



## ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر با تأکید بر حوزه کالبدی - عملکردی

فرانک اسحاقیان<sup>۱</sup>، عاطفه حسینی<sup>۲</sup>، سید مسلم سید الحسینی<sup>۳</sup>  
Faranak\_Eshaghian@yahoo.com

### چکیده

با وجود جایگاه ملی و فراملی مجموعه حرم مطهر امام رضا (ع)، بافت پیرامون آن در طول گذر زمان، دچار رکود و فرسودگی فراوانی شده است، که در این راستا، جهت رفع فرسودگی این محدوده طرحی با عنوان «طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر» که مصوب سال ۱۳۷۹ می‌باشد، ملاک عمل ۴ قطاع آن قرار گرفته است. نمونه مورد تحقیق در این پژوهش، قطاع ۲ منطقه ثامن می‌باشد که مداخله در آن به واسطه برخورداری از عناصر شاخص گردشگری و هویتی از سایر قطاع‌های این محدوده کاملاً مستثنی می‌باشد. اما اجرای طرح مصوب در این قطاع، دچار تأخیر زمانی زیادی شده است و این در حالی است که طولانی شدن روند اجرای طرح در این محدوده، به کلیه ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی - عملکردی ضربه زیادی وارد نموده است. در این راستا، پژوهش حاضر، در قالب استخراج استانداردهای جهانی در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده و نیز استخراج اهداف کالبدی - عملکردی طرح تفصیلی مصوب و اقدامات در نظر گرفته آن برای قطاع ۲ درصدد است که در چارچوب روش توصیفی - تحلیلی اولاً مشخص گرداند اقدامات و اهداف در نظر گرفته شده در قطاع ۲ تا چه میزان همسو و در تناسب با یکدیگر می‌باشند و ثانیاً مشخص گرداند که آیا اهداف طرح بالادست، که معیار ارزیابی قطاع ۲ می‌باشد، خود بر اساس استانداردهای جهانی تدوین شده‌اند یا خیر. در نهایت مشخص گردید که پایه و اساس ملاک عمل قطاع ۲ (طرح مصوب) دچار نواقص مطالعاتی نبوده است. اما از طرفی نیز برخی از اقدامات در نظر گرفته شده در این قطاع نمی‌توانند اهداف طرح بالادست خود را محقق سازند. همچنین از جمله نتایج دیگر این پژوهش آن است که مشخص می‌گردد که هر یک از اهداف و اقدامات مربوط به طرح مصوب و قطاع ۲، در زمان اجرای طرح چه اولویتی نسبت به یکدیگر دارند.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده، طرح بهسازی و نوسازی، ارزیابی، قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر

<sup>۱</sup> کارشناس مهندسی شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مشهد  
<sup>۲</sup> کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران  
<sup>۳</sup> مدیر گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد





## ۱- مقدمه

نواحی کهن شهری که در زمان شکل گیری خود، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند، در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی، فاقد عملکرد قوی قدیم خود می‌باشند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، اما در شرایط کنونی، از حیث وضعیت کالبدی و فقدان زیرساخت‌ها و خدمات شهری مناسب، نابسامان هستند (بوچانی، ۱۳۸۴). بنابراین رویارویی با مشکلات بافت‌های فرسوده به علت جنبه‌های متعدد، ماهیتاً دارای پیچیدگی‌ها و ظرافت‌هایی است که برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری و اقدام در این خصوص را دشوار و حساس می‌نماید. با وجود اهتمام دولت و به کار بستن راهکارهای گوناگون در راستای احیا، بازسازی و بهسازی این بافت‌ها، هنوز حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده به علت نیمه‌کاره ماندن و طولانی شدن پروژه‌های مربوطه وجود دارند که این امر حاکی از ناهماهنگی میان برنامه‌ها، مدل‌ها و الگوهای در نظر گرفته شده با واقعیت این گونه بافت‌ها است (همایونی، ۱۳۸۵: ۱۷۸).

## ۱-۱- بیان مسئله

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این بافت‌ها از یک سو، از طیف گسترده‌ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی رنج می‌برند و برای کل گسترده شهر یک تهدید جدی به شمار می‌آیند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، قلب تپنده اقتصادی شهر، تأمین فضاهای باز و خدماتی و نیز بهبود محیط زیست محسوب می‌گردند (موسوی، ۱۳۸۵: ۱۷).

بنابراین پرداختن به مقوله بافت‌های فرسوده، یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که در شهرهای ایران مورد بی توجهی قرار گرفته، و به تدریج موجب جابجایی و ترک ساکنین اصیل این بافت‌ها شده است. با توجه به این گونه مشکلات، سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط، درصدد ساماندهی این نوع بافت‌ها در قالب طرح‌های نوسازی و بهسازی برآمده‌اند.

طرح‌های بهسازی و نوسازی یکی از عمده برنامه‌های اساسی و راهکارهای اجرایی، جهت رفع معضلات بافت‌های فرسوده می‌باشند که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح، می‌توانند تحولی اساسی را در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشند (عباسی، رضوی، ۱۳۸۵). اما متأسفانه با وجود تصویب بسیاری از این طرح‌ها، باز هم شاهد ناموفق بودن آن‌ها در مراحل اجرایی می‌باشیم. نقص قوانین شهرسازی و مالکیت، عدم توجه به بهینه‌سازی و ارائه تسهیلات و تجهیزات شهری و همچنین نبود مکانیزم اجرایی یکپارچه از یک طرف و نادیده گرفتن نقش ساکنین و صاحبان اصلی این مراکز از طرف دیگر، از جمله دلایل ناکارآمد بودن این طرح‌ها در بافت‌های فرسوده‌ی کشور می‌باشند (قهاری، ۱۳۸۹: ۶۸).

نمونه مورد تحقیق در این پژوهش، قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر می‌باشد که از گذشته‌های دور تاکنون، کانون توجه زائران و مجاوران این منطقه بوده و مرکز ثقل فعالیت‌های مذهبی و تجاری محسوب می‌شده است. اگرچه اکنون نیز این بافت مرکزی می‌تواند به ایفای نقش تاریخی- مذهبی خود بپردازد، اما متأسفانه در شرایط حاضر به دلیل وضعیت نابسامان کالبدی، فرسودگی بیش از حد ساختمان‌های قدیمی، تداخل گذرهای پیاده و سواره، حجم بالای ترافیک، فقدان خدمات مناسب و کافی نظیر پارکینگ، فضای سبز، مکان‌های گذران اوقات فراغت و نیز مراکز بهداشتی، به تدریج توان تأمین خواسته‌های زائرین و ساکنین در این محدوده کاهش یافته و در نتیجه موجب شده که تعداد زیادی از آن‌ها برای یافتن نیازهای متنوع خود به مناطق دیگر شهر هدایت شوند.





در این راستا، از مهم‌ترین طرح‌های مصوب که به منظور رفع این مشکلات و همچنین ارتقا نقش تاریخی، مذهبی و گردشگری کلانشهر مشهد (در سطح ملی و فراملی) تهیه و تصویب گشته، طرح تفصیلی ۳۰۰ هکتاری پیرامونی حرم مطهر می‌باشد که توسط مهندسان مشاور طاش تدوین شده است.

اما متأسفانه به دلایلی نظیر عدم جلب مشارکت‌های مردمی، عدم توانایی در جذب سرمایه گذاران و همچنین نداشتن توجیه اقتصادی و غیره، زمان اجرای این طرح در قطاع ۲ دچار تأخیر زیادی شده است، و با اینکه مصوب سال ۱۳۷۹ می‌باشد، اما هنوز مداخلات چندانی، جز تخریب برخی از قطعات، در بافت قطاع ۲ صورت نگرفته است. این در حالی است که در صورت عدم رفع این نواقص، بافت قطاع ۲، با وجود نقش بالای هویتی و تاریخی- مذهبی خود، با کاهش جذب توریسم، کاهش امنیت اجتماعی، جابجایی جمعیت ساکن و همچنین کاهش رونق اقتصادی مواجه خواهد شد.

پژوهش حاضر، درصدد آن است که طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر را، که در فاز قبل از اجرا قرار داد، در حوزه کالبدی- عملکردی، نسبت به طرح بالادست خود (طرح طاش) ارزیابی نماید؛ تا از این طریق مشخص گردد که آیا اقدامات در نظر گرفته شده برای قطاع ۲، همسو و در تناسب با اهداف طرح بالادست خود می‌باشند یا خیر؟

## ۱-۲- سؤالات اساسی تحقیق

- اقدامات در نظر گرفته شده توسط طرح مصوب در قطاع ۲، تا چه میزان همسو و در تناسب با اهداف طرح بالادست خود می‌باشند؟
- آیا اهداف طرح مصوب، در حوزه کالبدی- عملکردی، ضوابط و استانداردهای جهانی را رعایت نموده است یا طرح بالادست این محدوده، خود دارای نواقص مطالعاتی است؟
- هر یک از اقدامات برنامه ریزی شده توسط طرح مصوب در قطاع ۲، چه اولییتی نسبت به یکدیگر در زمان اجرای طرح دارند؟

## ۱-۳- اهمیت و ضرورت تحقیق

امروزه جایگاه بین‌المللی شهر مشهد به عنوان یکی از قطب‌های مذهبی و فرهنگی جهان اسلام و تشیع، لزوم برجسته کردن مجموعه حرم مطهر، توجه به بافت پیرامونی و در نتیجه ساماندهی آن را به روشنی نمایان می‌سازد. این در حالی است که عدم توجه به احیاء و ساماندهی این بافت فرسوده، رفته رفته می‌تواند موجب کاهش جذب توریسم، کاهش امنیت اجتماعی، بی‌اعتمادی و جابجایی جمعیت ساکن، رکود وضعیت اقتصادی و همچنین از بین رفتن هویت و نقش مذهبی- فرهنگی قدیم آن شود. از طرفی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر (طاش) که مصوب سال ۱۳۷۹ می‌باشد، تاکنون به دلایل مختلف نتوانسته مداخلات بهسازی و نوسازی چندانی را در بافت فرسوده قطاع ۲ اجرا نماید و از آنجا که این قطاع در فاز قبل از اجرا قرار دارد، لازم است که مختصر ارزیابی در خصوص اهداف طرح و نیز اقدامات در نظر گرفته‌ی آن در قطاع ۲، صورت گیرد تا در صورت آغاز اجرای طرح، اولویت‌های برتر در اقدامات و مداخلات مشخص باشند.

## ۱-۴- روش تحقیق

در پژوهش حاضر، که بر اساس چارچوب توصیفی- تحلیلی پیش رفته است، روش ارزیابی بکار گرفته شده «روش ماتریس اهداف- اقدامات هیل» می‌باشد. اما از آنجا که نتایج هر پژوهشی مستلزم داشتن نیازها و منابع مرتبط است، بنابراین در ارزیابی صورت گرفته، برخی



از مراحل این روش، که مربوط به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و اجرایی می‌باشند، حذف گشته‌اند. از دیگر روش‌هایی که در این پژوهش مورد استفاده قرار می‌گیرد، پرسشنامه Delphi است که بنا به تعاریف مرتبط با آن، میان کارشناسان امر، که در خصوص طرح مذکور اطلاعات لازم و کافی را دارند، توزیع می‌گردد. در این پژوهش نیز پرسشنامه Delphi میان ۱۸ نفر از کارشناسان متخصص، توزیع شده است که بنا به احتیاجات موجود، در دو مرحله، ارائه آن‌ها به طول انجامید که پس از این دو مرحله توافق عام گروه کارشناسان بدست آمد. آخرین روش مورد استفاده‌ی دیگر را نیز می‌توان مدل تحلیل سلسله مراتبی AHP عنوان نمود که در این پژوهش به دلیل بهره‌گیری از پرسشنامه دلفی، مرحله مربوط به تعیین امتیازات به صورت دو دوئی (جدول ساعتی)، از آن حذف گردیده است و بنابراین شروع کار با تعیین معیارها و زیر معیارها و نیز تعیین ماتریس عددی مربوط به آن‌ها می‌باشد که مراحل نتیجه‌گیری کار نیز بر اساس نتیجه بدست آمده از این روش تدوین شده است.

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- تعاریف و مفاهیم

#### ۲-۱-۱- بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن‌ها را ندارند (کلاتری، پوراحمد، ۱۳۸۵: ۷۹).

#### ۲-۱-۲- محتوای مداخله

مداخله در بافت‌های فرسوده عمدتاً شکل کالبدی دارد. این مداخله باید به صورت جدی با شناخت ظرفیت‌ها و تنگنایهای اقتصادی-اجتماعی و همچنین کالبدی انجام پذیرد. ابزار این مداخله طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده هستند. این طرح‌ها از نوع طرح‌های تفصیلی اجرایی (طرح‌های محدوده‌ی اقدامات Action Plane) بوده که محتوای اصلی آن طراحی شهری است (مولوی، ۱۳۸۷: ۱۰۱).

#### ۲-۱-۳- اهداف مداخله

- اهداف مداخله در بافت را می‌توان اهداف کالبدی، عملکردی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی مذهبی برشمرد. لیکن با توجه به اهداف فوق، هرگونه مداخله‌ای در بافت باید بتواند به مسائل زیر پاسخ گوید: (مولوی، ۱۳۸۷)
- ۱- مداخله در بافت باید بتواند به صورت موضعی حیات تازه‌ای را به مرکز شهر بدهد و ساختار اقتصادی-اجتماعی مطلوبی برای مرکز شهر ایجاد نماید.
  - ۲- مداخله در بافت باید مرکز شهر را برای پذیرش شیوه‌ی زندگی مدنی با فرهنگ امروزی آماده سازد.
  - ۳- مداخله در بافت باید به استقرار اقشار اجتماعی جدید کمک کند و موجب بازگشت جمعیت پراکنده شده به سوی پیرامون شهر، به این مرکز بشود.





۴- مداخله در بافت باید کمبودهای خدماتی مرکز شهر را به کیفیتی تأمین نماید که علاوه بر ایجاد مطلوبیت شهری نیازهای ساکنین را نیز برآورده سازد.

#### ۴-۱-۴- اشکال مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

- ❖ **بهبودی:** به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که با اندک تغییراتی در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می‌گرداند.
- ❖ **نوسازی:** در برگیرنده مجموعه اقداماتی است که با تغییرات برنامه ریزی شده در کالبد علاوه بر طولانی شدن عمر اثر به احیای آن نیز مدد می‌رساند.
- ❖ **بازسازی:** به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌شود که پس از تخریب بیش از نیمی از اثر، مجدداً اثری با چهره ای جدید و یا کاملاً منطبق با اصل خویش ساخته شود (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۸: ۱۸).

#### ۴-۱-۵- انواع روش‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

پنج روش در بحث مرمت بافت‌های شهری وجود دارد که هر یک از آن‌ها را می‌توان در قالب جدول زیر تعریف نمود (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۸: ۱۹۰-۱۹۵).

جدول ۱- انواع روش‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

روش مداخله	هدف مداخله	شیوه اقدام
حفاظتی-بهداشتی	ارتقاء کیفیت حفاظتی محیط شهری	بازسازی-نوسازی
حفاظتی-تزیینی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حفظ ثروت فرهنگی</li> <li>• معاصر سازی کالبدی</li> <li>• زیباشناسی منظر شهری</li> <li>• توسعه اقتصادی-اجتماعی با توجه به حفظ ثروت‌های فرهنگی و تاریخی</li> </ul>	بهبودی-نوسازی
موضوعی-موضوعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توسعه شهر از درون</li> <li>• معاصر سازی شهر قدیم با ایجاد حیات مدنی و زندگی شهری</li> <li>• حفاظت، نظارت، پایداری</li> <li>• قانونمند ساختن میراث فرهنگی و تاریخی</li> </ul>	بهبودی-نوسازی-بازسازی
جامع مرمت شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توسعه کالبدی-فضایی</li> <li>• تنظیم رابطه توسعه و حفاظت</li> <li>• ارتقاء پویایی شهر قدیم در کل شهر</li> </ul>	بهبودی-نوسازی-بازسازی
بازسازی شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>• معاصر سازی همراه با ارتقاء حیات مدنی</li> </ul>	بهبودی-نوسازی-بازسازی



#### ۴-۱-۶- مفهوم ارزیابی

- ❖ ارزیابی فرآیندی است که معین می‌کند «تا چه اندازه به معیارهای مورد نظر رسیده‌ایم و یا تا چه اندازه از آن فاصله پیدا کرده‌ایم». بنابراین قبل از هر اقدامی، مسئله هدف گذاری مطرح می‌گردد.
- ❖ ارزیابی ابزاری است که به وسیله آن روند کلی طرح‌ها یا پژوهش‌های متعدد مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته، مزایا و معایب نسبی آن‌ها را مشخص نموده و یافته‌های حاصل از این تحلیل‌ها را در چارچوبی منطقی تنظیم می‌نماید.
- ❖ ارزیابی فرآیندی است که تعیین می‌کند آیا برنامه‌های ما به اهداف و مقاصد مشخص شده رسیده است یا خیر.
- ✓ با توجه به مطالب ذکر شده، می‌توان به این نتیجه رسید که در ارزیابی بایستی یکسری از اهداف و معیارهایی را جهت ارزیابی مشخص نمود تا به وسیله آن بتوان به مقایسه اهداف مورد نظر با وضع موجود پرداخت و از نتایج بدست آمده در جهت رفع معایب و نواقص برنامه و اصلاح سیستم استفاده نمود.

#### ۴-۱-۷- جایگاه ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی شهری

از نظر پیروسون، ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی دارای اهمیت ویژه ای می‌باشد. او معتقد است که در روند برنامه ریزی بایستی در دو مرحله به ارزیابی طرح پرداخت. مرحله اول، بعد از پیش بینی پیامدهای هر راه حل و قبل از اجرای برنامه می‌باشد که بر اساس استانداردها و محدودیت‌ها، بایستی به ارزیابی راه حل‌های ارائه شده پرداخت تا از طریق آن بتوان راه حل بهینه را انتخاب نمود. مرحله دوم ارزیابی، بعد از اجرای برنامه می‌باشد تا از طریق این ارزیابی متوجه شویم که آیا برنامه به اهداف و نتایج واقعی خود دست پیدا کرده است یا خیر و در صورت لزوم اصلاحات و تغییرات لازم را در مراحل اجرای طرح ایجاد نماییم. بدین ترتیب از طریق ارزیابی و ایجاد اصلاحات و تغییرات، می‌توان انعطاف پذیری و تداوم فرآیند برنامه ریزی را بالا برد و به اهداف تعیین شده دست پیدا کرد (اروند، ۱۳۸۶: ۷۹).

#### ۴-۱-۸- انواع ارزیابی

ارزیابی با توجه به زمان و هدف، به سه نوع تقسیم می‌شود:

۱- قبل از اجرا (ابتدایی) ۲- در حین اجرا (اجرائی) ۳- بعد از اجرا (پایانی)

با توجه به این که ارزیابی این پژوهش از نوع اول می‌باشد، بنابراین از پرداختن به موارد دوم و سوم خودداری نموده و به توضیح در خصوص ارزیابی قبل از اجرا پرداخته می‌شود.

#### ۴-۱-۹- ارزیابی قبل از اجرای برنامه (ابتدایی)

در این نوع ارزیابی اهمیت یک برنامه یا طرح نسبت به میزان دستیابی آن به اهداف و خواسته‌های مورد انتظار تعیین می‌شود. در نتیجه اهداف و معیارهای برنامه از قبل مشخص شده و ارزیابی طرح‌ها در چهارچوب اهداف و مقاصد انجام می‌گردد. از پیشروان این نظریه موریس هیل است.

#### ۴-۱-۱۰- معرفی روش ارزیابی ماتریس اهداف- اقدامات هیل

با توجه به این که روش ارزیابی طرح‌های قبل از فاز اجرائی، ماتریس اهداف- اقدامات هیل می‌باشد، بنابراین در این قسمت به معرفی این روش پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که جدول زیر، بر اساس تدقیق اهداف مورد نظر پژوهش و نیز منابع مورد دسترس تدوین شده است. بنابراین برخی از مراحل این روش که مربوط به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و اجرایی بوده‌اند، حذف گشته‌اند.



جدول ۲- مراحل تدقیق یافته‌ی داده های پژوهش با روش ماتریس اهداف- اقدامات

روش	هدف	مراحل
ماتریس اهداف - اقدامات	تعیین میزان تناسب راه حل‌ها با اهداف	۱. صورت بندی مجموعه آرمان‌ها و مقاصد طرح ۲. صورت بندی مجموعه راه حل‌های در نظر گرفته شده جهت تحقق اهداف ۳. مشخص نمودن اهمیت نسبی هر یک از مقاصد و راه حل‌ها از روش‌های عددی (به صورت ماتریس) ۴. مشخص نمودن گزینه های برتر ۵. انطباق تناسب راه حل‌ها و اهداف با یکدیگر

(اروند، ۱۳۸۶: ۸۹)

## ۲-۲- معرفی مکاتب و نظریه پردازان جهانی مرمت شهری

جدول ۳- نگاهی اجمالی به دیدگاه های نظریه پردازان جهانی مرمت شهری

نظریه پرداز	هدف مداخله	شیوه اقدام	روش مداخله
کامیلو سیت	بهبود کارکرد با احترام به کالبد قدیم	بهبود نوسازی	حفاظتی- تزئینی
پاتریک گدس	حفظ کالبد تاریخی بهبود محیط شهری بهبود شرایط زیست محیطی	بهبود نوسازی	روش جامع مرمت شهری
لوکوربوزیه	بهبود کارکرد با تخریب کالبد	بازسازی	حفاظتی- بهداشتی
لوئیس مامفورد	حفظ کالبد بر اساس شکل سازمند و پاسخ به نیازهای معاصر	بهبود نوسازی	روش جامع مرمت شهری
کوبین لینچ	حس تداوم در کالبد بافت قدیم خوانایی و سرزندگی	بهبود نوسازی بازسازی	روش جامع مرمت شهری

(حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۸: ۵۷-۶۹)



جدول ۴- معرفی انواع مکاتب بهسازی و نوسازی شهری مرتبط با موضوع پژوهش

مکتب قابل استناد	اندیشمندان مطیع	توضیحات
فرهنگ گرایی	پوژن، راسکین، کامیلوسیت	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی : بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته
سازمند گرایی	لوئیس مامفورد، پاتریک گدس	توجه به هماهنگی و انسجام در فرآیند بهسازی و نوسازی
کارکردگرایی	رابرت پارک	بهسازی و نوسازی در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهری
ساختارگرایی	دورکیه، رادکلیف، ادموند بیکن	بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی-فضایی در مجموعه های تک بناها
زیبایی شناسایی	کامیلوسیت، هوسمان	توجه به ابعاد بصری و تأکید بر زیبا شناسی
انسان گرایی	کریستوفر الکساندر، گدس، لوئیس مامفورد، جین جکوبز، کوین لینچ	توجه به امر مشارکت پذیری و مداخله مردم گرایانه
نتوکلاسیک ها	کوینلن تری، آلدوراسی	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ غنی گذشته بافت البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز درآمدن در ساختمان‌های آن

(شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۲۹-۲۰۴)

## ۳-۲- بررسی نمونه های موفق در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری

جدول ۵- نکات برگرفته از تجارب نمونه های خارجی در مداخله‌ی بافت‌های فرسوده شهری

نمونه های موفق خارجی	اصول و معیارهای قابل توجه در طرح بهسازی و نوسازی مربوطه
انگلستان	توجه به توسعه بهداشت محیط شهری
	رونق فعالیت‌های جهانگردی - بازرگانی و جلب گردشگران داخلی و خارجی
	تقویت بنیه اقتصادی شهر در کنار توجه به ارزش‌های فرهنگی لازم جهت توسعه گردشگری
	توجه به رعایت مشارکت مردمی و تقویت حیات اجتماعی
	احداث شبکه دفع فاضلاب در سایت‌های واحدها و محل‌ها
هلند	تفکیک خیابان‌های سواره از پیاده
	توجه ویژه به ابعاد اقتصادی - اجتماعی
مصر	توسعه صنعت گردشگری
	آرام سازی و روان سازی ترافیک برای کاهش اثرهای تخریبی آن بر ساختمان‌ها
	توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی- اداری و کلاً فرهنگی در تمامی نواحی مختلف شهر
	تدوین برنامه‌های ۵ ساله مرتبط

(تاجیک، صداقتی، ۱۳۸۸: ۵)





## ۲-۴- معرفی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر مصوب سال ۱۳۷۹

مطالعات طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر با هدف تجهیز هسته اصلی مرکز شهر و به منظور پاسخگویی به نیازهای میلیون‌ها زائر و مسافر و برقراری تعادل میان ارزش‌های موجود در مجموعه حرم مطهر با نظام‌های شهری پیرامون آن بوده است. در واقع رویکرد اصلی این طرح، پیشنهاد حجم انبوه کاربری‌های تجاری-اقامتی با هدف ظرفیت سازی برای پاسخگویی به نیازهای زائرین، ایجاد شبکه حلقوی و خیابان‌های شعاعی به منظور افزایش ظرفیت ترافیکی محدوده، تجمیع قطعات با هدف تغییر ریز دانگی بافت و ... می‌باشد (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۸: ۱۰۳). در این میان، مدیریت قطاع ۲ به عهده نماینده شهرداری مشهد و نماینده سازمان عمران در این قطاع می‌باشد. لازم به ذکر است که این طرح هم اکنون ملاک عمل شهرداری منطقه ثامن بوده و نوسازی و بازسازی این محدوده بر اساس آن صورت می‌گیرد (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۸: ۱۰۳).

## ۲-۴-۱- معرفی اهداف کالبدی- عملکردی طرح مصوب

اهداف کالبدی- عملکردی طرح مصوب را می‌توان به صورت زیر بیان نمود: (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۵: ۸)

۱. هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر
۲. تأمین تداوم حضور مجموعه حرم مطهر در بافت‌های شهری پیرامون
۳. ایجاد فضای گذرا (فضای رابط) در ساختار کالبدی
۴. طراحی نوین کالبدی با حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی
۵. برنامه ریزی و تغییرات بافت به شیوه ای که احساس تعلق و پذیرش در زائران حفظ شود.
۶. انتقال سرریزهای رشد و توسعه به بافت‌های حاشیه ای هم‌جوار محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع
۷. برنامه ریزی شهری محدوده با توجه به تأمین نیازهای زائرین و ساکنین در افق سال ۱۴۰۰ ه. ش

## ۲-۴-۲- بررسی حوزه های کالبدی- فعالیتی طرح

بر اساس اهداف طرح مصوب، بافت پیرامون محدوده حرم مطهر با الگوی مرکزی- شعاعی شکل گرفته است. با توجه به برنامه ریزی انجام شده، نسبت به نزدیکی و دوری از مجموعه حرم مطهر کیفیت فضا و تخصیص فضا تغییر می‌یابد (فرآیند گذار). با این تحلیل سه حوزه با فعالیت‌های مشخص، در طرح تعیین شده‌اند: (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۵: ۱۰)

جدول ۶- معرفی حوزه های کالبدی- فعالیتی پیشنهادی طرح مصوب در هر ۴ قطاع

نام حوزه	توضیحات
حوزه زیارت	فعالیت‌های اصلی این حوزه (حوزه قدسی)، زیارت و تدارک نیازهای اصلی زائران، عنصر انسانی آن زائر و تمام برنامه ریزی‌های کالبدی آن بر عهده آستان قدس رضوی است.
حوزه زیارت- اقامت (سطح ۱)	فعالیت‌های اصلی این حوزه تدارک نیازهای زائران است و عنصر انسانی این حوزه زائران و شهروندان هستند.
حوزه اقامت (سطح ۲)	عمدتاً به منظور اقامت و اسکان شهروندان و مجاوران برنامه ریزی شده‌اند. فعالیت اصلی این حوزه عملکردهای شهری بر اساس سرریز تقاضاهای زائران از سطح یک (یعنی کاربری‌های مختلط تجاری- اقامتی) می‌باشد.





## ۲-۴-۳- الگوی مداخله

### ❖ معرفی محدوده حوزه دخالت مستقیم:

این محدوده با مساحتی بالغ بر ۸۸/۴ هکتار در جهت ارتقاء کیفیت فضای شهری زیارت و تأمین خدمات مورد نیاز زائران انجام شده است که امری در مقیاس تاریخ و آئین و در سطح ملی است. این محدوده شامل حوزه های کوچکتری به شرح زیر است: (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۵: ۲۱)

جدول ۷- معرفی حوزه های دخالت مستقیم بافت پیرامون حرم مطهر

نام حوزه	اهداف ایجاد	کاربری های غالب
حوزه حلقه مبدل	<ul style="list-style-type: none"> <li>• جداسازی دو حوزه اقامت و زیارت - اقامت</li> <li>• تأمین دسترسی و نفوذپذیری مناسب از بافت به محدوده حرم مطهر</li> <li>• تنظیم رابطه شهر با بافت پیرامونی حرم مطهر و نیز ارتباط ترافیکی میان ۴ قطاع</li> <li>• ایجاد دسترسی مناسب زائران از بیرون به درون مجموعه حرم مطهر</li> <li>• تبدیل حرکت های سریع به آرام</li> <li>• تبدیل شبکه های سواره به پیاده و ره باغ ها با هدف و جهت گیری به سمت مجموعه حرم مطهر</li> <li>• تبدیل حرکت وسایل حمل و نقل شخصی به عمومی</li> <li>• ایفای نقش به عنوان کانال انرژی جهت تنظیم پراکنش فعالیت ها</li> </ul>	سطح این حوزه ۵۳ هکتار می باشد که اغلب کاربری های آن راه، تجاری-اقامتی تشکیل می دهند.
حوزه خیابان های شعاعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• بهره گیری از جاذبه مجموعه حرم مطهر و تأمین تداوم بصری به این مرکز قدسی</li> <li>• تنظیم ترافیک عبوری میان مناطق اطراف</li> <li>• تأمین پیوند ترافیکی لازم بین حلقه بزرگراهی پیرامون با حلقه شریانی میانی</li> <li>• پیوند نقاط ویژه شهری به مجموعه حرم مطهر</li> </ul>	اغلب کاربری های این محدوده به فضاهای تجاری-اقامتی، فضاهای سبز تجهیز شده، پیاده گذرها و پارکینگ های عمومی اختصاص خواهد داشت.
حوزه ره باغ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تسهیل و تأمین امنیت حرکت پیاده زائران به مجموعه حرم مطهر</li> <li>• پیروی از الگوی مرکزی-شعاعی</li> <li>• تداوم از مبادی ورودی مجموعه حرم تا حلقه مبدل</li> <li>• توجه به مسائل زیست محیطی</li> <li>• انتقال حرکت سواره به پیاده</li> <li>• تأمین ایستگاه های حمل و نقل عمومی</li> </ul>	اغلب کاربری ها و عملکردهای این حوزه راه، اقامتی، فضای سبز تجهیز شده، فضای مکث و توقف (تأمین آرامش نسبی زائران و شهروندان) و نیز تخصیص اراضی پیرامون به کاربری تجاری-اقامتی و پارکینگ های عمومی تشکیل می دهند.

### ❖ محدوده حوزه دخالت غیرمستقیم:

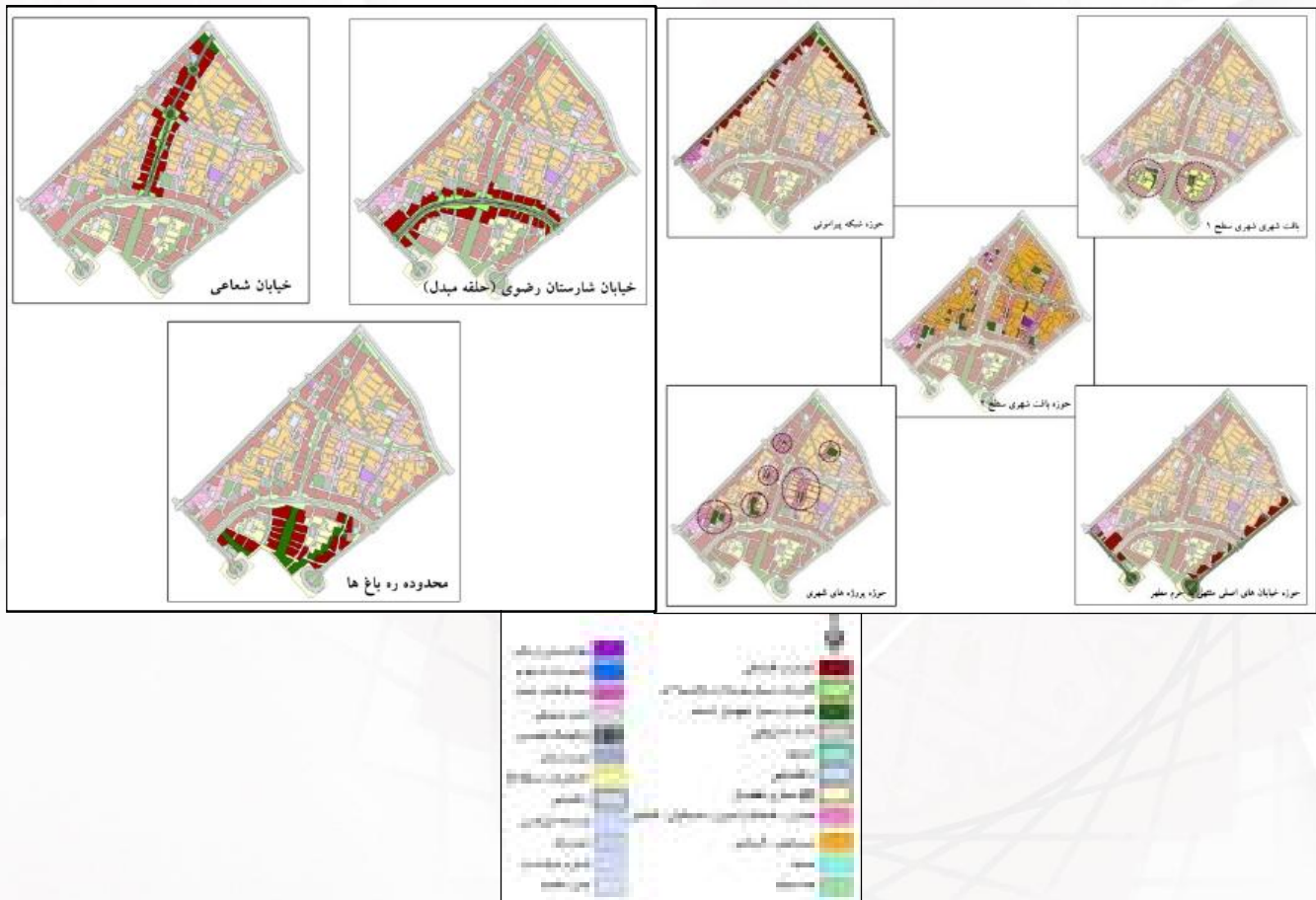
حوزه دخالت غیر مستقیم جهت ادامه حیات شهری ساکنان و مجاوران برنامه ریزی شده است و با حمایت و هدایت سازمان مجری احداث خواهد شد. شیوه مداخله در این حوزه طبق ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی طرح تفصیلی، توسط ساکنان و یا متقاضیان بخش های عمومی صورت خواهد گرفت. (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۵: ۲۴)



جدول ۸- معرفی حوزه های دخالت مستقیم بافت پیرامون حرم مطهر

نام حوزه	اهداف ایجاد	کاربری های غالب
حوزه پروژه های شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>ایجاد فضاهای شهروندی به منظور ارتباط با ساکنان و زائران با بافت (کاربرد پاتوق محله ای)</li> <li>ایجاد رونق و تنظیم و سازمان دادن فضاهای شهری عمومی</li> </ul>	مسکونی-اقامتی، تجاری، فضاهای سبز و مکت و توقف
حوزه خیابان های اصلی منتهی به حرم مطهر	<ul style="list-style-type: none"> <li>بهبود کیفیت کالبدی-بصری راسته های منتهی به حرم</li> <li>بهبود وضعیت دسترسی سواره و پیاده</li> </ul>	کاربری های مختلط اقامتی- تجاری
حوزه شبکه پیرامونی	-	کاربری های مختلط تجاری-اقامتی و تجاری
بافت شهری سطح ۱ (زیارت، اقامت، سکونت)	<ul style="list-style-type: none"> <li>اسکان و اقامت زائران و شهروندان</li> </ul>	اقامتی- مسکونی
بافت شهری سطح ۲	<ul style="list-style-type: none"> <li>اسکان شهروندان و زائران</li> </ul>	مسکونی- اقامتی (نسبت کاربری مسکونی بیشتر از اقامتی است)

تصویر ۱- معرفی حوزه های دخالت مستقیم بافت پیرامون حرم مطهر

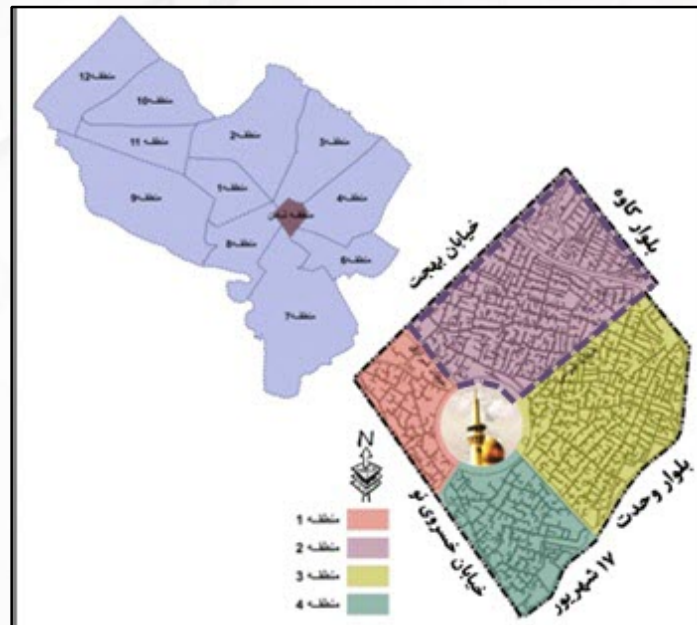




### ۳- معرفی محدوده مورد مطالعه

- ❖ **حوزه فراگیر (شهر مشهد) :** جایگاه ملی و بین‌المللی شهر مشهد، به عنوان یکی از کلان شهرهای زیارتی جهان و نیز موقعیت جغرافیایی ویژه آن در شرق کشور موجب شده است که این شهر در سراسر ایام سال، پذیرای زائران و گردشگران، به ویژه در بافت پیرامون حرم مطهر باشد. طبق داده های آماری موجود، ورود مسافران به شهر مشهد از دهه ۵۰ به بعد روندی فزاینده داشته است به طوری که تعداد مسافران در افق سال ۱۴۰۰ نزدیک به ۲۶ میلیون نفر تخمین زده شده است (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۳، ص ۸۵).
- ❖ **حوزه بلافصل (منطقه ثامن) :** مساحت کل اراضی این منطقه ۳۶۰ هکتار است، که ۶۰ هکتار آن به اراضی حرم مطهر تعلق دارد و مابقی مربوط به ۴ قطاع آن می‌باشد. این منطقه در میان خیابان‌های آزادی (در غرب)، بلوار کاوه (در شمال)، بلوار وحدت تا ۱۷ شهریور (در شرق) و خیابان خسروی نو (در جنوب) قرار گرفته است.
- ❖ **حوزه مداخله مستقیم (قطاع ۲) :** قطاع ۲ در شمال غربی بافت پیرامون حرم مطهر حرم مطهر و منطقه ثامن واقع شده است. در حال حاضر این قطاع، با مساحتی حدود ۱۲۴ هکتار، حدود ۳۶ درصد از کل مساحت ۴ قطاع را به خود اختصاص داده است. لازم به ذکر است که کمترین میزان نسبی مداخله در زمینه نوسازی و بازسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر، مربوط به این قطاع می‌باشد. از جمله نشانه های شاخص شهری و فرا شهری موجود در اطراف این قطاع، مجموعه حرم مطهر در جنوب شرقی، راه آهن در شمال غربی، موزه- باغ نادرشاه افشار در جنوب غربی می‌باشد. همچنین وجود راسته بازهای قدیمی، مساجد، تکایا، هتل‌ها، مسافرخانه‌ها و خانه های زواری این محدوده بر میزان جذب و تجمع پذیری ساکنان مشهد و به ویژه زائران و گردشگران تا حد زیادی افزوده است.

تصویر ۲- معرفی حوزه مداخله مستقیم (قطاع ۲)





## ۴- تجزیه و تحلیل

### ۴-۱- مقایسه اهداف طرح مصوب با مبانی نظری بررسی شده

همان طور که قبلاً عنوان گردید، هدف از ارائه این بخش، این است که مشخص گردد پایه و اساس ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی در قطاع ۲، که همان طرح مصوب بافت پیرامون حرم مطهر می باشد، منطبق با استانداردهای جهانی در خصوص مداخله در بافت های فرسوده شهری، می باشد و یا اهداف کلی طرح، برخی از استانداردهای لازم را رعایت نکرده است. چرا که اگر طرح مصوب بافت پیرامون حرم مطهر، این اصول را رعایت نکرده باشد، در ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ی قطاع ۲ نیز تأثیری منفی بر جا خواهد گذاشت. در این راستا، در جدول زیر به مقایسه اهداف (کالبدی- عملکردی) طرح مصوب با استانداردهای جهانی طرح های بهسازی و نوسازی پرداخته شده است.

بر اساس این جدول مشخص گردید که کلیه ی اهداف (کالبدی- عملکردی) طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر، بر اساس استانداردهای جهانی تدوین شده اند. در نتیجه در ادامه روند ارزیابی، با پایه و اساس طرح مذکور مشکلی وجود نخواهد داشت.





جدول ۹- مقایسه اهداف (کالبدی - عملکردی) طرح مصوب با استانداردهای طرح‌های بهسازی و نوسازی

ردیف	استانداردهای طرح‌های بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری	برگرفته از	اهداف کالبدی - عملکردی طرح مصوب
۱	حفظ ثروت فرهنگی و کالبد تاریخی و توجه به ارزش زیبایی شناسانه بافت	نظریه پردازان	هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی - مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر
		روش مداخله	
		نظریه پردازان	
		پاتریک گدس	
۲	حسن تداوم در کالبد بافت	نظریه پردازان	تأمین تداوم حضور مجموعه حرم مطهر در بافت‌های شهری پیرامون
		مکاتب	
۳	تفکیک خیابان‌های سواره از پیاده به منظور آرام سازی و روان سازی ترافیک	راهکارهای نمونه های موفق جهانی	معیار ایجاد فضای گذار (فضای رابط) در ساختار کالبدی
		کشور های انگلستان و هلند	
۴	ارتقاء پویایی محدوده قدیم و نیز حفاظت از خاطره های جمعی و فرهنگی و الگوهای سنتی رایج در بافت قدیم	روش مداخله	طراحی نوین کالبدی با حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی
		مکاتب	
		نظریه پردازان	
		حفاظتی - تزئینی	
۵	رواق فعالیت‌های جهانگردی - بازرگانی و جلب گردشگران داخلی و خارجی از طریق خدمات رسانی و توجه به ارزش‌های فرهنگی	راهکارهای نمونه های موفق جهانی	برنامه ریزی و تغییرات بافت به شیوه ای که احساس تعلق و پذیرش در زائران حفظ شود.
		روش مداخله	
۶	تبادل بخشی جمعیت در بافت قدیم	نظریه پردازان	انتقال سرریزهای رشد و توسعه به بافت‌های حاشیه ای هم جوار محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع
		لوتیس مامفورد	

## ۴-۲- تدوین معیارها و زیر معیارهای ارزیابی

از آن جا که روش ارزیابی در این پژوهش، روش ماتریس اهداف-اقدامات هیل است، که جزء روش‌های ارزیابی قبل از اجرای می‌باشد، بنابراین در تعیین معیارها و زیر معیارهای ارزیابی به صورت زیر انتخاب شده‌اند:

۱. **معیارها:** اهداف طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر، که طرح بالادست قطاع ۲ می‌باشد.
۲. **زیر معیارها:** اقدامات برنامه ریزی شده، توسط طرح بالادست، برای قطاع ۲

لازم به ذکر است که به منظور تدوین معیارها و زیر معیارهای ارزیابی ابتدا لیستی از این اهداف و اقدامات تهیه گردید و سپس در قالب پرسشنامه دلفی قرار گرفت و میان متخصصان امر، که آشنایی کامل با محدوده و طرح مذکور را داشتند، توزیع گردید، تا از این بر اساس نظر آنان، هر یک از این شاخصها وزن و ضریب اهمیت خاص خود را کسب نمایند. در ادامه باید افزود که این پرسشنامه طی دو مرحله به کارشناسان ارائه گردید، بدین ترتیب کلیه زیر معیارهای کم اهمیت و تکراری حذف شدند که نتیجه نهایی آن در جدول زیر ارائه ده است:

جدول ۱۰- تدوین معیارها و زیر معیارهای نهایی ارزیابی

زیر معیارها		معیارها	
اولویت	اقدامات برنامه ریزی شده در قطاع ۲	اولویت	اهداف طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر
۲	جداسازی حوزه های زیارت و زیارت- اقامت و اقامت و بافت شهری از طریق ایجاد فضاهای تعریف شده نظیر: محدوده ره باغ و خیابانهای شارستان و شعاعی	۱	برنامه ریزی شهری محدوده با توجه به تأمین نیازهای زائرین و ساکنین در افق سال ۱۴۰۰ ه. ش
۳	افزایش سرانه خدمات مربوط به زائرین از طریق افزایش تراکم پروژه های مربوطه و نیز بهره گیری از این خدمات در ترازهای زیرسطحی		
۸	تفکیک کلیه عملکردهای پیشنهادی بر اساس مقیاس و گروه های بهره بردار		
۹	ایجاد انسجام عملکردی در کلیه محورهای موجود در حوزه مداخله‌ی سطح ۱ توسط پروژه های تجاری-اقامتی		
۴	رعایت هماهنگی میان ضوابط بدنه سازی و ارزش مذهبی- تاریخی بافت در محورهای منتهی به حرم مطهر	۲	هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی- مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر
۱۰	رعایت کریدور بصری از ابتدای خیابان شعاعی (راه آهن) به طرف حرم مطهر با رعایت و کاهش الگوی تراکمی	۳	طراحی نوین کالبدی با حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی
۶	حفظ بناهای تاریخی و ثبت شده و مرمت و تبدیل آنها به مراکز فرهنگی- نمایشگاهی جهت استفاده عمومی	۴	تأمین تداوم حضور مجموعه حرم مطهر در بافت‌های شهری
۱	توسعه الگوی پیاده مداری و نیز افزایش سرزندگی و حضور پذیری زائران در مجاورت حرم مطهر از طریق محدوده ره باغ	۵	ایجاد فضای گذار (فضای رابط) در ساختار کالبدی
۱۰	رعایت کریدور بصری از ابتدای خیابان شعاعی (راه آهن) به طرف حرم مطهر با رعایت و کاهش الگوی تراکمی		
۷	در نظر گیری حلقه مبدل به عنوان فضای رابط میان مرکز قدسی با حیات شهری، تأمین کننده تداوم عملکردی و حفظ حضور پذیری مردم	۶	برنامه ریزی و تغییرات بافت به شیوه ای که احساس تعلق و پذیرش در زائران حفظ شود.
۱	توسعه الگوی پیاده مداری و نیز افزایش سرزندگی و حضور پذیری زائران در مجاورت حرم مطهر از طریق محدوده ره باغ	۷	انتقال سرریزهای رشد و توسعه به بافت‌های حاشیه ای هم‌جوار محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع
۵	حفظ محورهای با هویت نظیر محورهای نوغان و قائمی (حمام باغ) و جانمایی خدمات مربوط به رفع نیازهای زائرین و ساکنین در آنها		
۷	در نظر گیری حلقه مبدل به عنوان فضای رابط میان مرکز قدسی با حیات شهری، تأمین کننده تداوم عملکردی و حفظ حضور پذیری مردم		



### ۳-۴- تبیین ضریب اهمیت معیارها و زیر معیارها

در این قسمت از مدل تحلیل سلسله مراتبی AHP جهت تعیین امتیاز نهایی معیارها و زیر معیارها استفاده شده است. بر اساس این روش، ابتدا به تعیین میانگین هندسی معیارها و زیر معیارها، که توسط امتیازات کارشناسان تدوین شده است، پرداخته می شود و سپس ضریب اهمیت هر یک از آنها از طریق تقسیم میانگین هندسی بر مجموع آنها محاسبه می گردد. در جدول زیر، مراحل این فرآیند به تفکیک آورده شده است

جدول ۱۱- تبیین ضریب اهمیت معیارها

معیارها	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	میانگین هندسی	ضریب اهمیت
۱	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۳,۳۸۰	۰,۳۸۶
۲	۰,۵	۱	۱,۵	۲	۲,۵	۳	۳,۵	۱,۶۹۰	۰,۱۹۳
۳	۰,۳۳۳	۰,۶۶۷	۱	۱,۳۳۳	۱,۶۶۷	۲	۲,۳۳۳	۱,۱۲۷	۰,۱۲۹
۴	۰,۲۵	۰,۵	۰,۷۵	۱	۱,۲۵	۱,۵	۱,۷۵	۰,۸۴۵	۰,۰۹۶
۵	۰,۲	۰,۴	۰,۶	۰,۸	۱	۱,۲	۱,۴	۰,۶۷۶	۰,۰۷۷
۶	۰,۱۶۷	۰,۳۳۳	۰,۵	۰,۶۶۷	۰,۸۳۳	۱	۱,۱۶۷	۰,۵۶۳	۰,۰۶۴
۷	۰,۱۴۳	۰,۲۸۶	۰,۴۲۹	۰,۵۷۱	۰,۷۱۴	۰,۸۵۷	۱	۰,۴۸۳	۰,۰۵۵

جدول ۱۲- تبیین ضریب اهمیت زیر معیارها

زیر معیارها	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	میانگین هندسی	ضریب اهمیت
۱	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۴,۵۲۹	۰,۳۴۲
۲	۰,۵	۱	۱,۵	۲	۲,۵	۳	۳,۵	۴	۴,۵	۵	۲,۲۶۴	۰,۱۷۱
۳	۰,۳۳۳	۰,۶۶۷	۱	۱,۳۳۳	۱,۶۶۷	۲	۲,۳۳۳	۲,۶۶۷	۳	۳,۳۳۳	۱,۵۱۰	۰,۱۱۴
۴	۰,۲۵	۰,۵	۰,۷۵	۱	۱,۲۵	۱,۵	۱,۷۵	۲	۲,۲۵	۲,۵	۱,۱۳۲	۰,۰۸۵
۵	۰,۲	۰,۴	۰,۶	۰,۸	۱	۱,۲	۱,۴	۱,۶	۱,۸	۲	۰,۹۰۶	۰,۰۶۸
۶	۰,۱۶۷	۰,۳۳۳	۰,۵	۰,۶۶۷	۰,۸۳۳	۱	۱,۱۶۷	۱,۳۳۳	۱,۵	۱,۶۶۷	۰,۷۵۵	۰,۰۵۷
۷	۰,۱۴۳	۰,۲۸۶	۰,۴۲۹	۰,۵۷۱	۰,۷۱۴	۰,۸۵۷	۱	۱,۱۴۳	۱,۲۸۶	۱,۴۲۹	۰,۶۴۷	۰,۰۴۹
۸	۰,۱۲۵	۰,۲۵	۰,۳۷۵	۰,۵	۰,۶۲۵	۰,۷۵	۰,۸۷۵	۱	۱,۱۲۵	۱,۲۵	۰,۵۶۶	۰,۰۴۳
۹	۰,۱۱۱	۰,۲۲۲	۰,۳۳۳	۰,۴۴۴	۰,۵۵۶	۰,۶۶۷	۰,۷۷۸	۰,۸۸۹	۱	۱,۱۱۱	۰,۵۰۳	۰,۰۳۸
۱۰	۰,۱	۰,۲	۰,۳	۰,۴	۰,۵	۰,۶	۰,۷	۰,۸	۰,۹	۱	۰,۴۵۳	۰,۰۳۴

بنابراین بر اساس محاسبات صورت گرفته، امتیاز نهایی هر یک از اهداف و اقدامات طرح مصوب و قطاع ۲ به صورت زیر بدست آمده است

:





جدول ۱۳- بررسی امتیاز نهایی اقدامات در نظر گرفته شده در قطاع ۲ بر اساس اهداف طرح تفصیلی مصوب

امتیاز نهایی	زیر معیارها		معیارها	
	اولویت	اقدامات برنامه ریزی شده در قطاع ۲	اهداف طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر	اولویت
۰.۰۶۶	۲	جداسازی حوزه های زیارت و زیارت- اقامت و اقامت و بافت شهری از طریق ایجاد فضاهای تعریف شده نظیر: محدوده ره باغ و خیابان های شارسنان و شعاعی	برنامه ریزی شهری محدوده با توجه به تأمین نیازهای زائرین و ساکنین در افق سال ۱۴۰۰ ه. ش	۱
۰.۰۴۴	۳	افزایش سرانه خدمات مربوط به زائرین از طریق افزایش تراکم پروژه های مربوطه و نیز بهره گیری از این خدمات در ترازهای زیرسطحی		
۰.۰۱۶	۸	تفکیک کلیه عملکردهای پیشنهادی بر اساس مقیاس و گروه های بهره بردار		
۰.۰۱۵	۹	ایجاد انسجام عملکردی در کلیه محورهای موجود در حوزه مداخله ی سطح ۱ توسط پروژه های تجاری-اقامتی		
۰.۰۱۶	۴	رعایت هماهنگی میان ضوابط بدنه سازی و ارزش مذهبی- تاریخی بافت در محورهای منتهی به حرم مطهر	هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی- مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر	۲
۰.۰۰۷	۱۰	رعایت کریدور بصری از ابتدای خیابان شعاعی (راه آهن) به طرف حرم مطهر با رعایت و کاهش الگوی تراکمی		
۰.۰۰۷	۶	حفظ بناهای تاریخی و ثبت شده و مرمت و تبدیل آن ها به مراکز فرهنگی- نمایشگاهی جهت استفاده عمومی	طراحی نوین کالبدی با حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی	۳
۰.۰۳۳	۱	توسعه الگوی پیاده مداری و نیز افزایش سرزندگی و حضور پذیری زائران در مجاورت حرم مطهر از طریق محدوده ره باغ	تأمین تداوم حضور مجموعه حرم مطهر در بافت های شهری پیرامون	۴
۰.۰۰۳	۱۰	رعایت کریدور بصری از ابتدای خیابان شعاعی (راه آهن) به طرف حرم مطهر با رعایت و کاهش الگوی تراکمی		
۰.۰۰۴	۷	در نظر گیری حلقه مبدل به عنوان فضای رابط میان مرکز قدسی با حیات شهری، تأمین کننده تداوم عملکردی و حفظ حضور پذیری مردم	ایجاد فضای گذار (فضای رابط) در ساختار کالبدی	۵
۰.۰۲۲	۱	توسعه الگوی پیاده مداری و نیز افزایش سرزندگی و حضور پذیری زائران در مجاورت حرم مطهر از طریق محدوده ره باغ	برنامه ریزی و تغییرات بافت به شیوه ای که احساس تعلق و پذیرش در زائران حفظ شود.	۶
۰.۰۰۴	۵	حفظ محورهای با هویت نظیر محورهای نوغان و قائمی (حمام باغ) و جانمایی خدمات مربوط به رفح نیازهای زائرین و ساکنین در آن ها		
۰.۰۰۳	۷	در نظر گیری حلقه مبدل به عنوان فضای رابط میان مرکز قدسی با حیات شهری، تأمین کننده تداوم عملکردی و حفظ حضور پذیری مردم	انتقال سرریزهای رشد و توسعه به بافت های حاشیه ای هم جوار محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع	۷

## ۴-۴- ارزیابی طرح مصوب در قطاع ۲

این پژوهش درصدد ارزیابی قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر نسبت به طرح مصوب بالادست خود بود، که با استفاده از روش‌های ماتریس اهداف- اقدامات، پرسشنامه دلفی و نیز مدل تحلیل سلسله مراتبی AHP توانست به این هدف دست یابد. در ادامه ابتدا به بررسی میزان مطابقت طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ با اهداف طرح بالادست خود، پرداخته می‌شود و سپس نتایج پژوهش ارائه می‌گردد:

جدول ۱۴- بررسی میزان مطابقت طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ با اهداف طرح تفصیلی مصوب

اولویت	اهداف طرح بالادست	مطابقت اهداف طرح بالادست با اقدامات برنامه ریزی شده در قطاع ۲
۱	برنامه ریزی شهری محدوده با توجه به تأمین نیازهای زائرین و ساکنین در افق سال ۱۴۰۰ ه. ش	اقداماتی که برای این هدف در نظر گرفته شدند امتیاز ۱، ۲، ۴ و ۵ را به خود اختصاص دادند بنابراین می‌توان بیان نمود که در راستای عملی شدن این هدف، اقدامات در نظر گرفته شده در قطاع ۲، به درستی برنامه ریزی شده‌اند.
۲	هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی- مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر	با وجود آن که این هدف به عنوان اولویت دوم در میان اهداف طرح مصوب انتخاب گردید اما اقدامات طرح زیری شده برای آن در قطاع ۲، امتیاز ۴ و ۶ را کسب نمودند و این در حالی است که تفاوت امتیاز میان ۵ و ۶ نیز نسبتاً بالا بوده است. بنابراین می‌توان گفت که طرح مصوب با توجه به اهداف خود نتوانسته که در این حوزه اقدامات جامع و موثری را برنامه ریزی نماید.
۳	طراحی نوین کالبدی با حفظ پیوندهای ذهنی با بافت تاریخی	با توجه به این که این قطاع دارای بناهای تاریخی و ثبت شده بسیاری است، اگر طرح مصوب بتواند اقدام در نظر گرفته شده برای این هدف را که «حفظ بناهای تاریخی و تبدیل آن‌ها موزه‌ها و نمایشگاه‌ها» می‌باشد، اجرائی سازد، می‌توان گفت که میزان بالایی از پیوندهای ذهنی را حفظ نموده است. بنابراین با توجه به اهمیت بالای این اقدام باید گفت که طرح مصوب تا حدودی توانسته در این حوزه اقدام موثری را برنامه ریزی نماید.
۴	تأمین تداوم حضور مجموعه حرم مطهر در بافت‌های شهری پیرامون	با وجود آن که آخرین امتیاز بدست آمده، جزء اقدامات مربوط به این هدف است، اما چون اقدام دیگر مربوط به آن، امتیاز سوم را بدست آورده است، بنابراین می‌توان گفت که اقدامات طرح ریزی شده برای این هدف نسبتاً موثر بوده است. که البته با توجه به اهمیت بالای طرح مذکور، این میزان نسبی نمی‌تواند به طور کامل جوابگوی حجم بالای انتظارات از آن باشد.
۵	برنامه ریزی و تغییرات بافت به شیوه ای که احساس تعلق و پذیرش در زائران حفظ شود	اقدامات مربوط به این سه هدف کمترین امتیازها را دریافت کرده‌اند که با توجه به اختلاف کم میان آن‌ها می‌توان گفت که تقریباً در وضعیت یکسانی قرار دارند. تنها استثنای موجود در این میان، مربوط به هدف «ایجاد احساس تعلق در زائران» می‌باشد، که با توجه به گستردگی حوزه عملکرد، در میان دو هدف ۴ و ۶ مشترک می‌باشد.
۶	ایجاد فضای گذار (فضای رابط) در ساختار کالبدی	بنابراین لازم است که با ارتقاء اقدامات برنامه ریزی شده‌ی طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲، در جهت اجرای کامل‌تر و دقیق‌تر این سه هدف برنامه ریزی شود تا در زمان اجرای طرح کمبودی در اجرای این سه هدف به وجود نیاید ...
۷	هم‌جواری محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع	



## ۵- نتیجه گیری

در پایان، نتایج حاصل از ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر به شرح زیر می باشد:

۱. کلیه اهداف کالبدی- عملکردی طرح تفصیلی مصوب، بر اساس استانداردها و دیدگاه های نظریه پردازان جهانی تنظیم شده اند. بنابراین می توان گفت که با توجه به شرایط ویژه محدوده قطاع ۲، اهداف طرح بالادست آن به درستی و بر پایه مبانی نظری قوی تدوین شده اند.
۲. با توجه به اولویت بندی صورت گرفته میان اقدامات برنامه ریزی شده در قطاع ۲، که توسط کارشناسان امر و با استفاده از روش دلفی تدوین گشت، مشخص شد که مهم ترین اولویت اقدامات در قطاع ۲، جداسازی حوزه های عملکردی در قالب ایجاد محدوده ی پیاده مدار ره باغ و خیابان های شعاعی و شارستان است و پس از آن افزایش سرانه خدمت زائرین و ساکنین. بنابراین پیشنهاد می گردد که در زمان اجرای طرح، اولین مداخله در محدوده در جهت ایجاد این فضاها و خدمات مربوط به آن صورت گیرد.
۳. ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲ با طرح تفصیلی بالادست خود، حاکی از آن است که با وجود لحاظ برخی از اقدامات موثر در این محدوده، باز هم برخی از اقدامات برنامه ریزی شده، نتوانسته اند جوابگوی اهداف طرح بالادست باشند.

برای مثال از جمله انتقاداتی که به این طرح منظور می باشد این است که در خصوص هدف: «هماهنگی و هم پیوندی عناصر کالبدی و با ارزش فرهنگی- مذهبی در پیوند با شأن حرم مطهر» اقدامات ناچیزی برای قطاع ۲ در نظر گرفته شده است؛ و این در حالی است که بر اساس نظر کارشناسان (پرسشنامه دلفی) این هدف از امتیاز بالایی جهت لحاظ در محدوده مطالعاتی برخوردار می باشد. همچنین در خصوص هدف: «انتقال سرریزهای رشد و توسعه به بافت های حاشیه ای هم جوار محدوده و ایجاد تحولات کالبدی مناسب در گستره های وسیع» لازم است که طرح مصوب اقدامات مؤثرتری را در قطاع ۲ لحاظ گرداند چرا که اقدامات در نظر گرفته ی کنونی نمی تواند در آینده جوابگوی نیازهای مختلف این محدوده باشد<sup>۱</sup>.

با توجه به نتایج حاصل از ارزیابی می توان بدین نتیجه نهایی رسید که در صورت عدم اصلاح اقدامات برنامه ریزی شده برای طرح بهسازی و نوسازی قطاع ۲، این قطاع نمی تواند بر اساس اهداف طرح تفصیلی بالادست خود، اجرا گردد و یقیناً با ادامه این شرایط در طول اجرای طرح با مشکل و تناقض با این اهداف روبرو خواهد شد.

در این راستا از جمله پیشنهاداتی که می توان ارائه نمود این است که قبل از اجرای طرح در قطاع ۲، باری دیگر کلیه اقدامات در نظر گرفته شده برای این قطاع، مورد بازنگری صورت گیرد تا از این طریق مواردی را که علی رغم تأکید اهداف کلان طرح تفصیلی مصوب در رعایت و اجرای آنها، در قطاع ۲ برنامه ریزی و لحاظ نگردیده است، مشخص شود تا پس از این مرحله در جهت اجرایی شدن آنها ضوابط و تمهیدات مورد نیاز تنظیم و تدوین گردد.

<sup>۱</sup> لازم به ذکر است که توضیحات کامل مربوط به ارزیابی در جدول ۱۴ آورده است و در اینجا تنها به برخی از آن ها توضیحات مختصری داده شده است.





## منابع

۱. ارونند، حمید، تیرماه ۱۳۸۶، ارزیابی طرح جامع خوی با تأکید بر ابعاد کالبدی-فضایی، پایان نامه کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، استاد رهنما؛ دکتر علی شمعی؛ دکتر اسماعیل چاوشی، استاد مشاور؛ دکتر اصغر نظریان.
  ۲. بوچانی، محمدحسین، ۱۳۸۴، نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری (شهرکرد)، مجله شهرداری‌ها، سال ششم، شماره ۶۴
  ۳. حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه؛ ۱۳۸۸، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ چهارم.
  ۴. زبردست، اسفندیار، کاربرد «فرایند تحلیل سلسله مراتبی» در برنامه ریزی شهری و منطقه ای، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۰، زمستان ۱۳۸۰.
  ۵. شمعی، علی و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۹، بهسازی و نوسازی شهری از دید علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
  ۶. عباسی، هادی؛ رضوی، روح الله، ۱۳۸۵، طراحی مفهومی اقتصادی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز در تهران، ([www.civilica.com](http://www.civilica.com)).
  ۷. قهاری، سید علیرضا، ۱۳۸۹، احیای بافت‌های فرسوده شهر، انجمن مفاخر معماری ایران، ([www.ammi.ir](http://www.ammi.ir)).
  ۸. موسوی، حمیدرضا، خرداد ۱۳۸۵، ضرورت به‌کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، دومین سمینار ساخت و ساز در دانشگاه تهران.
  ۹. مولوی، ابراهیم، ۱۳۸۷، مدیریت مؤثر و پایدار در بهسازی و احیاء بافت‌های فرسوده شهری، دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مشهد مقدس)
  ۱۰. مهندسان مشاور طاش، ۱۳۸۸، طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر، کلیات سیاست‌های اجرایی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر.
  ۱۱. مهندسان مشاور طاش، بهمن ۱۳۸۵، طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر، مطالعات پایه طراحی شهری، شناخت محدوده و معرفی اصول و مبانی طرح، ویرایش دوم، بخش دوم.
  ۱۲. مهندسان مشاور طاش، طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر، مطالعات اقتصادی، شناخت وضع موجود و برآورد تقاضا، ویرایش دوم، اسفند ۱۳۸۳.
  ۱۳. مهندسان مشاور طاش، مهرماه ۱۳۸۵، طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر، مطالعات و تهیه طرح تکمیل حلقه میدل و فضای شهری ضلع قبله، تجزیه و تحلیل و تدوین برنامه مداخله کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، کارفرما: شرکت عمران و مسکن سازان منطقه ثامن.
  ۱۴. ناظمی، امیر و قدیری روح الله: آینده نگاری از مفهوم تا اجرا، تهران، مرکز صنایع نوین، ۱۳۸۵.
  ۱۵. همایونی، حمیدرضا، ۱۳۸۵، بررسی مورفولوژی-اجتماعی بافت قدیم شهرهای ایران در مواجهه با زلزله در مدیریت بحران، اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله در شهرهای دارای بافت تاریخی، دانشگاه تهران.
۱۶. Dennis Viehland, CIS Group Research Seminar Series, ۱۲ Sept ۲۰۰۷
۱۷. Sameh Al-Natour, Izak Benbasat and Carol Saunders, "Increasing the Number of A+Published Papers in Information Systems: Suggestions Generated Based on Delphi Studies" in MIS Quarterly, ۳۱ n۳, September ۲۰۰۷, pp. viii-xiv. (available from <http://www.misq.org/archivist/vol/no۳۱/Issue۳/EdCommentsV۳۱N۳.pdf>)



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.