسیاری در سطح محدوده می‌گردد.

از بعد روانشناسی نیز وجود نابسامانی‌های شهری موجب گریز مردم از فضاهای جمعی و به تبع آن کاهش فعالیت‌های اجتماعی و جمعی می‌گردد و بجای آنکه فضاهای شهری محل تعامل و همکاری گروه‌های اجتماعی باشند، موجب گریز افراد به سوی فضاهای خصوصی خود می‌گردند که علاوه بر تاثیر منفی بیشتر بر خود فضاهای شهری، سبب تغییر خصوصیات فردی ساکنین از جمع گرایی به سوی انزوا و خود محوری می‌گردد. ویژگی‌های فوق یعنی تغییر ساختار اجتماعی و کاهش نظارت اجتماعی، از بین رفتن ویژگی‌های اجتماعی کالبد و جمع گریزی افراد خود به خود موجب شکل گیری فضاهای کالبدی فاقد تعاریف ارزشمند اجتماعی می‌گردد که معرف نوعی بی‌هویتی اجتماعی، فرهنگی در سطح محدوده است. در کنار این امر باید به بحث کاهش امنیت در سطح ناحیه نیز اشاره نمود که حاصل همان از بین رفتن گروه‌های ریشه دار اجتماعی، کاهش نظارت اجتماعی و عدم مسئولیت پذیری افراد در قبال اجتماع می‌باشد.

۱-۴- مروری بر مطالعات انجام شده :

مطالعات انجام شده در این زمینه در دو دسته مطالعات دانشگاهی و پروژه‌های اجرایی شهری قابل تقسیم است. متأسفانه به علت عدم اطلاع رسانی مناسب و نبود یک بانک اطلاعاتی در زمینه مطالعات و پروژه‌های اجرایی انجام شده در شهرداری‌ها ، دسترسی به این مطالعات مقدور نگردید ، لذا در این قسمت تنها مطالعات دانشگاهی مرتبط با موضوع معرفی می‌گردند.

بهبودی هسته تاریخی و مرکزی قائم شهر:

این مطالعه در قالب پایان نامه کارشناسی توسط خانم سیده فاطمه موسوی در دانشگاه تهران انجام گردیده است. در این مطالعه بیش از آنکه به بحث روش شناسی و بررسی الگوها پرداخته شود محقق تلاش نموده بر مبنای مشکلات ادراک شده از مورد مطالعاتی ، تحقیق را به انجام برساند. اهدافی که ایشان برای این تحقیق مد نظر قرار دادند عبارتند از :

- تقویت مرکزیت هسته تاریخی شهر.
- ارتقاء کیفیت محیط و فضای شهری موجود.
- پویایی و خودکفائی هسته مرکزی شهر.
- بهینه سازی سطح خدمات عمومی.
- تقویت کارکرد اجتماعی فرهنگی.
- ساماندهی شبکه دسترسی سواره و پیاده به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای شهری و روانسازی ترافیک.
- ساماندهی نظام کاربری‌ها و حذف کاربری‌های مزاحم.

ساماندهی کالبدی میدان هفتم تیر تهران :

این مطالعه در قالب پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری در دانشگاه تهران توسط آقای سارکیس بارسقیان به انجام رسیده است. در این مطالعه سعی شده با بررسی اصول ساماندهی

فضاهای شهری ، راهکارهایی جهت ساماندهی فضای مورد مطالعه ارائه گردد. در این تحقیق ابعاد تجاری - اداری فضا مورد توجه ویژه قرار گرفته است.

ساماندهی منطقه مرکزی شهر تبریز ، شامل بازار بزرگ :

این تحقیق در قالب پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری در دانشگاه تهران توسط آقای ناصر تقوی مدام انجام گردیده است. ایشان در این تحقیق با بررسی مورد مطالعاتی ، روشهایی را برای ساماندهی فضا پیشنهاد نموده اند اعم از :

- تخلیه فضای میانی میدان از عناصر اشغال کننده.
- تغییر کاربری تدریجی واحدهای تجاری موجود در بدنه های میدان به واحدهای تجاری هم سنخ با یک فضای فرهنگی.
- تقویت عناصر مذهبی موجود و برجسته نمودن اهمیت آنها توسط المان های بصری.
- اصلاح سیمای میدان از طریق ساماندهی سیمای بدنه ها ، ورودی ها و محورها.
- استقرار فضای جدید فرهنگی.
- پیش بینی نوعی عملکرد فرهنگی برای فضای درونی میدان.

ساماندهی ساختار فضائی محدوده میدان مرکزی شهر رشت :

تحقیق فوق در قالب پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی دانشگاه تهران توسط آقای سید حسن معصومی اشکوری به انجام رسیده است. در این مطالعه ، محقق با توجه به تسلط خوبی که به فضاهای شهری مورد مطالعاتی داشته است ، نسبت به کالبد شکافی معضلات و مشکلات موجود اقدام نموده و در نهایت با توجه به مشکلات مطرح شده ، راه حل هایی اجرایی جهت ساماندهی فضای مورد بحث ارائه نموده است. کالبد شکافی و شناخت مشکلات جاری در فضا از نقاط قوت مطالعه فوق می باشد.

لازم به ذکر است هرچند که مطالعاتی با محوریت ساماندهی مراکز تجاری یافت نشد اما مطالعات فوق با توجه به زمینه های کاری مرتبط با موضوع ، اطلاعات مناسبی را در اختیار مطالعه