

## الگویابی روش‌ها و سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری

تاریخ دریافت: ۱۳۸۸/۲/۲۱  
تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۸۸/۴/۱۱

احمد صالحی واسکسی\* - محمد رضا بمانیان\*\* - مریم فراهانی\*\*\*

### چکیده

مراکز تجاری به عنوان قلب اقتصادی شهرها بخش مهمی از بافت‌های شهری را شکل می‌دهند. این بافت‌ها به علت حجم بالای فعالیت‌های انسانی جاری در آنها در عملکرد شهر تأثیر قابل توجهی بر جای می‌گذارند. لذا بررسی نحوه عملکرد این بخش از فضاهای شهری در مطالعات شهری از سابقه دیرینه‌ای برخوردار است. این مراکز به طور معمول در مرکز شهرها و محل تقاطع راه‌های اصلی شهر شکل می‌گیرند و از لحاظ عملکردی نیز قلب اقتصادی شهر را تشکیل می‌دهند. ویژگی‌های یاد شده فوق، لزوم تدقیق مطالعات در ابعاد و جنبه‌های مختلف این فضاهای شهری را مطرح می‌کند. با بررسی جنبه‌های مختلف مراکز تجاری، سیاست‌های گوناگونی را برای ساماندهی این‌گونه فضاها می‌توان مطرح نمود اما سوالی که در این قسمت مطرح می‌شود این است که چگونه می‌توان سیاست‌های مناسب ساماندهی مراکز تجاری گوناگون را شناسایی نمود؟

در تحقیق حاضر با بررسی ابعاد مختلف فضاهای شهری، گونه‌های مختلف بافت مراکز تجاری بررسی می‌گردند. سپس با شناخت بافت‌های نیازمند الگوی ساماندهی و با بررسی تطبیقی شهرهای مختلف، سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری بررسی و شناسایی شده و در نهایت با اتخاذ الگویی مناسب نحوه تعیین سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری مختلف ارائه می‌گردد.

### واژگان کلیدی:

CBD، مرکز تجاری، گونه‌شناسی بافت، ساماندهی، روش‌شناسی مداخله در بافت

E-mail: ahmadsalehi2@yahoo.com

E-mail: Bemanian@modares.ac.ir

E-mail: maryam\_ arche\_type@yahoo.com

\* کارشناسی ارشد شهرسازی

\*\* استادیار گروه معماری، دانشکده هنر دانشگاه تربیت مدرس

\*\*\* کارشناسی ارشد معماری و طراحی شهری، دانشکده هنر دانشگاه تربیت مدرس

## مقدمه

بافت‌های شهری و عناصر انسان ساخت فضاهای شهری، به مرور زمان دچار فرسودگی و تخریب می‌گردند و به همین دلیل پایدار نگهداشتن کالدهای شهری نیازمند مداخلاتی در جهت اصلاح و بهسازی وضع موجود می‌باشد. از مهمترین فضاهای شهری که نیازمند توجه و ساماندهی می‌باشند، CBD<sup>۱</sup>ها هستند. CBD در مفهوم عملکردی خود شامل هسته تجاری یا بازار شهر می‌باشد که در برگیرنده بافت کالبدی شامل بازار و مراکز اداری-اقتصادی شهر است. بررسی ساختار کالبدی و عملکردی مراکز مذکور در داخل بافت‌های شهری نشانگر شکل‌گیری تدریجی آنها در داخل بافت‌های اولیه شهرها می‌باشد و همین امر نیز عامل اصلی مشکلات کالبدی و عملکردی بافت‌های مذکور محسوب می‌گردد. بدین معنی که عدم برنامه‌ریزی توسعه از پیش تدوین شده این مراکز از یک سو و قرارگیری آنها در گره‌های شهری و ایجاد یک وابستگی کالبدی شدید با ساختار شهری، مشکلات فراوانی را در فعالیت شهر پدید می‌آورند. این مشکل در شهرهای شعاعی یا تک مرکزی که CBD در مرکز آنها قرار گرفته، نمود بیشتری می‌یابد. باز زنده‌سازی 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. سوالی که در این قسمت مطرح می‌شود این است که چگونه می‌توان سیاست‌های مناسب جهت ساماندهی یک CBD خاص را شناسایی نمود؟ در تحقیق حاضر با بررسی ابعاد مختلف فضاهای شهری، گونه‌های مختلف بافت مراکز تجاری بررسی می‌گردند. سپس با شناخت بافت‌های نیازمند الگوی ساماندهی و با بررسی تطبیقی شهرهای مختلف، سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری بررسی و شناسایی شده و در نهایت با اتخاذ الگوی مناسب نحوه تعیین سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری مختلف ارائه می‌گردد.

### ۱. مفهوم CBD و اجزاء عملکردی و ساختار آن

CBD مخفف واژه Central Business District می‌باشد. این واژه به معنی مرکز تجاری شهر بوده و در مفهوم عملکردی خود یک بافت و فضای شهری را در بر می‌گیرد که شامل عناصر مختلفی اعم از خرده فروشی‌ها، فروشگاه‌های مختلف، اماکن اداری، کاربری‌های مالی و بانکی و ... می‌باشد که در بین سایر عناصر شهری به طور فشرده‌ای جای گرفته‌اند به گونه‌ای که عملکرد کاربری‌های مالی و تجاری بر سایر عملکردهای فضا غلبه دارد. لازم به ذکر است در بررسی CBDها توجه به عناصر کارکردی معمول فضاهای شهری نظیر کاربری‌های مسکونی، شبکه معابر، فضاهای عمومی و ... از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. از این فضا در مکالمات عامه مردم آمریکا با عنوان Downtown نام برده می‌شود (Wikipedia, 2009). بدین ترتیب با تعریف CBD به عنوان مرکز تجاری شهر و فضای شهری که عملکرد عمده اقتصادی در آن جریان دارد، هویت اصلی اینگونه فضاها مشخص می‌گردد. اما نکته مهمی که در بررسی و شناخت مراکز تجاری از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، شناخت اجزاء عملکردی و ساختاری CBDها می‌باشد. اجزاء عملکردی و ساختار مراکز تجاری مجموعه اجزاء و عواملی هستند که مراکز تجاری را تشکیل می‌دهند. در یک دسته‌بندی کلی این اجزاء را به چهار دسته می‌توان تقسیم نمود:

الف- خرده فروشی‌ها: هر مرکز تجاری از اجتماع مجموعه خرده‌فروشی‌ها تشکیل می‌گردد. بنابراین می‌توان خرده‌فروشی‌ها را مهمترین بخش مراکز تجاری شناخت.

ب- شبکه معابر: امروزه با توجه به تغییرات حاصل در تکنولوژی و استفاده روزافزون از ماشین‌ها و وسایل نقلیه، شبکه معابر به یکی از مهمترین اجزاء بازارها و محل‌های مراجعه مردم تبدیل گردیده است و مراکز تجاری نیز از این امر مستثنی نیستند.

ج- فضاهای مسکونی: همانطور که اشاره شد CBDها بخشی از بافت شهری می‌باشند که فضاهای مسکونی را نیز شامل می‌شوند. این کاربری علاوه بر کمک به حفظ هویت مراکز تجاری به عنوان یک فضای زندگی، به نوعی عامل حفاظت و کنترل فضا نیز محسوب می‌گردد به طوری که با تقویت این بعد عملکردی فضا و ایجاد حس تعلق به محیط

در بین ساکنین، می‌توان علاوه بر بالا بردن امنیت محیط بر عوامل حفاظت فضای شهری نیز افزود و نوعی کنترل درونی برای فضا ایجاد نمود.

د- کاربری‌های گوناگون جاری در فضا: از عوامل تأثیرگذار بر هر فضای شهری، کاربری‌های جاری در آن فضا می‌باشد، اعم از کاربری اداری، آموزشی، خدماتی و ... از مهمترین این کاربری‌ها که به طور معمول در مراکز تجاری به عنوان یکی از عملکردهای اصلی فضا ایفای نقش می‌کند، کاربری اداری فضا است به طوری که در برخی موارد CBD را مرکز تجاری - اداری شهر معرفی می‌نمایند.

## ۲. نظری گذرا بر مشکلات و معضلات جاری در CBD

با توجه به اهمیتی که این‌گونه مراکز در عملکردهای شهری دارند، این سوال‌ها مطرح می‌شود که عمده مشکلات جاری در فضاهای مذکور شامل چه مواردی می‌باشند؟ در جهت رفع این مشکلات چگونه باید عمل نمود و چه نکاتی را مد نظر قرار داد؟

با نگاهی گذرا به مشکلات جاری در مراکز تجاری شهرهای مختلف می‌توان مشکلات مراکز فوق را در تیپ‌های مشخص دسته‌بندی نمود از جمله مشکلاتی که در مراکز تجاری مختلف به چشم می‌خورد، بحث افول عملکردهای جاری در فضا در اثر تغییر نیازهای جوامع انسانی می‌باشد. به عنوان مثال این مشکل در شهر نانتینگهام و در مرکز تجاری لیس‌مارکت ایجاد گردید. تخریب و دگرگونی بافت کالبدی شهرها در اثر مرور زمان و یا حوادث طبیعی و غیرطبیعی مانند جنگ، زلزله و ... نیز از جمله مشکلاتی می‌باشد که در بعد کالبد ایجاد می‌گردد. همچنین مشکلات موجود در بافت کالبدی مراکز تجاری سنتی به علت عدم پاسخگویی کالبد به نیازهای امروزی فضا از مهمترین مشکلات قابل توجه فضاهای تجاری می‌باشد که گاهی اوقات تصمیم‌گیری‌های نامناسب نظیر آنچه که در بافت بازار اصفهان و همدان به وقوع پیوست، آثار جبران‌ناپذیری را بر عملکرد این فضاهای شهری به جای می‌گذارد. از طرف دیگر افول مراکز اقتصادی قدیمی در اثر شکل‌گیری مراکز جدید به ویژه در کلان‌شهرهای امروزی را می‌توان به عنوان متداول‌ترین مشکلات این‌گونه فضاها به شمار آورد. جهت حل مشکلات فوق نیاز به شناخت دقیق علل وقوع این مسائل می‌باشد که این امر نیز جز با شناخت کامل عناصر و ابعاد مراکز تجاری میسر نمی‌باشد.

## ۳. ریشه‌یابی علل و عوامل معضلات جاری در مراکز تجاری بر اساس گونه‌شناسی بافت مراکز مذکور

همانطور که بیان شد مراکز تجاری از مجموعه اجزا و عواملی شکل می‌گیرند که به آنها اجزاء عملکردی گفته می‌شود اما خود این اجزاء ممکن است در حالات و شکل‌های مختلفی در فضا قرار گیرند و بافت مراکز تجاری را تشکیل دهند. حال سوالی که مطرح می‌شود این است که: این بافت‌ها در چند دسته عمده قابل تقسیم می‌باشند و سیاست مداخله مناسب هر دسته کدام است؟

مطابق دسته‌بندی‌های ارائه شده توسط صاحب نظران، هر فضای شهری از دو بعد اصلی شکل می‌گیرد که عبارتند از: کالبد و فعالیت. کالبد شامل مجموعه ساختارهای فیزیکی موجود در مکان می‌باشد که از آن به عنوان فرم نیز یاد می‌شود و فعالیت شامل کلیه عملکردهای جاری در فضا است که به ساختار کالبدی مجموعه جان می‌دهد. با توجه به این امر در مطالعه حاضر تلاش می‌گردد در بازشناسی انواع مختلف مراکز تجاری نیازمند مداخله و اصلاح، از گونه‌شناسی بافت مبتنی بر این دو بعد و تلفیق حالات مختلف آنها استفاده شود.

در این روش با سه دسته کالبد بر می‌خوریم که عبارتند از: کالبد فرسوده، کالبد غیرفرسوده، کالبد تاریخی. همچنین از لحاظ فعالیتی نیز مراکز تجاری را در دو حالت می‌توان در نظر گرفت: مراکز تجاری فعال، مراکز تجاری دچار رکود فعالیتی و یا در معرض تهدید.

حال با تلفیق حالات مختلف کالبد و فعالیت به گونه‌های زیر در زمینه بافت مراکز تجاری دست می‌یابیم. در جدول ۱ گونه‌های مختلف بافت مراکز تجاری و راهکارهای مداخله مناسب هر یک در مقابل آن ذکر شده است (صالحی، ۱۳۸۶).

جدول ۱: گونه‌های مختلف بافت مراکز تجاری و راهکارهای مداخله مناسب هر یک

نوع بافت	نوع مداخله مناسب
بافت دارای کالبدی مناسب و دچار رکود فعالیتی	بهبودی و باز زنده سازی
بافت با کالبد مسئله دار و واجد ارزش فعالیتی	نوسازی
بافت با کالبد مسئله دار و دچار رکود فعالیتی	بازسازی
بافت واجد ارزش کالبدی و واجد ارزش فعالیتی، کالبد و فعالیت ناسازگار و محیط دچار اغتشاش کالبدی - فعالیتی	ساماندهی
بافت تاریخی	حفاظت و باز زنده سازی

#### ۴. بررسی الگوی ساماندهی

بحث اصلی ما در مورد مراکز تجاری می‌باشد که نیازمند الگوی ساماندهی می‌باشند. همانطور که در جدول فوق ملاحظه می‌شود، الگوی ساماندهی برای مراکز تجاری در نظر گرفته می‌شود که دارای ارزش کالبدی مناسب باشد یعنی کالبد فرسوده و ناکارآمد نبوده و از لحاظ فعالیتی نیز مجموعه دچار رکود فعالیتی نیستند. اینگونه فضاها ممکن است از جنبه‌های مختلفی دچار مشکل باشند از جمله عمده‌ترین مشکلاتی که در این گونه بافت‌ها مشاهده می‌شوند عبارتند از:

- ضعف برخی از اجزای ساختاری CBD.
  - عدم ساماندهی فعالیت‌ها و در کنار هم واقع شدن فعالیت‌های ناسازگار با یکدیگر.
  - عدم هماهنگی و همخوانی کالبد با فعالیت‌های جاری در فضا.
  - ازدیاد ابعاد فعالیتی جاری در فضا و ایجاد تداخل فعالیتی و عدم توان پاسخگویی کالبد به حجم بالای فعالیت‌ها.
  - ایجاد اختلال در ساختار کالبدی و شبکه حمل و نقل شهری.
- پیشنهاد می‌شود برای رفع مشکلات ذکر شده فوق از الگوی مداخله ساماندهی استفاده گردد. تعریفی که برای این الگو مدنظر می‌باشد عبارت است از: تعریف یک سازمان مجدد در سطح محدوده و باز تعریف روابط فضایی در سطح فضاها و شهری به منظور دستیابی به یک هماهنگی و سازگاری کالبدی- فعالیتی در سطح محدوده. اساس ساماندهی بر استفاده بهینه از امکانات موجود در فضا و اصلاح روابط اجزای فضا مبتنی است (صالحی، ۱۳۸۶).

#### ۵. بررسی تجربیات کشورهای دیگر در زمینه ساماندهی مراکز تجاری

در این بخش جهت آشنایی بیشتر با تجربیات گذشته در زمینه ساماندهی مراکز تجاری، تجربیات دو پروژه اجرا شده در شهرهای کنکسویل ایالت تنسی و شهر دیترویت ایالت میشیگان آمریکا مورد بررسی قرار می‌گیرد.

##### ۵-۱- ساماندهی مرکز تجاری شهر کنکسویل<sup>۲</sup>:

شهر کنکسویل در ایالت تنسی<sup>۳</sup> ایالات متحده آمریکا واقع می‌باشد. جمعیت این شهر در سال ۲۰۰۵ حدود ۱۷۳۰۰ نفر بوده است. در طرح بهبود وضعیت CBD شهر کنکسویل و با توجه به هدف کلان در نظر گرفته شده، سیاست‌ها و راهبردهایی مدنظر قرار گرفتند که در زیر به بررسی آنها می‌پردازیم:

هدف کلان<sup>۴</sup>: CBD شهر کنکسویل پس از اجرای طرح، تبدیل به قلب تجاری و فرهنگی منطقه می‌گردد، پرتحرک و فعال، محل اجتماع و قدم زدن افراد، با عملکردهای تفریح و سرگرمی، کار، خرید و سکونت.

برنامه‌ریزان و مدیران شهر کنکسویل جهت دستیابی به اهداف فوق سیاست‌هایی را مدنظر قرار دادند که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

- ۱- تبدیل مرکز تجاری به منطقه‌ای پرتحرک و قابل زندگی از طریق افزایش فعالیت‌های جاری در مرکز تجاری و در کنار هم قرار دادن فعالیت‌هایی شامل: اجتماعی، فرهنگی، دولتی، تفریحی، خرید، اشتغال و سکونت.
- ۲- بهبود فضاهای طبیعی و اماکن تاریخی از طریق تشویق استفاده مجدد از ساختمان‌های قدیمی از طریق اعمال مشوق‌هایی نظیر کاهش مالیات.

- ۳- تقویت بعد اجتماعی فضا با تبدیل مرکز تجاری به یک مرکز فرهنگی، هنری و آموزشی در سطح منطقه و ایجاد مجموعه‌ای از فضاهای عمومی با المان‌های به یاد ماندنی برای فعالیت‌های عمومی شهر.
- ۴- تقویت شاخص‌ها و نمادهای مرکز تجاری.
- ۵- تشویق سکونت در بخش CBD.
- ۶- سرمایه‌گذاری و ارتقای ظرفیت‌های تجاری CBD با استفاده از یک سری محرک‌ها جهت افزایش سرمایه‌گذاری در بخش تجاری و حمایت از فرصت‌های شغلی در سطح منطقه.
- ۷- ارتقای مرکز تجاری به عنوان یک مرکز خدمات دولتی در تعامل با سایر کاربری‌ها.
- ۸- طراحی یک فضای پیاده در مرکز تجاری با فضاهای عمومی مناسب.
- ۹- ایجاد یک سیستم حمل و نقل مناسب، به صورتی که حمل و نقل کالا و مسافر به راحتی صورت گیرد و تسهیلات لازم برای پارک وسایل نقلیه نیز فراهم گردد (Haslam, Bill, 2005).

## ۵-۲- ساماندهی CBD شهر دیترویت<sup>۵</sup>

شهر دیترویت از شهرهای ایالت میشیگان<sup>۶</sup> می‌باشد که در ایالات متحده آمریکا واقع است. این شهر با جمعیتی بالغ بر ۹۵۰,۰۰۰ نفر به عنوان مرکز ایالت میشیگان شناخته می‌شود. مرکز شهر دیترویت بیشترین تراکم ادارات را در سطح ایالت دارا می‌باشد. همچنین با فعالیت بیش از ۱۲۰ قاضی و رئیس دادگاه و وجود دادگاه فدرال در آن به عنوان مرکز قضایی نیز مطرح می‌باشد. در زیر به سیاست‌هایی که برای ساماندهی این مرکز تجاری در نظر گرفته شده است اشاره می‌کنیم.

- ۱- توسعه ادارات دولتی و شرکت‌های خصوصی در سطح محدوده
- ۲- توسعه و بهبود وضعیت خرده‌فروشی‌ها
- ۳- ایجاد یک طرح طراحی شهری مناسب برای مرکز تجاری
- ۴- طراحی گذرگاه‌های مخصوص پیاده‌روی
- ۵- ایجاد علاقه برای پیاده‌روی در خیابان‌های مرکز تجاری از طریق بهبود کیفیت نمای ظاهری و ویتترین مغازه‌ها، برپا کردن گالری‌های هنری در امتداد خیابان‌ها و برپا کردن کافه‌ها در سطح خیابان‌ها
- ۶- حفاظت تاریخی- معماری از فضاها از طریق تشویق مردم و ادارات بر حفظ کیفیت معماری و استقبال از باز زنده‌سازی بناهای فرسوده
- ۷- ساماندهی سیستم حمل و نقل
- ۸- ساماندهی وضعیت پارکینگ‌ها در مرکز تجاری
- ۹- توسعه توریسم و توسعه ابعاد فرهنگی محیط
- ۱۰- تشویق اسکان در بخش مرکزی شهر و بهبود فضاهای همسایگی
- ۱۱- اعمال سیاست حفاظت عمومی از CBD از جمله:

- کنترل دقیق به منظور جلوگیری از شکل‌گیری جرایم و وقوع آتش‌سوزی
- تشویق سازندگان برای استفاده از آخرین تکنولوژی‌ها و وسایل امنیتی

• آموزش روش‌های تخلیه، مهار آتش و همچنین تکنیک‌های پیشگیری از آتش‌سوزی به ساکنان CBD

تصویر ۱: مرکز تجاری شهر کنکسویل

تصویر ۲: CBD شهر دیترویت



ماخذ:

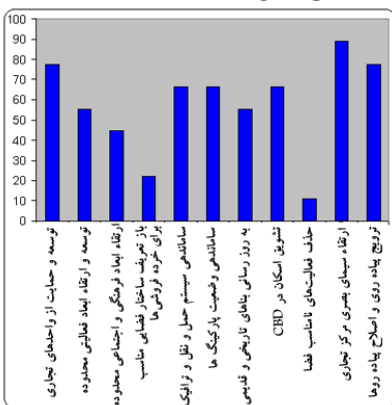
www.ci.detroit.mi.us, 2008

### ۵-۳- بررسی تطبیقی سیاست‌های ساماندهی به کار گرفته شده در مراکز تجاری

همانطور که مشاهده می‌شود سیاست‌های گوناگونی در مراکز تجاری مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد. در این قسمت سعی داریم با دسته‌بندی سیاست‌های ساماندهی و بررسی چند نمونه دیگر از مراکز تجاری، سیاست‌های عمده استفاده شده در ساماندهی مراکز تجاری را بررسی نماییم.

در این راستا مراکز تجاری شهرهای کنکسویل (Haslam & Bill, 2005)، دیترویت (www.ci.detroit.mi.us, 2007)، بالتیمور<sup>۷</sup> (Davis & Brooks, 2002)، ناتینگهام<sup>۸</sup> (معلمی، ۱۳۷۹)، بریستول<sup>۹</sup> (www.bristoln.org, 2007)، لونگمونت<sup>۱۰</sup> (www.ci.longmont.co.us, 2007)، سننورد<sup>۱۱</sup> (Dewan, Terrence, 1995) و لیون<sup>۱۲</sup> (www.lyons-colorado.com) موارد بررسی و مقایسه قرار گرفتند و سیاست‌های ساماندهی به کار گرفته شده در هر کدام مشخص گردیدند. برخی از شهرهای مورد بررسی با توجه به مشکلات موجود در فضای شهری مد نظر خود، از سیاست‌های خاصی به طور ویژه بهره بردند و برخی دیگر نیز با به کارگیری اکثر سیاست‌های موجود سعی نمودند در راستای ساماندهی مراکز تجاری اقدام نمایند. در جدول شماره ۲ سیاست‌های به کار گرفته شده در شهرهای مختلف مشخص شده است. لازم به ذکر است سیاست‌های فوق با بررسی نمونه‌های مطالعاتی مختلف تعیین شده و این سیاست‌ها، تنها سیاست‌های مبتنی بر الگوی ساماندهی می‌باشد و از بررسی سیاست‌های الگوهای دیگر مبتنی بر نوسازی، بازسازی، باز زنده‌سازی و ... پرهیز شده است.

نمودار ۱: بررسی میزان استفاده از سیاست‌های ساماندهی مطرح شده در نمونه‌های مطالعه شده



جدول ۲: بررسی سیاست‌های ساماندهی به کار گرفته شده در مراکز تجاری

نام شهر	Keno ville	Detr oit	Natin gham	Balti more	Brist ol	Long mont	Sanf ord	Lyon
سیاست ساماندهی								
توسعه و حمایت از واحدهای تجاری	ok	ok	ok	ok		ok	ok	ok
توسعه و ارتقاء ابعاد فعالیت محدود.	ok	ok	ok	ok		ok		
ارتقاء ابعاد فرهنگی و اجتماعی محدود	ok	ok					ok	ok
باز تعریف ساختار فضایی مناسب برای خرده فروش‌ها				ok			ok	
ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک	ok	ok		ok	ok		ok	ok
ساماندهی وضعیت پارکینگ‌ها.	ok	ok		ok	ok		ok	ok
به روز رسانی بناهای تاریخی و قدیمی	ok		ok	ok		ok		ok
تثبیت اسکان در CBD و بهبود فضاهای همسایگی	ok	ok	ok	ok		ok	ok	
حذف برخی فعالیت‌های نامناسب جاری در فضا				ok				
هویت دهی و ارتقاء سیمای بصری مرکز تجاری	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
توسعه و ترویج پیاده روی و اصلاح پیاده روها	ok	ok		ok	ok	ok	ok	ok

همانطور که در نمودار شماره ۱ مشاهده می‌شود تعدادی از سیاست‌ها مطرح شده عمومیت بیشتری در ساماندهی مراکز تجاری دارند که عبارتند از: ارتقای سیمای بصری مرکز تجاری، ترویج پیاده‌روی و اصلاح پیاده‌روها. لذا از نکات مهم قابل استنتاج نمودار فوق اهمیت سیاست‌های ارتقای سیمای بصری و زیباسازی محیط و همچنین ترویج پیاده‌روی در فضاهای مراکز تجاری می‌باشد. به وضوح مشخص است عمده سیاست‌های به کار گرفته شده در امر ساماندهی مراکز تجاری در راستای استفاده بهینه از امکانات موجود و ارتقای ظرفیت‌های فضا با اصلاح روابط اجزاء و عملکردهای فضا مورد استفاده قرار گرفته‌اند که توجه به این امر کمک شایانی به دسته‌بندی و شناخت سیاست‌های ساماندهی و پارامترهای موثر در سیاست‌های فوق می‌نماید.

### ۶. الگویابی سیاست‌های ساماندهی مناسب مراکز تجاری مختلف

همانطور که بررسی شد، سیاست‌های مختلفی برای ساماندهی مراکز تجاری وجود دارد. سوالی که در این قسمت مطرح می‌شود این است که چگونه می‌توان سیاست‌های مناسب جهت ساماندهی یک CBD خاص را شناسایی و اتخاذ نمود؟ الگویابی که جهت تعیین سیاست‌های مناسب ساماندهی مراکز تجاری پیشنهاد می‌گردد بر اساس بررسی مشکلات موجود در مراکز تجاری و انطباق آنها با سیاست‌های ساماندهی می‌باشد. در این راستا از یک سو به جمع‌آوری مجموعه مشکلات موجود در CBDها پرداخته شد و از سوی دیگر سیاست‌های ساماندهی و الگوی مداخله هر کدام تعیین گردید. حال با تعیین پارامترهایی تحت عنوان پارامترهای شناخت، ارتباط دو سوی این معادله برقرار می‌گردد.

پارامترهای فوق مجموعه اطلاعاتی هستند که قبل از اجرای هرگونه مداخله جهت ساماندهی مراکز تجاری باید مورد بررسی قرار گیرند. این پارامترها بر اساس بررسی اجزای ساختاری مراکز تجاری و مشکلات عمده موجود در این فضاها و بر اساس مطالعه نمونه‌های موردی شهرهای مختلف جمع‌آوری و تعیین شده‌اند. پارامترهای بررسی و سیاست‌های ساماندهی مرتبط در جدول شماره ۳ ارائه گردیده است.

جدول ۳: پارامترهای نیازمند بررسی جهت ساماندهی مراکز تجاری

مشکلات	پارامترهای نیازمند بررسی	سیاست ساماندهی
کاهش بازدهی خرده فروشی‌ها. عدم رونق تجاری در محدوده مطالعاتی.	تعیین محدوده مرکز تجاری . تعیین محدوده خدمات رسانی واحدهای تجاری بررسی و شناخت نیاز مشتریان. شناسایی گونه‌های مختلف خرده فروشی‌ها	توسعه و حمایت از واحدهای تجاری در بخش مرکزی
ترافیک سنگین محدوده.	شناسایی گره‌های ترافیکی موجود در فضا. شناخت ویژگی‌های سیستم حمل و نقل شهر. بررسی وضعیت تقاطع‌ها و پیچ‌ها بررسی سیستم مدیریت ترافیک محدوده.	ساماندهی سیستم حمل و نقل و ترافیک
کمبود فضای پارک. توقف‌های غیر قانونی در مکانهای خاص.	تعیین موقعیت و نحوه پراکنش پارکینگ‌ها در سطح محدوده. بررسی میزان کمبود فضای پارک در مرکز تجاری. شناسایی فضاهایی که می‌توان پارکینگ‌های جدید ایجاد نمود.	ساماندهی وضعیت پارکینگ‌ها.
فرسودگی بافت برخی نواحی. فرسودگی و خالی از فعالیت شدن بناهای تاریخی.	شناسایی ، محافظت و مرمت بناهای دارای ارزش تاریخی.	به روز رسانی بناهای قدیمی و بناهای تاریخی
از بین رفتن نظارت اجتماعی بر فضا. کاهش امنیت در ساعات خاصی از شبانه روز. عدم احساس تعلق در بین ساکنین.	شناسایی واحدهای همسایگی و محلات مجاور و درون مراکز تجاری	تشویق اسکان در CBD و بهبود فضاهای همسایگی
نداشتن هویت خاص در فضای مربوطه. کاهش حس فضای شهری در محدوده. آلودگی‌های بصری. تبدیل فضاهای شهری به معبر عبور و گریز.	شناسایی المان‌های موجود در فضا جهت تعریف یک هویت متحصر به فرد و بیاد ماندنی برای فضا. شناسایی عناصر ایجادکننده آلودگی‌های بصری در محیط.	هویت دهی و ارتقاء سیما بصری مرکز تجاری
در هم آمیختگی ترافیک سواره و پیاده. تبدیل مرکز به فضایی پر از اتومبیل ، آلودگی‌های صوتی و دود. کاهش امنیت پیاده.	شناسایی نقاط قوت و ضعف موجود در پیاده‌روها	توسعه و ترویج پیاده روی و اصلاح پیاده روها
تخلیه فضا از فعالیت در برخی از ساعات شبانه روز. وجود فضاهای خالی و ناامن در بین فضاهای تجاری	شناسایی فرصت‌های توسعه و سرمایه‌گذاری در مرکز تجاری	افزایش سرزندگی فضا در تمام اوقات شبانه روز
افتشاش فعالیت در محدوده. قرار گیری فعالیت‌های ناسازگار در محدوده. ازدحام در ساعات خاص و محدود در فضا.	شناسایی ساختار فعالیتی موجود در مرکز تجاری بررسی کاربری اراضی محدوده	برنامه‌ریزی و کاهش و حذف برخی فعالیت‌های نامناسب جاری در فضا
سردر گمی خریداران. بی نظمی مجموعه خرده فروشی‌ها. افتشاش فعالیت در محدوده. آلودگی و مشکلات بهداشتی در سطح محدوده.	شناسایی راسته‌ها و مراکز عمده تجاری بررسی و شناخت فعالیت‌های تجاری ناهمگون با محیط و سایر فعالیت‌ها. بررسی نرخ سرقفلی مغازه‌ها در جاهای مختلف.	باز تعریف یک ساختار فضایی مناسب برای مجموعه خرده فروشی‌ها
ازدحام اتومبیل در فضا. ترافیک سنگین محدوده.	شناخت وضع موجود سلسله مراتب شبکه معابر بررسی نحوه کارکرد خیابان‌های اطراف مراکز تجاری	اصلاح ساختار کالبدی شهر در ارتباط با CBD

## جمع‌بندی

با توجه به اهمیتی که مراکز تجاری در عملکردهای شهری دارند باید پیش از هرگونه اقدامی در این فضاها، نحوه مداخله و آثار و نتایج ناشی از آن را بررسی نمود. نکته مهمی که در بررسی و شناخت مراکز تجاری از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، شناخت اجزاء عملکردی و ساختاری CBDها می‌باشد. اجزاء عملکردی و ساختار مراکز تجاری مجموعه اجزاء و عواملی هستند که مراکز تجاری را تشکیل می‌دهند. اما این اجزا خود از دو بعد اصلی شکل می‌گیرد که عبارتند از کالبد و فعالیت. با توجه به این امر پیشنهاد می‌گردد در بازشناسی انواع مختلف مراکز تجاری نیازمند مداخله و اصلاح، از گونه‌شناسی بافت مبتنی بر این دو بعد و تلفیق حالات مختلف آنها استفاده شود.

یکی از الگوهای مداخله در مراکز تجاری الگوی ساماندهی می‌باشد و این الگو برای مراکز تجاری در نظر گرفته می‌شود که دارای ارزش کالبدی مناسب بوده و از لحاظ فعالیتی نیز مجموعه دچار رکود فعالیتی نباشد. این گونه فضاها ممکن است از جنبه‌های مختلفی دچار مشکل باشند که پیشنهاد می‌شود برای رفع آنها از الگوی مداخله ساماندهی استفاده گردد. در این راستا با استفاده از تجربیات کشورهای دیگر می‌توان سیاست‌های مختلف ساماندهی مراکز تجاری که تا

به حال مورد استفاده قرار گرفته‌اند را شناسایی نمود اما در این میان تعدادی از سیاست‌ها عمومیت بیشتری در ساماندهی مراکز تجاری دارند که عبارتند از: ارتقای سیمای بصری مرکز تجاری، ترویج پیاده‌روی و اصلاح پیاده‌روها. با نگاهی به این مسئله در می‌یابیم از مهمترین دغدغه‌ها و تلاش‌های سیاست‌گزاران در ساماندهی مراکز تجاری، تلاش در راستای هویت‌دهی به فضا و اجتماعی کردن این فضاهای شهری می‌باشد. که این امر باید در سیاست‌گذاری‌های مسئولین مورد توجه ویژه قرار گیرد.

راهکاری که جهت تعیین سیاست‌های مناسب ساماندهی مراکز تجاری مختلف ارائه می‌گردد بر اساس بررسی مشکلات موجود در مراکز تجاری و انطباق آنها با سیاست‌های ساماندهی مبتنی است. در این راستا پیشنهاد می‌گردد با بررسی پارامترهایی تحت عنوان پارامترهای شناخت، ارتباطی منطقی بین مشکلات موجود در فضا و سیاست‌های ساماندهی مراکز تجاری برقرار گردد و در نهایت سیاست‌های مناسب ساماندهی مرکز تجاری مد نظر اتخاذ گردد.

## منابع

- بحرینی، سید حسن (۱۳۷۵) "تحلیل فضاهای شهری" تهران، دانشگاه تهران.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) "مرمت شهری" تهران، دانشگاه تهران.
- شیرانی، حسین (۱۳۸۲) "ساماندهی مکان" تهران، دانش آفرین.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) "بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا" تهران، دانشگاه تهران.
- صالحی واسکسی، احمد (۱۳۸۶) "بررسی شیوه‌های ساماندهی کالبدی - فعالیتی مرکز تجاری (CBD) شهرها" پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه تربیت مدرس.
- فلامکی، محمدمنصور (۱۳۶۵) "باز زنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی" تهران، دانشگاه تهران.
- معلمی، بهرام، احیای محله‌های صنعتی و تجاری (۱۳۷۹) "هفت شهر" شماره اول.

Davis , Brooks (2002) "**Downtown Baltimore Revitalization Plan**" Brooks Davis & Holly Mattei & Kyle Rauch , at: [www.co.fairfield.oh.us/rpc/downtown\\_plans/Baltimore](http://www.co.fairfield.oh.us/rpc/downtown_plans/Baltimore).

Dewan , Terrence " **Recommended Improvement Strategies Downtown Sanford Market Study Sanford CDBG Quality Main Street Project**" at:[http:// www.sanfordmaine.org](http://www.sanfordmaine.org).

Haslam , Bill,(2005) "**Downtown Improvement Strategy Public Review Draft**" at:[www.cityofknoxville.org/downtown/disreport.pdf](http://www.cityofknoxville.org/downtown/disreport.pdf).

Shields , Martin (2001) "**Revitalization Guide for Small Downtowns**" at: <http://srdc.msstate.edu/cred/02conf/session2/shields.ppt>.

Shields Martin (9 April , 2001) "**A Manual for Small Downtowns**" Pennsylvania, The Pennsylvania State University at: [www.knoxville.areaconnect.com/statistics.htm](http://www.knoxville.areaconnect.com/statistics.htm).

the City of Bristol Tennessee (1995) "**Downtown Improvement Concept Plan**" at : [www.bristoltn.org/Central Business District](http://www.bristoltn.org/Central Business District) , at: [www.ci.longmont.co.us/planning/lacp/pdfs/central.pdf](http://www.ci.longmont.co.us/planning/lacp/pdfs/central.pdf).

## پی‌نوشت‌ها:

1. Central Business District
2. Knoxville
3. Tennessee
4. Goals
5. Detroit
6. Michigan
7. Baltimore
8. Nottingham
9. Bristol
10. Longmont
11. Sanford
12. Lyon