

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Analysis and evaluation of intervention experiences in central texture of Esfarayen town

Hassan Amirian Vernosfadrani¹, Mohammad Hossein Buchani^{2,*}

¹ PhD Candidate in Urban Planning, Islamic Azad University, Tehran-South Branch Tehran, Iran

² Instructor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tehran-South Azad University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History:

Received 2021-12-08

Accepted 2022-03-08

Keywords:

Esfarayen

Central Texture

Global Experiences

Texture Intervention

ABSTRACT

INTRODUCTION

Some strategies have been provided globally that seek to revitalize and promote urban neighbourhoods that we have experienced in the past, but today have been neglected for reasons such as not paying attention to planning in this scale. Therefore, this study selected one case study (central context of Esfarayen city) and applied global successful experiences. It seeks to revive the concept of neighbourhood center and characteristics of old neighbourhoods in the central parts of the city which have a unique position. Technical and operational experiences have become popular as a supporting tool for long-term planning among governments and countries. Because the principle of unpredictability of experience does not mean that one should not worry about experience and rely only on luck and trust, so that whenever a new crisis arises, no action will be taken without a prior plan. Rather, this rule states that a more appropriate attitude should be adopted than the experience. In such a way that we do not rely only on the predictions of experience, nor do the affairs without a plan, and we must keep in mind that experience probably arises from the interaction of four components of events and trends, images and actions, and can be three goals 1_ image of possible events 2_ evaluation of the Possibilities and Finding Possible Incidents 3_ Naming the decision in the direction of preferred matters for technical and operational experiences. One of the potential benefits of technical and operational experiences is identifying and interpreting environmental changes; Improving the strategic planning process; The growth of innovative capabilities and the implementation of strategic decisions. By increasing the rate of change and transformation; Traditional planning methods are no longer useful and the heavy shadow of experience uncertainty created such a situation that it seems impossible to predict the experience. It is also necessary to state that technical and operational experiences are value-based and effective knowledge and it is necessary to identify the value and cultural characteristics of society, and therefore the implementation of technical and operational experiences project at various national, sectional or organizational levels needs localism and attention to the characteristics of this knowledge in society.

DOI: 10.22034/UE.2022.3.01.10

*Corresponding Author: Email: boochani10@yahoo.com

MATERIALS AND METHODS

This study is considered as survey research. In this kind of researches, other methods such as observation, interview, etc have been used to collect information. The statistical population is the central part of Esfarayen city. After determining the exact boundaries of the neighbourhoods, sampling was done by probabilistic method and stratified sampling. In determining the boundaries of neighbourhoods in the central context of the city, three factors are considered. They are mental image approach, the process of physical growth of the central context and the movement structure of citizens; then in order to determine the basic strategy for executive intervention in the central context of Esfarayen, Social, economic, physical and environmental information have been prepared and analyzed using descriptive statistical methods. GIS was used to determine the principles of implementation by comparative method and FUZZY ANP analysis method.

Findings: In addition to field sampling, after determining the exact boundary of the tissue, sampling was performed in each part of the tissue, possibly by non-targeted sampling method. In determining the texture

boundary in the central texture of the city, three factors of citizens' movement structure in the central texture symbols, mental image approach and physical history of neighbourhoods are considered and then in order to plan in the central texture using global experiences. The research background has reached social, economic, physical and environmental dimensions and the geographic information system has been analyzed using descriptive statistical methods.

RESULTS

The results of recognizing and analyzing the socio-economic dimension of neighborhoods show that the central neighbourhoods have two groups of high-income people living in new buildings and low-income people living in old buildings. They have a different lifestyle. So that the parts of the neighbourhoods that are located close to the city center have a higher economic value and the renovations have been done on a large scale and in high densities. As neighbourhoods progress, construction decreases and the number of older one-story buildings increases.

COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Amirian Vernosfadrani H., Buchani M.H., (2022). Analysis and evaluation of intervention experiences in central texture of: Esfarayen town. *Urban Economics and Planning*, 3(1): 135-147.

DOI: [10.22034/UE.2022.03.01.10](https://doi.org/10.22034/UE.2022.03.01.10)



فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری

سایت نشریه: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

مقاله پژوهشی

واکاوی و ارزیابی تجارب مداخله در بافت مرکزی شهر اسفراین

حسن امیریان و نورسفادران^۱، محمدحسین بوچانی^{۲*}

^۱ دانشجوی دکترای شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران- جنوب، تهران، ایران
^۲ مدرس دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران جنوب، تهران، ایران

چکیده:

در دو دهه اخیر رویکردهایی در سطح جهانی مطرح شدند که به دنبال احیا و ترویج محلاتی شهری هستند که ما در گذشته آن‌ها را تجربه کرده، اما امروزه به دلایلی نظیر بی‌توجهی به برنامه‌ریزی در این مقیاس از شهر متزلزل شده‌اند. بنابراین، این پژوهش با انتخاب یک نمونه موردی (بافت مرکزی شهر اسفراین) و به‌کارگیری تجربیات موفق در سطح جهانی، به دنبال احیای مفهوم مرکز محله و بازگشت به ویژگی‌های محلات قدیمی در قسمت‌های مرکزی شهر که موقعیت منحصربه‌فردی دارند، است. پژوهش حاضر به لحاظ روش ترکیبی (توصیفی-تحلیلی) محسوب می‌شود. در این روش در کنار برداشت میدانی از روش‌های دیگری نظیر مشاهده، مصاحبه و... در گردآوری اطلاعات استفاده شده است. جامعه آماری بافت مرکزی شهر اسفراین هستند که بعد از تعیین مرز دقیق بافت، نمونه‌گیری در هر یک از قسمت‌های بافت به صورت احتمالی و با روش نمونه‌گیری غیرهدفمند انجام شد. در ادامه، به منظور انجام برنامه‌ریزی در بافت مرکزی با استفاده از تجارب جهانی و پیشینه پژوهش به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی رسیده و با استفاده از روش‌های آمار توصیفی، سیستم اطلاعات جغرافیایی و تحلیل فازی (FUZZY ANP) تجزیه و تحلیل شده است. نتایج نشان می‌دهند عدم موفقیت طرح‌های بالادست در حل مسائل بافت مرکزی، مرزبندی با تأکید بر معیارهای کمی نظیر مساحت، جمعیت و... است که مسائل اجتماعی نظیر تصویر ذهنی ساکنان از محلات (که نقش اساسی در الگوی استفاده ساکنان از خدمات ارائه شده دارد) مورد بی‌توجهی قرار گرفته است.

DOI: 10.22034/UE.2022.03.01.10

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۱۷

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۱۲/۱۷

کلمات کلیدی:

اسفراین
بافت مرکزی
تجارب جهانی
مداخله در بافت

مقدمه

رویدادها و روندها تصویرها و اقدام‌ها پدید می‌آیند و می‌توان سه هدف: ۱. تصویر حوادث ممکن؛ ۲. ارزیابی احتمالات و یافتن حوادث محتمل؛ ۳. تصمیم‌گیری در جهت امور ترجیح‌داده‌شده را برای تجارب فنی و عملیاتی نام برد [۱]. شناسایی و تفسیر تغییرات محیطی؛ ارتقای فرایند برنامه ریزی استراتژیک؛ رشد قابلیت‌های ابتکاری و اجرای تصمیم‌های استراتژیک را می‌توان از مزایای بالقوه کاربرد تجارب فنی و عملیاتی برشمرد [۲]. با افزایش میزان تغییرات و دگرگونی؛ روش‌های برنامه‌ریزی سنتی دیگر جواب‌گویی نیازها نیست و سایه سنگین عدم قطعیت تجربه؛ چنان وضعیتی به وجود آورده که پیش‌بینی تجربه غیر ممکن به نظر می‌آید [۳]. این نکته هم ضروری است که تجارب فنی و عملیاتی دانشی ارزش بنیان است و اثربخش و موفقیت‌ها متوقف به شناسایی ویژگی‌های

تجارب فنی و عملیاتی به عنوان یک ابزار پشتیبان برای برنامه‌ریزی بلندمدت در بین دولت‌ها و کشورهای محبوبیت یافته است. چون اصل غیرقابل پیش‌بینی بودن تجربه به این معنا نیست که نگران تجربه نبودن و تنها به بخت و اقبال تکیه و اعتماد شود تا هر زمانی بحران تازه‌ای سر برآورد بدون طرح برنامه قبلی اقدام شود، بلکه این اصل حکم می‌کند که نسبت به تجربه موضوع مناسب‌تری اتخاذ شود. به نحوی که نه در پی تعیین پیشگویی‌های تجربه باشیم نه امور را بدون طرح و برنامه حرکت دهیم و باید در نظر داشت که تجربه احتمالاً از هم‌کنش چهار مؤلفه

نویسنده مسئول:

ایمیل: boochani10@yahoo.com

تجارب فنی و عملیاتی باشد. از اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی علم و هنر تجربه‌نگری به عنوان ابزار سیاست‌گذاری به طور رسمی در چند کشور و به‌خصوص ژاپن به کار گرفته شده از اوایل دهه ۱۹۹۰ میلادی نیز به طور گسترده با همکاری نهادهای بین‌المللی برای توانمندسازی کشورها از این روش استفاده شد و امروز به عنوان رویکرد غالب برنامه‌ریزی در بیشتر کشورهای توسعه‌یافته درآمده است [۷].

بسیاری از بافت‌های مرکزی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بخش مهمی از جمعیت آن مناطق جابه‌جا شده و میراث فرهنگی، تاریخی و اجتماعی مختص محله‌های مرکزی از بین رفته یا در حال تخریب هستند. فقط تعداد اندکی از بناها به‌سختی روی پا ایستادند و به یادگار مانده‌اند و یادآور میراث گذشتگان هستند و هویت در این بافت را نمایان می‌سازند به طور کلی کاهش و کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد [۸]. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید [۹] این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشتند و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه برای سرمایه‌گذاری در آن ندارند. اهمیت حفظ بافت بومی اعم از ملی و جهانی بر هیچ‌کس پوشیده نیست، زیرا بناها و محوطه‌های مرکزی می‌توانند فضای روشنی از گذشته مردم آن را به آیندگان ارائه کنند. این رویکرد در ایران که در جمع پنج کشور برتر تاریخی جهان است و آثار و محوطه‌های تاریخی متعددی را در جای‌جای خود دارد، اهمیت بیشتری می‌یابد. با این حال، هر قدر که دولت‌ها و ملت‌ها در حفظ این محوطه‌ها اهتمام ورزند، نقش مخرب فرسودگی را در تهدید این اماکن نمی‌توان انکار کرد؛ تخریب‌هایی که حتی گاهی موجب از دست رفتن همیشگی یک بنا می‌شود. بنابراین، درک بهتری از جایگاه تجارب فنی و عملیاتی ایجاد می‌شود. با وجود همه تهدیدهایی که بر سر صیانت از بافت بومی این کشور وجود دارد و به‌رغم آموزش عمومی که کارشناسان مقابله با آن پیشنهاد می‌کنند، پرداختن به تجسم تجربه‌های بالقوه و مستعد ساختمان‌های مرکزی و برنامه‌ریزی برای احیای آن‌ها بسیار حائز اهمیت است. این کار به کمک علم نوپا بر جوان تجارب فنی و عملیاتی میسر می‌شود.

در ادامه، بافت مرکزی شهر اسفراین با استفاده از اصول تجربه‌های موفق ارزیابی شد (شکل ۱). بررسی‌ها نشان می‌دهند یکی از مسائل اصلی در عدم موفقیت طرح‌های بالادست در حل مسائل محلات مرکزی، مرزبندی با تأکید بر معیارهای کمی نظیر مساحت، جمعیت و... است که مسائل اجتماعی نظیر تصویر ذهنی ساکنان از محلات (که نقش اساسی در الگوی استفاده ساکنان از خدمات ارائه‌شده دارد) مورد بی‌توجهی قرار گرفته است.

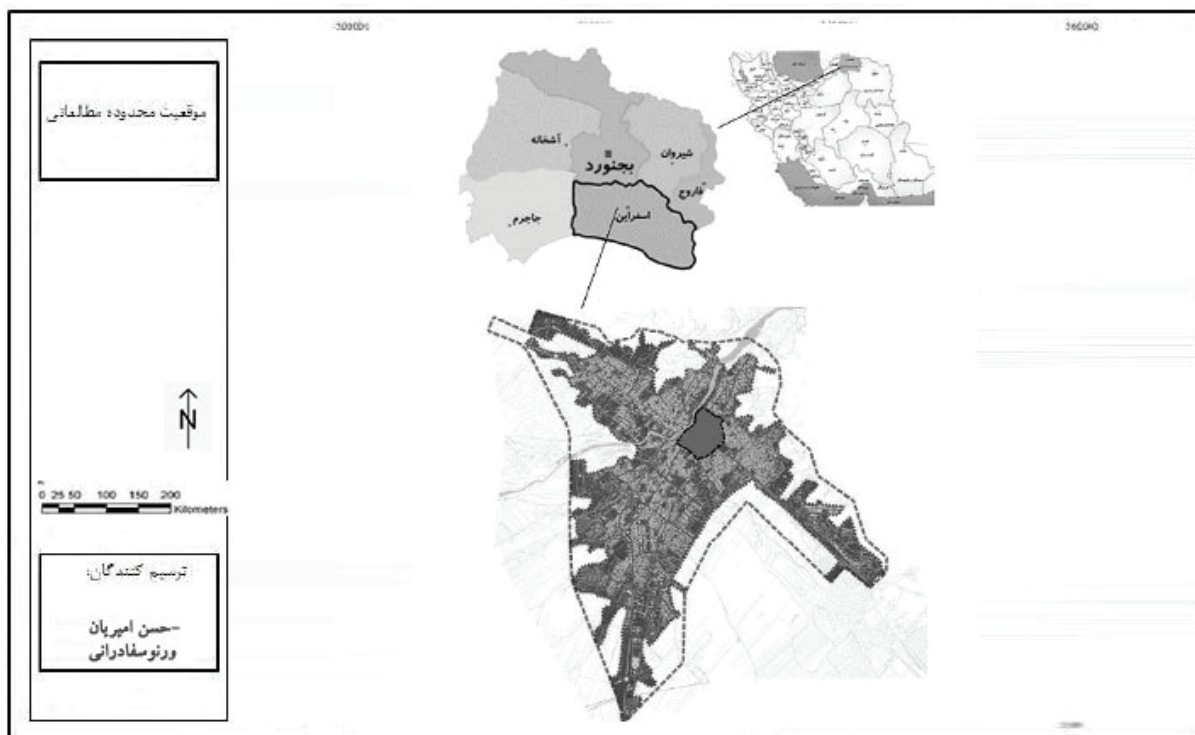
همچنین، تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات به‌دست‌آمده در ابعاد مختلف نشان داده که بافت مرکزی و ساختار محلات در آن به‌شدت تحت تأثیر

ارزشی و فرهنگی جامعه است و به همین سبب، اجرای پروژه تجارب فنی و عملیاتی در سطوح گوناگون ملی، بخش و یا سازمانی نیازمند بومی‌گرایی و توجه به ویژگی‌های ارزشی این دانش در جامعه است.

با توجه به آنکه مداخله در بافت‌های مرکزی شهرها به دلیل ماهیت بافت‌های فرسوده و نیز لزوم مطالعات گسترده به منظور به حداقل رسانیدن ریسک‌های تخریب و نیز تغییر فرم از حالت اصالت اولیه بسیار مهم است، بنابراین بررسی تجارب و مدل‌های مداخله در بافت‌های مرکزی می‌تواند بسیار حائز اهمیت باشد. در این پژوهش، محقق به بررسی نمونه مهم از بافت مرکزی در شهرستان اسفراین پرداخته است. در این مطالعه، سعی شده است ضمن بررسی انواع تجارب در مداخله‌ها در بافت‌های فرسوده در ایران و جهان، به بررسی ماهیت تجارب در بافت مرکزی شهرستان اسفراین پرداخته شود. بنابراین، نتایج این پژوهش می‌تواند به صورت کاربردی برای بهبود و مرمت در بافت‌های مرکزی این شهر و شهرهای دیگر به صورت تعمیم‌یافته مهم و کاربردی باشد. پیشینه‌های متعددی به بررسی مداخله‌ها در بافت‌های مرکزی اشاره داشته‌اند که از آن جمله می‌توان به مطالعات [۲، ۴، ۵] و دیگران اشاره داشت. در این تحقیقات و تحقیقات دیگر، می‌توان تجارب حاصل از مداخله در بافت مرکزی شهری را در مواردی نظیر: ۱. مداخله اجتماعی؛ ۲. مداخله اقتصادی؛ ۳. مداخله زیست‌محیطی؛ ۴. مداخله مدیریتی و قانونی و ۵. مداخله کالبدی مد نظر قرار داد. به بیانی، بر اساس آیت‌های مختلفی می‌توان در بافت‌های مرکزی برای بهبود و مرمت آن اقدام کرد. در پژوهش‌های مختلف، هر یک از این آیت‌ها خود دارای اثربخشی و سطح بازدهی متفاوتی بوده که در پژوهش حاضر، محقق در صدد است تا ضمن استفاده از این مؤلفه‌ها در قالب مداخلات تجربی، به بررسی تأثیر آن‌ها به صورت تطبیقی در بافت مرکزی شهرستان اسفراین به صورت جامع اقدام کند.

بیان مسئله

مطالعات نشان می‌دهد بافت‌های مرکزی ناکارآمد شهری بخش اعظمی از شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این بافت‌ها از یک سو از طیف گسترده‌ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و برای کل گستره شهر یک تهدید جدی به شمار می‌آید و از سوی دیگر، مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت تأمین فضاهای باز و خدماتی و نیز بهبود محیط زیست محسوب می‌شوند [۶]. از ویژگی‌های مهم بافت‌های مرکزی شهری، کمبود فضاهای باز، تنگ و تاریک بودن معابر و کوچه‌ها، مشکلات دفع فاضلاب‌های خانگی، عدم دسترسی بهینه و مناسب خدمات عمومی، مشکلات زیست‌محیطی، ایجاد منظر شهری نامناسب و آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله و کم‌دوامی و عدم مقاومت آن‌هاست. بافت مرکزی شهر اسفراین، با توجه به مشکلات بیان‌شده، پتانسیل‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی دارد که در صورت توجه و برنامه‌ریزی می‌تواند تغییر وضعیت داده شده و به محیطی مناسب از لحاظ اهداف برنامه‌ریزی شهری، تبدیل شود. یکی از این روش‌های برنامه‌ریزی می‌تواند



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محله منبع: یافته‌های پژوهش

این نقطه سبب شد تا سال ۱۳۱۶ به نقطه شهری در تقسیمات کشوری تبدیل و در آن شهرداری احداث شود. دوره‌های تاریخی رشد کالبدی شهر اسفراین، از سال ۱۳۱۶ تا به امروز، به صورت شکل ۲ است [۱۰].

بنابراین، سؤال‌هایی در این زمینه مطرح می‌شود و آن اینکه؛

- ۱- عوامل و شاخصه‌های کلیدی تأثیرگذار در رابطه با مداخله تجربی در احیای بافت مرکزی اسفراین کدام‌اند؟
- ۲- چه فرایند موضعی هدفمندی را می‌توان با توجه به تجارب مداخله در بافت مرکزی ارائه کرد؟

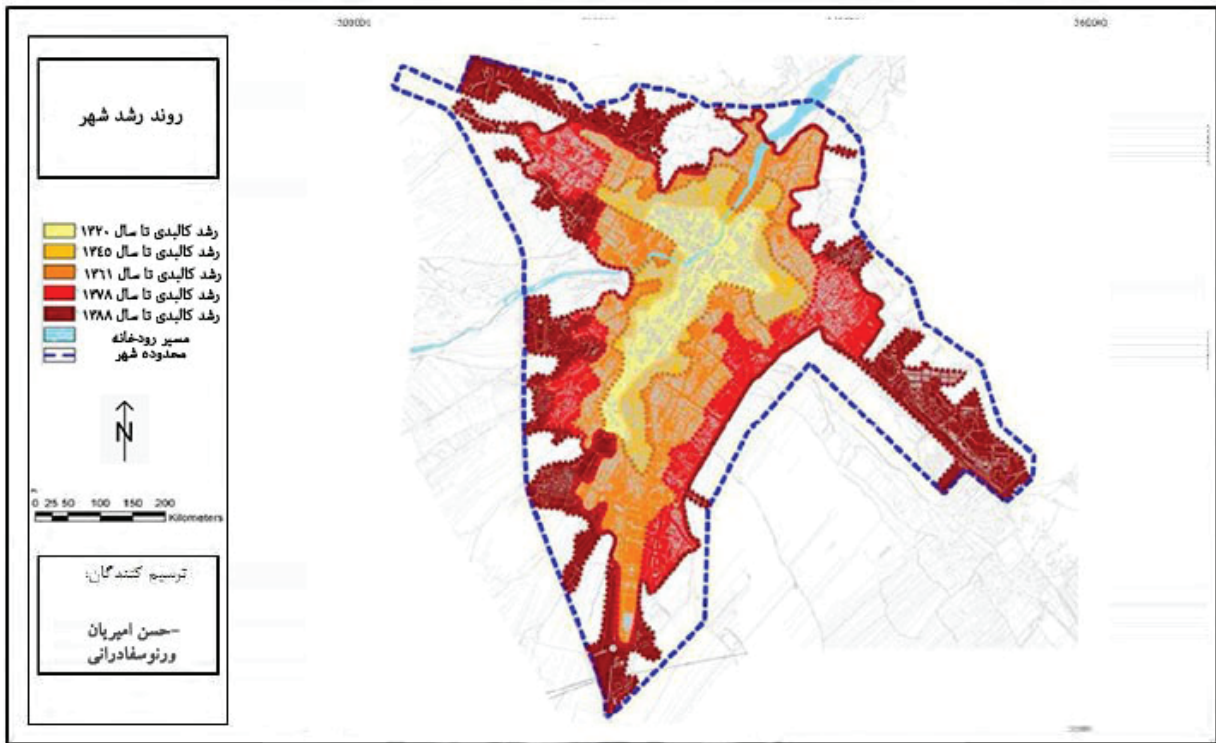
پیشینه تحقیق

مبانی نظری و تجربه‌های مداخله در بافت مرکزی گام‌های نخستین در خصوص احیای بافت مرکزی شهرها را باید در اروپای غربی، به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آن‌ها [۱۱] و گسترش شهرنشینی پس از آن جست‌وجو کرد که سابقه زیاد شهرها در این‌گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقعیت، جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون. جی. هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوبوزیه (۱۸۸۷-۱۹۶۵) به عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش و جایگزینی بناهای

مرکز اصلی شهر قرار گرفته است و نقش مرکز محلات در ارائه خدمات محلی به‌شدت کاهش یافته است. عدم تناسب شبکه دسترسی قدیمی در داخل بافت با نیازهای امروزی، برخی از مناطق بافت که از دسترسی سواره مناسب برخوردار نیست، را به لحاظ اقتصادی فرسوده کرده است. در بررسی شبکه حمل‌ونقلی، بین متغیر هم‌پیوندی و شدت ترافیک (کاربری اراضی و عرض معابر) معابر رابطه مستقیمی وجود دارد که طبق این رابطه، می‌توان میزان کارایی سیاست‌های اتخاذی در ارتباط با شبکه حمل‌ونقل) حذف و اضافه کردن خیابان) و سلسله‌مراتب دسترسی را تعیین کرد. شکل‌گیری و توسعه کالبدی، مکانی به نام اسفراین را می‌توان در دو دوره تاریخی بزرگ و کاربردی به صورت زیر بیان کرد:

- نخست، شهر قدیم اسفراین: اسفراین در قبل و بعد از اسلام در مکانی واقع در جنوب غربی شهر فعلی به نام بلقیس واقع شده بود و همواره یکی از شهرهای خراسان بزرگ بوده است. این شهر حدود سال ۱۱۶۰ هجری قمری یا ۱۷۳۱ میلادی به دست احمدشاه افغان مورد تهاجم قرار گرفت و از آن زمان به بعد شهر و ارگ آن رو به افول گذاشته و در نهایت، متروکه شد. بعد از زوال شهر، باقی ماندگان و متعلقان به آن، چند کیلومتر بالاتر، محل ورودی رودخانه بیدواز به دشت اسفراین را برای ادامه سکونت و فعالیت انتخاب کردند.

- دوم، اسفراین امروزی: نقطه اصلی و محل مشخص شروع شکل‌گیری شهر جدید اسفراین، میان‌آباد بوده است. رشد و گسترش



شکل ۲. روند رشد شهر منبع: [۱۰]

شده و بیشتر نیمه‌کاره رها شده است. از جمله این طرح‌ها، طرح ویژه محله سیروس است که در زمستان ۱۳۸۳ با عنوان «طرح ساماندهی، بهسازی و نوسازی مشارکتی محله سیروس» در محدوده‌ای به وسعت ۴۰ هکتار توسط مشاور باوند تهیه شد. بهره‌گیری از مشارکت مردم، بخش عمومی، بخش خصوصی و دولت در عمران این محله به کمک روش‌های تشویقی از هدف‌های این طرح بوده است، ولی با وجود گذشت یک دهه از تهیه طرح، تغییر چندانی در وضعیت محله مشاهده نمی‌شود [۱۵]. بعد از مطالعه طرح تهیه‌شده برای محله سیروس و انتقادهای واردشده بر آن در متون متفاوت، بر اساس رویکرد این پژوهش، مهم‌ترین ویژگی‌های این طرح عبارت‌اند از:

- هدف این طرح، احیا و نوسازی بافت همراه با حفظ هویت محله است تا ساکنان از آن خارج نشوند، اما به دلایلی از جمله نوسان‌های قیمت زمین، افراد دیگر قادر به خرید ملکی همانند املاک سابق خود هم نیستند.
- با وجود دیدگاه‌های نوین در مورد مداخلات (نظیر دیدگاه نوشهرگرایی که توجه خاصی به محلات دارد) به نظر می‌رسد همچنان قصد اکثریت این افراد از مشارکت در بهسازی، مشارکت در تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی و بناها است. در حوزه عمومی و جمعی نقش چندانی برای ساکنان در نظر گرفته نشده است.
- توجه به هویت تاریخی محله از اولویت‌های مهم طرح به شمار

عظیم بود اجرا و وارد مرحله جدیدی شد [۱۲]. بافت‌های مرکزی شهری را می‌توان در بعد فرهنگی اجتماعی به عنوان هویت ملی، در بعد اقتصادی نیز جزئی با ارزش از ثروت ملی دانست که در غیاب سیاست‌های اصولی نقش آن‌ها کم‌رنگ می‌شود. روند شهرنشینی و گسترش‌های سریع شهری در تقابل با این ارزش قرار می‌گیرند [۱۳]. نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان سناریو مؤثر بر توسعه کشور مطرح شد [۱۴].

بسیاری از تجربه‌های داخلی، به طور مشخص بر توسعه محلات سنتی تأکید نداشته‌اند، اگرچه می‌توان بسیاری از ویژگی‌های این رهیافت را در این طرح‌ها یافت. اما بسیاری از تجربه‌های خارجی نشان‌دهنده تأکید بر این محلات مرکزی و استفاده از اصول آن در برنامه‌ریزی محلات مرکزی شهر دارد. در زیر به چند نمونه از این تجربیات و ارزیابی آن‌ها بر اساس مسائل مطرح‌شده در پژوهش اشاره می‌شود.

محله سیروس در گذشته چاله‌میدان خوانده می‌شد، یکی از پنج محله تاریخی شکل‌دهنده مرکز تهران قدیم است. هم‌اکنون محله سیروس میان ۴ خیابان اصلی ۱۵ خرداد در شمال، ری در شرق، مولوی در جنوب و مصطفی خمینی در غرب قرار گرفته و مساحت آن حدود ۴۰ هکتار است. طرح‌های متعددی برای این محله از اواخر دهه ۱۳۷۰ تهیه

فضاهای اصلی شهر در این مرکز پیدا می‌شود. هر یک از این چهار قسمت که به عنوان یک محله محسوب می‌شوند، بخش‌های از هستهٔ پروتوق مرکزی شهر را دارند. برای سال‌های زیادی محلهٔ یک (محلهٔ شمالی) این مرکز، با یک پروژهٔ بزرگ تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد، چیره شده بود. این نوع توسعه، هم‌معنای مفاهیمی نظیر نرخ بالای جرم و جنایت و مشکلات معنا شده و بر مرکز شهری پویا تأثیر منفی گذاشته بود. در سال ۱۹۹۶، سازمان مسکن شهر چارلوت، بودجهٔ زیادی برای تخریب مسکن عمومی (خانه‌های افراد کم‌درآمد) و جایگزین کردن آن با مسکن ترکیبی از نظر اندازه و قیمت بازار، دریافت کرد. در این زمینه، سازمان مسکن با ده بانک و مؤسسه به منظور تأمین هزینه‌ها، مشارکت کرد. طرحی که برای محلهٔ یک، تهیه شد، شامل محدوده‌ای با مساحت ۴۶ ایکر و شامل زمین‌های خالی است. همچنین، این طرح مبتنی بر اصول TND است [۱۸].

امروزه، محلهٔ یک واقع در هستهٔ مرکزی شهر چارلوت، منطقهٔ متمرکز نامیده می‌شود که شامل تنوعی از خانه‌ها و آپارتمان‌های تک‌خانوازی جذاب می‌شود. ۱۳۲ ساختمان مسکونی عمومی با چند نوع قیمت مختلف موجود است. برخی بخش‌ها (ساختمان‌ها)، مسکن قابل استطاعت و به‌صرفه برای کارگران موقتی را تأمین می‌کنند. همچنین، این محله شامل یک مدرسهٔ ابتدایی، مراکزی برای اجتماع همسایگان، خانه‌های قدیمی، کلیسا و یک مرکز فرهنگی آمریکایی-آفریقایی، پارک‌ها و خرده‌فروشی‌ها است [۱۸].

ارزایی پروژه: این برنامهٔ توسعه از همان ابتدا بر پایهٔ اصول TND طرح شد. در سرتاسر محله خیابان‌های به‌هم‌پیوسته ایجاد شد و خط آسمان‌ها و نمای خیابان‌ها به وسیلهٔ بالکن‌ها و دالان‌ها به صورت یکپارچه درآمد. همچنین، مکان‌هایی برای تجمع همسایگان شکل گرفته است. دلایل موفقیت این طرح در محلهٔ یک، به دلیل دو فاکتور زیر است:

- وجود میزان زیاد مشارکت بین بانک‌ها آمریکایی و شهر چارلوت
- وجود یک طرح جامع و کامل در تطابق با اصول مطرح در تجربه‌های توسعهٔ سنتی محلات، که این طرح ارتباط بین خیابان‌ها به عنوان فضاهای عمومی و پارک‌ها را تقویت کرد و ساخت‌وسازها چارچوبی فیزیکی برای تأمین پیاده‌روی، ایمنی، محله‌ای با میزان جرم و فقر پایین پدید آورد.

- این محله یکی از محلات سرزنده و زیبای شهر پیتسبورگ است. مجموعه‌ای از خرده‌فروشی‌ها، ساختمان‌های دوران ویکتوریا، رستوران‌ها و مغازه‌های کوچک در این محله باعث رونق و ایجاد شخصیت و هویت خاص این محله شده و عوامل متعددی همچون افول رونق اقتصادی، افزایش متوسط سنی جمعیت و فقر سبب نزول کیفیت زندگی در محله شده است. از اواخر دههٔ ۱۹۹۰ مجموعه اقداماتی برای احیای این محله آغاز شد و موجب تغییرات اساسی شد. مداخله برای احیای این محله بر اساس دو محور کلی، باززنده‌سازی محور تجاری محله (اصلی) و نوسازی بافت با رجوع به تاریخ محله صورت گرفت. برنامهٔ طراحی و باززنده‌سازی این محور مسکونی آغاز شد و حفظ آثار تاریخی آن در دستور کار قرار

می‌آمده، اما در عمل توجه چندانی به آن نشده و نظارت میراث فرهنگی بر آن کم‌رنگ مشاهده شده است.

- اصولی نظیر پیاده‌محوری، کاربری‌های مختلط، کاهش نقش اتومبیل و... که جزء اصول اصلی در شهرسازی نوین مطرح می‌شود، تأکید ویژه‌ای بر آن نشده است.

برخی از محلات مرکزی در شهرهای مختلف آمریکا که در برنامه‌ریزی آن‌ها بر تجارب توسعهٔ محلات سنتی تأکید شده است و در منابع معتبر، به عنوان نمونه‌های موفق جهانی شناسایی می‌شوند، عبارت‌اند از: دهکدهٔ ورمیلیون در شهر هونتروسویل، یکی از شهرهای ایالات متحده آمریکا است (ایالت ملکنبورگ).

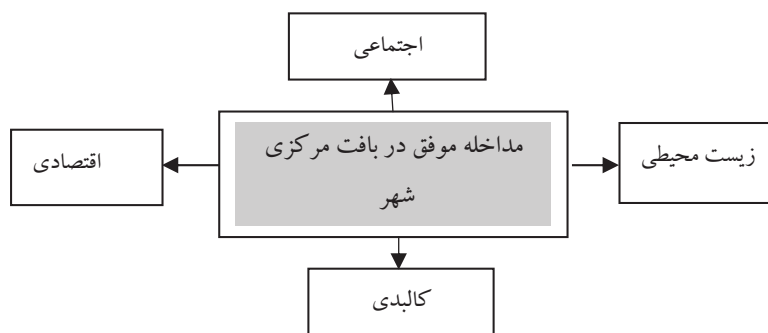
طرح ورمیلیون به وسیلهٔ معماران و برنامه‌ریزان شهری در مؤسسهٔ آندره دوانی و زیبرک تهیه و به وسیلهٔ یک شرکت بومی اجرا شد. طرح تهیه‌شده برای ورمیلیون نشان‌دهندهٔ یک طرح در مقیاس بزرگ از TND است که تا پایان سال ۲۰۰۰، بیست درصد آن کامل شد. این طرح در سائیتا با زمین‌های بایر (سابقهٔ صنعتی) و در مساحت ۳۰۰ ایکر، که شامل ۱۲۰۰ واحد مسکن و ۲۰ هکتار فضای اداری و خرده‌فروشی است، مکان‌یابی شد. در ابتدای سال ۲۰۰۱، اولین مرحلهٔ تغییر و تحول ورمیلیون کامل شد. این قسمت از سایت شامل، ساختمان‌های سه‌طبقهٔ مسکونی (واحدهایی از این ساختمان‌ها به محیط‌های اداری و کاری اختصاص یافته) و ساختمان‌های تجاری کوچک است. این هسته توسط خانه‌های تک‌خانوازی متنوع از نظر قیمت و اندازه و همچنین، در هم‌جواری با یک پارک عمومی خطی شکل، احاطه شده است. دورتادور این پارک، خیابان‌های عمومی قرار دارد و همهٔ مسکن به سمت پارک مکان‌یابی شده و امنیت فضاهای باز به وسیلهٔ نظارت همگانی صاحبان املاک در محله تأمین شده است [۱۶].

الگوی شکل‌گیری خیابان‌ها در ورمیلیون، یک شبکهٔ به‌هم‌پیوسته از خیابان‌هاست که به طور طبیعی در تطابق با ناهمواری‌ها جانمایی شده‌اند. یک بلوار بزرگ به شکل حلقه‌ای وجود دارد که خیابان‌های محلات کوچک‌تر با آن برخورد می‌کنند. تعدادی از خیابان‌ها ارتباط بین محلات موجود و زمین‌های توسعه‌نیافته را ایجاد می‌کنند. شبکهٔ حمل‌ونقلی برای ساخت یک سرویس حمل‌ونقل عمومی، طراحی شده است. در این طرح تنوعی از مسکن، از خانه‌های آپارتمانی گرفته تا خانه‌های تک‌خانوازی جدا، گسترش یافته‌اند. مسکن کوچک در اطراف فضاهای باز کوچک، که مانند فضاهای سبز عمومی جذاب عمل می‌کند، قرار گرفته‌اند [۱۷].

این پروژه بر اساس اصول مطرح در TND، طراحی شده است و دلایل موفقیت این پروژه می‌تواند موضوعات کلیدی زیر باشد:

- وجود یک طرح عالی با بازدهی مناسب برای توسعه‌دهندگان (به‌صرفه بودن) با وجود حفظ بسیاری از فضاهای باز عمده
- ارتباط با توسعه‌های مجاور که اثربخشی شبکهٔ خیابان‌ها و کارایی محلات را ارتقا بخشیده است.

- توجه به جزئیات توسط توسعه‌دهندگان (کیفیت تولید مسکن)
- مرکز شهر شارلوت به چهار قسمت اصلی تقسیم می‌شود که



شکل ۳. ابعاد اکتسابی از تجارب برای مداخله در بافت مرکزی (پیشینه پژوهش- یافته‌های پژوهش)

میان، بافت مرکزی شهر و محلات واقع در آن‌ها که موقعیت و ویژگی‌های خاص دارند و برنامه‌ریزی با اصول این تجربه‌ها، به سبب این ویژگی موقعیت چندانی پیدا خواهد کرد. به این منظور و برای حل این نقش، از تئوری فقر و محرومیت استفاده می‌شود. این تئوری که مشکل مراکز شهری را یک مشکل اجتماعی می‌داند، بر بهبود وضعیت اقتصادی تأکید می‌کند و بهبود این وضعیت را به منزلهٔ بهبود وضعیت کالبدی تلقی می‌کند.

در توضیح مدل تحلیلی می‌توان اضافه کرد برای بررسی مداخله در بافت مرکزی در شهر اسفراین با استفاده از تجارب جهانی، باید ابعاد چهارگانهٔ زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را بررسی کرد و برای سنجش اهمیت هر یک از ابعاد، مصادیقی را به عنوان زیرشاخص در نظر گرفت. برای مثال، برای مطالعهٔ میزان اهمیت کالبدی، باید ارتباط میان عملکردهای کالبدی و عملکردهای سیاست‌گذاری بافت را مورد پرسش قرار داد.

مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر به لحاظ روش جزء پژوهش‌های پیمایشی محسوب می‌شود. در این روش در کنار برداشت میدانی از روش‌های دیگری نظیر مشاهده، مصاحبه و... در گردآوری اطلاعات استفاده شده است. جامعهٔ آماری بافت مرکزی شهر اسفراین هستند که بعد از تعیین مرز دقیق محلات، نمونه‌گیری در هر یک از محلات به صورت احتمالی و با روش نمونه‌گیری طبقاتی انجام شد. در تعیین مرز محلات موجود در بافت مرکزی شهر، سه عامل رویکرد تصویر ذهنی، روند رشد کالبدی بافت مرکزی و ساختار حرکتی شهروندان مورد توجه قرار گرفته و در ادامه به منظور تعیین راهبرد اساسی برای مداخلهٔ اجرایی در بافت مرکزی شهرستان اسفراین، اطلاعات در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی تهیه و با استفاده از روش‌های آمار توصیفی، سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) تعیین اصول اجرایی به روش تطبیقی و روش تحلیل FUZZY ANP مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. تعیین نمونه با استفاده از روش اصلاح‌شده کوکران در هر قسمت از اطراف

گرفت. طراحی خوب این محور موجب بازگشت فعالیت و رونق به این محور شد که نقطهٔ شروعی برای احیای محله بود. بازسازی مساکن، دومین راهبرد احیای این محله بود. احداث مساکن جدیدی که در استطاعت مالی گروه‌های مختلف جامعه باشد، در دستور کار قرار گرفت. ساختمان‌های مسکونی به گونه‌ای طراحی شدند که انعکاس‌دهندهٔ تاریخ محله باشند. مصالحی مانند آجر و فولاد در هماهنگی با ساختمان‌های قدیمی بافت در بازسازی ساختمان‌های جدید استفاده شد [۱۷].

— دهکدهٔ منارچ در جنوب شرقی آتلانتا و در شهر استوک بریج واقع شده است. این دهکده شامل ۸۰۰ خانهٔ مسکونی، یک بخش تجاری مربعی‌شکل، یک مدرسهٔ ابتدایی، فضاهای تفریحی و پارک‌ها است و در مساحتی ۳۸۰ ایکری قرار گرفته است. این طرح در تلاش برای به‌کارگیری اصول تجربه‌های برتر و استفاده از کوچه‌های بن‌بست در زیربخش‌ها است. این پروژه ترکیب جالبی از اصول تجارب و محلات قراردادی را نشان می‌دهد. در ساماندهی محدودهٔ مطالعه‌شده، شرایط وضع موجود، ساختار خیابان‌ها، پارک و فضای باز، اختلاط کاربری، تنوع مساکن را می‌توان مطرح کرد. بسیاری از تئوری‌های مرتبط با برنامه‌ریزی محله‌محور، در قبل از جنبش نوشهرگرایی مانند باغ‌شهر هاوارد، واحدهای همسایگی کلرنس پری و... هر یک در زمان و مکان خود مورد توجه و استفاده قرار گرفته‌اند و خیلی از این تئوری‌ها مانند واحدهای همسایگی کلرنس پری با شرایط و ویژگی‌های محلات شهری ایران همخوانی ندارند. در این میان، دو تن از نظریه‌پردازانی که ارتباط بیشتری با هدف مورد نظر در این پژوهش دارند، کوین لینچ و جین جیکوبز هستند. لینچ که معنا را سرلوحهٔ کار خود قرار داده، نشان می‌دهد محیط شهری چیزی بیشتر از کالبد است و انسان و کالبد دو عامل جداناپذیرند. جیکوبز با نگاهی دیگر بر سرزندگی، نشاط محلات، چندعملکرده بودن و... تأکید کرد و تمامی اصولی که جیکوبز در دههٔ ۱۹۶۰ مطرح کرد، یک دهه بعد در جنبش نوشهرگرایی مطرح شد [۱۸].

بر اساس تجربه‌های موفق مداخله در بافت مرکزی، اصولی را به منظور برنامه‌ریزی و طراحی محلات شهری پیشنهاد می‌دهد که هیچ‌گونه توجهی بر موقعیت قرارگیری این محلات در سطح شهر ندارد. در این

اجتماعی و شناخت ساکنان از یکدیگر داشته است. الگوی استفاده از مسجد در محدوده مطالعه شده تا حدودی گویای تقسیمات کالبدی با توجه به ادراک ساکنان از محله خود است که این الگو در بافت مرکزی شهر اسفراین بیانگر وجود دو محله است.

۲- رویکرد تصویر ذهنی (Mental Map): برخی از افراد محله را راستای یک خیابان یا کوچه‌ای که ملک آن‌ها در آن قرار گرفته است، تلقی می‌کنند و مرکز محله برای این چنین افرادی معنا و کارکرد خاصی ندارد که بسیاری از ساکنان جدید به محله هستند و سابقه زندگی نسبتاً کوتاهی در محله دارند. در مقابل، برخی افراد که سابقه زندگی طولانی‌تری در محلات دارند، مرزهای محله خود را بسیار وسیع تصور می‌کنند. حدود ۲۸ درصد افراد پاسخ‌دهنده از مرز محله خود بی‌اطلاع‌اند، ۳۸ درصد پاسخ‌دهندگان راستای خیابان یا کوچه محل زندگی را به عنوان محله ترسیم کرده‌اند، ۳۴ درصد افراد مرز محله خود را با استفاده از خیابان‌های موجود، شناسایی و ترسیم کرده‌اند.

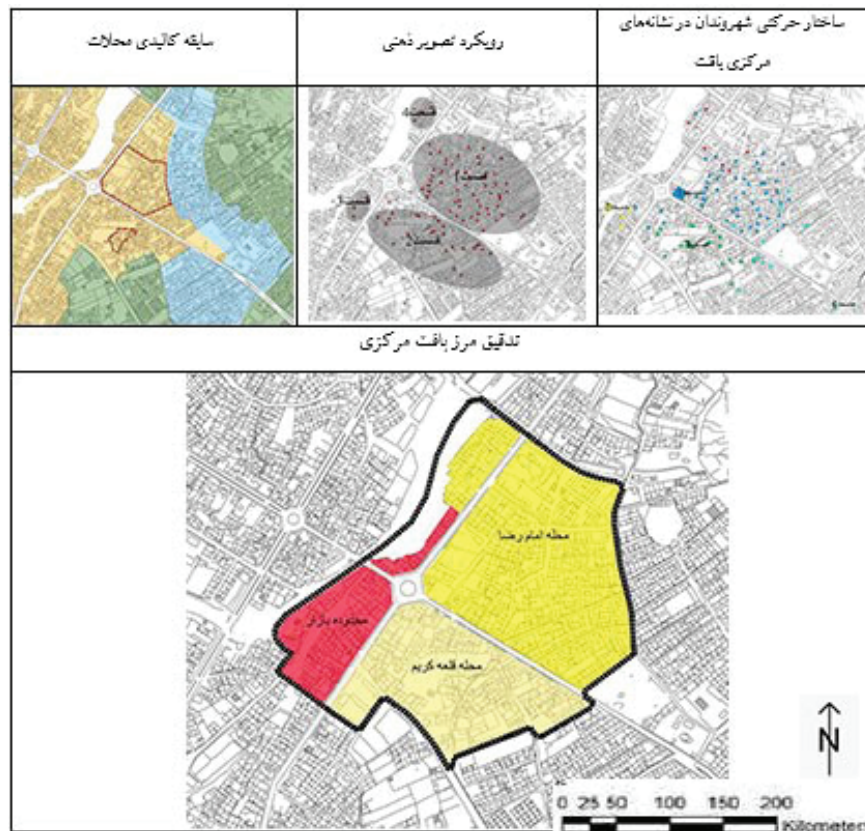
۳- سابقه کالبدی محلات: بررسی تاریخی محدوده مطالعه شده نشان می‌دهد کالبد شهر از سال ۱۳۳۰ تا سال ۱۳۵۵، رشد چشمگیری داشته است (دلایل متفاوتی می‌تواند داشته باشد) و این به منزله ورود افراد غریبه به محلات و یا گسترش مرز محلات به منظور استفاده افراد از

مرکز بافت صورت می‌گیرد که نمونه آماری در مجموع حدود ۱۰۱ نفر می‌شود. در دو دهه اخیر رویکردهایی در سطح جهانی مطرح شدند که به دنبال احیا و ترویج محلاتی شهری هستند که ما در گذشته آن‌ها را تجربه کرده‌ایم، اما امروزه به دلایلی نظیر بی‌توجهی به برنامه‌ریزی در این مقیاس از شهر متزلزل شده‌اند. بنابراین، این پژوهش با انتخاب یک نمونه موردی (محلات مرکزی شهر اسفراین) و با تجربیات موفق در سطح جهانی، به دنبال احیای مفهوم محله و بازگشت به ویژگی‌های محلات قدیمی در قسمت‌های مرکزی شهر که موقعیت منحصربه‌فردی دارند، است.

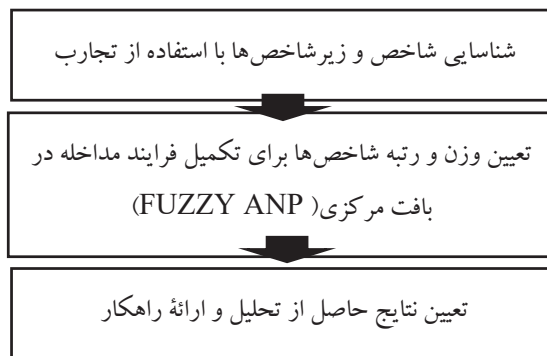
تحلیل داده‌ها

در این پژوهش، تعیین مرز دقیق محلات به عنوان یک هدف مطرح شد که به منظور انجام این کار، بررسی میدانی به عنوان ابزاری برای در نظر گرفتن نظر مردم در مورد حدود مرز محله خود که تعیین‌کننده الگوی حرکت آن‌ها در استفاده از خدمات است، به کار گرفته شد. این بخش از پژوهش در سه مرحله زیر انجام پذیرفت:

۱- ساختار حرکتی شهروندان در نشانه‌های مرکزی بافت: مسجد یکی از عناصر اصلی محلات شهری ایران بوده و نقش مهمی در روابط



شکل ۴. تعیین مرز دقیق بافت مرکزی شهرستان اسفراین برای مداخله در بافت منبع: یافته‌های پژوهش



شکل ۵. فرایند شماتیک از تعیین شاخص تا تکمیل فرایند مداخله در بافت

جدول ۱. مقیاس‌های زبانی برای بیان درجه اهمیت

مقیاس‌های زبانی برای درجه اهمیت	اعداد فازی مثلی	معکوس اعداد فازی مثلی
عیناً یکسان	۱-۱-۱	۱-۱-۱
اهمیت برابر یا عدم ترجیح	۱.۱-۱-۳.۱	۲.۲-۱-۱.۵
نسبتاً کمتر	۳-۳.۱-۱.۸	۱.۱-۲.۱-۲
مهم‌تر	۳-۲-۴.۲	۲-۱.۵-۲.۱
خیلی مهم‌تر	۲-۴.۸-۳	۱.۲-۲.۸-۱.۱
کاملاً مهم‌تر (بی‌نیابت)	۴.۹-۳-۶.۴	۲.۹-۱.۵-۲.۲

تهیه شد، وارد شد. در جدول ۱ با ارائه مقیاس‌های زبانی برای درجه اهمیت، این درجه‌بندی را از یکسان تا کاملاً مهم‌تر تقسیم‌بندی می‌کند و در حل مسائل فازی باعث سهولت در درجه ارزش هر معیار می‌شود. بعد از این قسمت به تعیین وزن شاخص‌ها و آلترناتیوها به منظور تعیین اهمیت نسبی شاخص‌ها با توجه به اصل بالادست (اصل متناظر واقع در سطح بالای سلسله‌مراتب) و وزن نسبی زیرشاخص‌ها با توجه به شاخص سطح بالاتر و همچنین، وزن نسبی شاخص‌های مداخله در بافت مرکزی با توجه به زیرشاخص (سطح بالاتر انجام می‌گیرد). پس از برآورد بردارهای وزن فازی، در گام بعد هدف رسیدن به نتایج نهایی به فرم Crisp است. بنابراین، بردار وزن فازی با به‌کارگیری مفهوم α -Cut طبق رابطه ۱ به بازه‌ای وزنی تبدیل می‌شود.

$$W_{ii}^{\alpha} = W_{ii} + \alpha(W_{im} - W_{ii})$$

$$W_{ir}^{\alpha} = W_{ir} - \alpha(W_{iu} - W_{im})$$

که در آن W_{ii}^{α} و W_{ir}^{α} به ترتیب نقاط چپ و راست بازه را بعد از به‌کارگیری مفهوم α -Cut تعیین می‌کنند و دامنه تغییر α بین ۰ و ۱ است. مقدار α بزرگ‌تر بیان‌کننده میزان آگاهی کافی متخصصان در مورد موضوع مداخله و یا به بیان دیگر، عدم قطعیت پایین‌تر است. فرایند

خدمات ارائه‌شده در محلات است. بنابراین محدوده‌هایی که رشد کالبدی آن‌ها قبل از سال ۱۳۳۰ بوده، به عنوان محدوده‌هایی که دارای همگنی بیشتری هستند، در تعریف مرز محلات به کار گرفته می‌شوند.

یافته‌ها

مراحل به‌کارگیری تحلیل در محدوده مطالعاتی

در این پژوهش به هدف عمده پژوهش پرداخته می‌شود؛ در این پژوهش برای سنجش هدف پژوهش مداخله در بافت مرکزی شهرستان اسفراین ذکر شده شامل مراحل زیر است: از آنجا که افراد مختلف درگیر در فرایند تصمیم‌سازی ممکن است مقادیر وزن متفاوتی را برای معیارهای ارزیابی در نظر داشته باشند که به آشفتگی در فرایند یادشده می‌انجامد.

مرحله ۱: تعیین شاخص و زیرشاخص‌های هر یک از اصول برنامه‌ریزی مداخله در بافت. شاخص‌های تعیین‌شده در نمودار ۱ به عنوان مهم‌ترین فاکتورهای ارزیابی مداخله در بافت تعیین شده‌اند.

تعیین اولویت اصول اساسی با توجه به هدف، با استفاده از ماتریس مقایسات زوجی مقیاس‌های فازی مربوط به اهمیت نسبی برای تعیین وزن‌ها، در نمودار ۲ نشان داده شده است که برای حل مسائل تصمیم‌گیری فازی مورد استفاده قرار گرفت. ماتریس‌های مقایسات زوجی مؤلفه‌ها در نرم‌افزار صفحه گسترده Excel که به منظور حل مسائل فازی در ANP

واکاوی و ارزیابی تجارب مداخله در بافت مرکزی شهر اسفراین

جدول ۲. وزن ابعاد و زیرشاخص‌های مداخله در بافت مرکزی

شاخص‌ها	مقدار آماره نهایی آزمون ابعاد	فاصله اطمینان ۹۵٪	زیرشاخص‌ها	بافت مرکزی اسفراین	تأیید یا عدم تأیید فرض H ₁
اجتماعی	۰/۱۱	۳/۷۵-۱/۲۵	فضای تعاملات انسانی	۰/۶۸	تأیید
			پیاده‌محوری	۰/۳۲	تأیید
اقتصادی	۰/۰۸	۳/۸-۰/۹	هزینه‌های حمل‌ونقل	۰/۵۲	تأیید
			هزینه‌های اجرایی	۰/۱۲	تأیید
زیست‌محیطی	۰/۷۸	۳/۸-۰/۹	مدیریت آلودگی محیطی	۰/۳۵	تأیید
			تراکم بالا	۰/۶۹	تأیید
			استانداردهای کالبدی محیط	۰/۱۵	تأیید
کالبدی	۰/۸۸	۳/۸-۰/۹	تنوع مسکن	۰/۵۹	تأیید
			کاربری مختلط	۰/۳۸	تأیید

جدول ۳. وزن نهایی شاخص‌های فرایند مداخله

شاخص	زیرشاخص	وزن و ترتیب مداخله در بافت
اجتماعی	فضای تعاملات انسانی	۰/۱۵
	پیاده‌محوری	
کالبدی	استانداردهای کالبدی محیط	۰/۱۲
	تنوع مسکن	
	کاربری مختلط	
زیست‌محیطی	مدیریت آلودگی محیطی	۰/۸۰
	تراکم زیاد	
اقتصادی	هزینه‌های حمل‌ونقل	۰/۵۵
	هزینه‌های اجرایی	
	وزن نهایی	۰/۵۳

مقادیر این ستون‌ها با یکدیگر جمع می‌شوند. وزن نهایی گزینه‌ها در ستون آخر جدول قابل مشاهده است. همچنین، موقعیت زیرشاخص‌ها به تفکیک اصول مداخله در بافت در جدول ۳ مشاهده می‌شود. با توجه به تعیین اصول و شاخص‌ها از تجارب مداخله در بافت مرکزی، محاسبات و تحلیل‌های انجام شده، می‌توان ترتیب ابعاد و زیرشاخص‌ها در فرایند برنامه‌ریزی با استفاده از شاخص‌های گوناگون مداخله در بافت مرکزی شهرستان اسفراین، را به صورت جدول ۳ در بافت مرکزی مطرح کرد.

بحث و نتیجه‌گیری

بررسی نظام محله‌ای در شهر اسفراین نشان می‌دهد این شهر تا قبل از ایجاد تغییرات کالبدی شدید و استفاده گسترده از خودرو دارای نظام محله‌ای کارایی بوده است. محلات مرکزی شهر که محلاتی آرام و با هویت بوده‌اند، با ایجاد تغییر در مسیر رودخانه و واگذاری زمین‌ها به شهروندان و تعریف مرکز شهر، محلات مرکزی را با بحران جدید یعنی ورود افراد غریبه مواجه کرد. از طرفی، ایجاد این مرکز شهر در مجاورت با محلات مرکزی، بر مرکز این محلات تأثیر منفی گذاشت و نقش آن‌ها

تصمیم‌سازی معمولاً با ریسک همراه است. مرحله ۲: محاسبه وزن کلی زیرشاخص‌ها (جدول ۲). در این مرحله به منظور تعیین وزن نهایی زیرشاخص‌ها، وزن اصول، شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها تلفیق می‌شوند. وزن نهایی هر زیر شاخص به وسیله ضرب کردن وزن محلی زیرشاخص‌ها در وزن شاخص متناظر در وزن اصل متناظر با آن به دست می‌آید (تشکیل سوپرماتریس موزون و حد). مرحله ۳: تعیین فرایند مداخله در بافت با استفاده از وزن نهایی (بافت مرکزی شهرستان اسفراین). بعد از تعیین اهمیت، ترتیب و اولویت ابعاد و زیرشاخص‌ها در فرایند برنامه‌ریزی مداخله در بافت مطرح می‌شود که برای محاسبه وزن نهایی، شاخص ریسک طبق رابطه ۲ در بازه وزنی حاصل از تأثیر α -Cut اعمال می‌شود، که در واقع به عنوان غیرفازی‌ساز عمل می‌کند. رابطه ۲:

$$w_{ij\beta}^{\alpha} = \beta w_{ij\alpha} + (-1\beta) w_{ijr}^{\alpha}$$

برای به دست آوردن این مقادیر، هر سطح از ماتریس گزینه‌ها در جدول ۳ در وزن نهایی زیرشاخص متناظر با آن ضرب شده و سپس،

و جلوگیری از ورود بادهای سرد در فصل زمستان مکان‌یابی شده‌اند. در صورتی که در بسیاری از توسعه‌ها و ساخت‌وسازهای جدید به این موضوع توجه خاصی نشده است.

پیشنهادها

در برنامه‌ریزی بافت مرکزی شهرها، باید ابتدا این محلات در مقیاس بزرگ‌تر و در ارتباط با محیط پیرامونی توسط برنامه‌ریزان شهری مد نظر قرار گیرند. در این قسمت از پژوهش به منظور ایجاد ارتباط فضایی واحدهای کالبدی (محلات) و حل مسائل حادی که بدون توجه به مقیاس بالاتر از سطح محلات مطالعه‌شده قابل رفع نیست، سطح بالاتر از بافت مرکزی در نظر گرفته شده است. در حل مسائل بافت مرکزی شهرستان اسفراين به عنوان هدف اصلی پژوهش، با توجه به مطالعات انجام‌شده در مورد ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی مرکز شهر باید اقدامات پیش از اجرا صورت گیرد. از جمله پیشنهادها مطرح برای این پژوهش می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- توانایی مالی شهروندان و شهرداری در احیای دوباره بخش کالبدی بافت مرکزی
- توانایی شهرداری در ادغام و همکاری تعاملات اجتماعی در پیشبرد اهداف طرح
- بررسی و پیگیری منظم ضوابط و مقررات کالبدی بافت‌های فرسوده و تاریخی
- بررسی میزان سرمایه‌گذاری در طرح بافت مرکزی و به دنبال جذب سرمایه‌گذار در بافت
- حذف رفت و آمد خودروی شخصی از برخی از خیابان‌ها (انتهای خیابان امام خمینی^(ع)) و تبدیل آن به مسیرهای پیاده با در نظر گرفتن تأثیر اقدام بر ترافیک سایر معابر (به جای حذف ترافیک برخی معابر، مسیرهایی جایگزین انتخاب شده است. این مسیرها از طریق رابطه به‌دست‌آمده بین متغیر هم‌پیوندی و متغیرهای تأثیرگذار بر ترافیک طوری انتخاب شده‌اند که بار ترافیکی خیابان‌های شلوغ را کاهش دهند).
- پیشبرد مسائل بهداشتی و طرح‌های زیست‌محیطی برای ادغام کامل جوانب یک طرح پایدار
- حذف کامل پارکینگ‌ها و نظارت بر عدم استفاده از زمین‌های خالی به عنوان پارکینگ در محلات
- کاهش مسیرهای ورودی به میدان اصلی شهر از طریق تعریف یک‌طرفه جریان ترافیک در خیابان‌های منتهی به میدان اصلی (خیابان طالقانی)
- تقویت حمل‌ونقل عمومی و ساماندهی ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی در مرکز شهر
- ایجاد ارتباط فضایی بین مرکز محلات با یکدیگر، مرکز محلات با مرکز اصلی شهر، فضاهای سبز اصلی شهر و بازار اصلی، مرکز اصلی و فضاهای سبز شهری و...

را تا حد زیادی کم‌رنگ جلوه داد. به طور کلی، می‌توان گفت که ساختار محلات مرکزی شهر تا حد زیادی تحت تأثیر مرکز اصلی شهر قرار می‌گیرد. یکی دیگر از مسائل اصلی در عدم موفقیت طرح‌های بالادست در حل مسائل محلات مرکزی، مرزبندی با تأکید بر معیارهای کمی نظیر مساحت، جمعیت و... است که مسائل اجتماعی نظیر تصویر ذهنی ساکنان از محلات (که نقش اساسی در الگوی استفاده ساکنان از خدمات ارائه‌شده دارد) مورد بی‌توجهی قرار گرفته است. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل وضعیت موجود محلات در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی نشان می‌دهد در بعد کالبدی و در بررسی کاربری اراضی، محلات فاقد کاربری‌هایی با مقیاس محله‌ای هستند (فقط کاربری مسکونی مقیاس محله‌ای دارد) و لبه‌های محلات مرکزی را کاربری‌های فرامحله‌ای و فراشهری تعریف می‌کند. این عامل سبب جذب بسیاری از افراد غریبه به محلات مرکزی است و نشان‌دهنده شرایطی است که سایر محلات با آن مواجه نیستند. ارزیابی کمی کاربری اراضی نشان‌دهنده بی‌توجهی درخور توجهی به امر برنامه‌ریزی محله‌ای است. به طور کلی، با توجه به آمار و اطلاعات به‌دست‌آمده در بعد کالبدی و در مورد سرانه کاربری‌ها می‌توان گفت که بافت مرکزی و ساختار محلات در آن به شدت تحت تأثیر مرکز اصلی شهر قرار می‌گیرند و نقش مرکز محلات در ارائه خدمات محلی به شدت کاهش می‌یابد.

نتایج حاصل از شناخت و تحلیل بعد اجتماعی- اقتصادی محلات نشان می‌دهد محلات مرکزی دارای دو گروه از افرادی با سطح درآمدی بالا و ساکن در ساختمان‌های نوساز و افرادی با سطح درآمد پایین و ساکن در ساختمان‌های قدیمی هستند و شیوه زندگی متفاوت‌اند. به طوری که بخش‌هایی از محلات که در فاصله نزدیکی از مرکز شهر قرار گرفته‌اند، ارزش اقتصادی بیشتری دارند و نوسازی‌ها در سطح گسترده‌ای و در تراکم‌های بالا انجام شده است و هر چه به بخش‌های درونی محلات پیش می‌رود، ساخت‌وسازها کاهش و بر تعداد ساختمان‌های قدیمی یک طبقه افزوده می‌شود. دو متغیر عرض معابر و دسترسی به ایستگاه حمل‌ونقل عمومی به عنوان عوامل تأثیرگذار بر ارزش اقتصادی املاک مورد بررسی قرار گرفت که نتایج نشان می‌دهند، قسمت‌هایی محلات که دسترسی مناسب خودرو دارند نسبت به املاکی که در کوچه‌ها و خیابان‌های باریک مکان‌یابی شده‌اند، دارای ارزش اقتصادی بیشتری هستند. همچنین، فاصله از ایستگاه حمل‌ونقل عمومی که در حاشیه میدان مرکزی شهر قرار گرفته، تأثیر بر ارزش املاک داشته است. به طور کلی، می‌توان گفت که هر چه عرض معبر بیشتر و فاصله از ایستگاه حمل‌ونقل عمومی کمتر باشد، ارزش ملک بیشتر خواهد بود و همچنین، عدم تناسب شبکه دسترسی قدیمی در داخل بافت با نیازهای امروزی، برخی از مناطق بافت که از دسترسی سواره مناسب برخوردار نیست، را به لحاظ اقتصادی فرسوده کرده است.

در تجزیه و تحلیل بعد زیست‌محیطی محلات نتایج نشان می‌دهند در طراحی محلات به مسائل اقلیمی توجه ویژه‌ای شده است به طور مثال می‌توان گفت که خیابان‌ها برای استفاده از بادهای خنک در فصل تابستان

- Ministry of Industries and Mines. 2006: 75-80. [In Persian]
- [7] Bleic c I, Canu D, Cecchini A, Congiu T, Fancello G. Factors of Perceived Walkability: A Pilot Empirical Study. Computational Science and Its Applications –ICCSA. 2018: 125-37.
- [8] Chermack j.Tomas. (2016).Scenario planning in Organizations. Berrett-Koehler publication, San Francisco.
- [9] Mazand Tarh Consulting Engineers Company, Esfarayen city master plan. 2010. [In Persian]
- [10] Pour Ahmad A, Ghadami M and Jahan Mohammadi Gh. A Study of Neighborhood Methods, Geographical Quarterly of the Land, Second Year, 2014; 3: 70-80. [In Persian]
- [11] Slaughter Richard. the global emergency—Perspectives, overviews, responses, Futures, October 2015; 73: 78-85
- [12] Azizi, M M. Sustainable Residential Neighborhood: Narmak Case Study, Journal of Fine Arts, 2010; 7: 40-50. [In Persian]
- [13] Part Architect and Urban Planning Consulting Engineers Company, detailed plan of Esfarayen city.2004. [In Persian]
- [14] Bavand Consulting Engineer, Review of Esfarayen City Master Plan, 2011. [In Persian]
- [15] Martin BR, Irvine J. Research Foresight: Priority-setting in science. 1989.
- [16] Annoni, P. & Dijkstra, L. EU Regional Competitiveness Index (RCI 2013), Luxembourg: Publications Office of the European Union.on enhancing walking and cycling activity levels within residential neighborhoods. Cities. 2018; 50: 1-15.
- [17] Mehrazan Consultants. Strategic Program for Leadership of Harmonious Development in Areas Surrounding the Holy Shrine, Tehran-Mashhad, Iran. .2016.
- [18] Ghahramani H, Hashemi N, a Critical Approach to the Interventions in Historical Urban Fabrics Focusing on City Competitiveness Case Study: Central Area Surrounding the Holy Shrine. 2018.

مشارکت نویسندگان

سهم مشارکت نویسندگان اول و دوم با هم برابر بوده است.

تشکر و قدردانی

موردی از سوی نویسندگان بیان نشد.

تعارض منافع

این مقاله فاقد تعارض منافع است.

منابع

- [1] Almarabeh T, AbuAli A. A general framework for e-government definition maturity challenges opportunities and success, European Journal of Scientific Research. 2020; 39(1): 22-39.
- [2] Cohen, Joel E. What the Future Holds. U.S.A.: Library of Congress Catalogingin-Publication Data, 2018.
- [3] Hamidzadeh, M, R. Theory of time and technical and operational experiences based on the theory of understanding. Strategy Management Studies. 2015; 10-15. [In Persian]
- [4] Haft Shahr Aria Consulting Engineers Company, Esfarayen worn-out texture improvement and renovation project. 2010. [In Persian]
- [5] Capolongo S, Signorelli C, Buffoli M, Rebecchi A. Local health rules and building regulations: a survey on local hygiene and building regulations in Italian municipalities. Ann IST Super Sanita. 2017; 53(3): 12-25.
- [6] Nazemi A, Ghadiri R A. Experience from Concept to Implementation, Tehran, Center for Modern Industries,