مطالعات محیطی هفت حصار شماره چهل‌وپنجم/ سال یازدهم/ پاییز ۱۴۰۲
صفحات ۱۳۳-۱۲۱

ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز)*

محمدعلی شهرامی‌فر**، علیرضا استعلاجی***، علی‌اصغر رضوانی****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۱/۲۴
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۴/۱۰

مقاله پژوهشی- مورد پژوهی

چکیده

رشد شتابان شهرنشینی با گسترش بی‌رویه کالبدی و استقرار نامتعادل جمعیت در مراکز شهری همراه بوده است. در فرایند این رشد بی‌سابقه جمعیت و شهرنشینی شتابان، بافت‌های ناکارآمد شهری گسترش یافتند و در حال حاضر به عنوان جزئی از پیکره شهر به شمار می‌آیند. این بافت‌ها در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه و چرخه تکاملی حیات عقب افتاده‌اند و به کانون مشکلات و نارسایی‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی تبدیل شده‌اند. در دهه‌های اخیر، رویکرد بازآفرینی شهری با عنوان رویکردی جامع برای حل نارسایی‌های بافت‌های ناکارآمد شهری مطرح شده است. این رویکرد با در نظر گرفتن همه ابعاد توسعه پایدار شهری، دیدگاهی جامع، یکپارچه و پایدار برای بهبود وضعیت کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی بافت‌های ناکارآمد دارد. این پژوهش با هدف شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز انجام گرفته است. روش تحقیق در پژوهش حاضر کیفی- کمی است که در بخش اول داده‌های پژوهش با مطالعه مبانی نظری، معیارها و شاخص‌های مؤثر بر بازآفرینی پایدار استخراج و در قالب پرسشنامه، در اختیار ۲۰ نفر از خبرگان (مدیران شهری اساتید دانشگاهی) قرار گرفت. در بخش دوم (پژوهش کمی) نیز به روش پیمایشی، ۳۸۳ پرسشنامه میان ساکنان منطقه تکمیل و با نرم افزار SPSS تحلیل شدند. نتایج کمی پژوهش نشان می‌دهد بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز در وهله نخست از نظر اقتصادی و در مراحل بعدی از نظر اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و مدیریتی ناپایدار است. بنابراین رویکرد بازآفرینی شهری پایدار به دلیل چشم‌انداز جامع و یکپارچه خود می‌تواند راه‌حلی مناسب برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی در منطقه برای حل معضلات پیچیده و چند بعدی این بافت‌ها باشد.

واژگان کلیدی

بازآفرینی شهری، پایداری، بافت فرسوده، کلانشهر تبریز

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان «تبیین الگوی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی (مطالعه موردی: منطقه ۴ کلانشهر تبریز)» به راهنمایی نگارنده دوم و مشاوره نگارنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران‌شمال است.

** دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم و فنون دریایی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. mashahramifar@yahoo.com

*** استاد گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، واحد یادگار امام خمینی (ره)شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول) al_estelaji@yahoo.com

**** دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه ازاد اسلامی، تهران، ایران. rezvani.aliasghar@yahoo.com

ISSN: 2322-5602 ©: IAUH

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

مقدمه

انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های تکنولوژیکی ناشی از آن، به تغییرات بطئی جمعیت سرعت بخشید و جمعیت را افزایش داد. (برک‌پور، ۱۳۸۸: ۷). افزایش جمعیت و بروز تفاوت‌های قابل توجه در سرمایه، درآمد، اشتغال، بهره‌وری، نیروی کار، تولید ناخالص داخلی (GDP) و استانداردهای زندگی در سطوح ملی، منطقه‌ای و درون منطقه‌ای موجب توزیع نامساوی رفاه اقتصادی در طول زمان و فضا و برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی- محیطی گردید (Meliciani, 2015: 178). این عدم توازن خود سبب معضلات و مشکلات بسیار زیاد اجتماعی و فرهنگی می‌شود. حاصل این امر ایجاد پدیده بافت‌های مسئله‌دار شهری است (پوراحمد، حبیبی، کشاورز، ۱۳۸۹: ۷۴). این بافت‌ها در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده است، بافت‌های مسئله‌دار در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده، ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنان خود باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶). زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد (حناچی، ۱۳۷۶: ۵۱۰). علاوه بر موارد ذکر شده، معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال نامناسب و یا ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۹-۸۸) از یک سو و سطح پایین مشارکت مردم ساکن این بافت‌ها و استفاده از طرح‌های نامناسب برای این محلات (مومنی، بیک‌محمدی و مهدی‌زاده، ۱۳۸۹: ۳۲) از سویی دیگر، باعث شده تا با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها، زمینه‌های لازم برای آسیب‌های اجتماعی فراهم شود (عسگری تفرشی و همکاران، ۱۳۸۹: ۴۰).

در سال‌های اخیر، استفاده از پتانسیل بافت‌های ناکارآمد در شهرها یکی از راهکارهایی است که در ادبیات پیشرفت شهرها به منظور دستیابی به توسعه پایدار ذکر شده است (Rozati et al, 2015: 241)؛ بنابراین توجه به بافت‌های فرسوده و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوتی ارائه شده است. بازآفرینی شهری یکی از این رویکردهاست که به عنوان حوزه مهم در حال ظهور از مداخله عمومی ظاهر شده و برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته در نظر گرفته شده است (Stryjakiewicz, 2018: 316).

بازآفرینی‌شهری زیرسیستمی را شکل می‌دهد که دانش، نهادها و فنون خاصی را به خدمات مختلف اکوسیستم اعم از آب، انرژی و مواد به تنوع زیستی و آب وهوا مرتبط می‌کند. همچنین با توجه به تحولات شهری می‌تواند مجموعه‌ای از زیرسیستم‌های یک بخش را با تلاش برای دستیابی به تغییر کلی در مناطق شهری ترکیب کند. چنین رویکردی، ایده‌ای برای برای تحرک بالقوه قدرمند به منظور تحولات پایدار شهری در مقیاس بزرگ ارائه می‌دهد (Voytenko et al, 2015: 45). در واقع این رویکرد، تلاشی جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت‌ها و مناطق رو به زوال است. این فرایند باعث متوقف شدن فرایند فرسودگی و بازآفرینی فضا و مکان می‌شود (Wigginton et al, 2016: 904). بازآفرینی شهری می‌تواند مداخله‌ای راهبردی با تغییرات عمیق در فرهنگ‌ها، ساختارها و شیوه‌هایی ایجاد کند که سبب تحولات پایداری شهری می‌شود (McCormick et al, 2013: 1). بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که با هدف ساماندهی مناطق ناکارآمد مورد استفاده برنامه‌ریزان قرار گرفته است؛ به دلیل نگرش تک‌بعدی و اغلب صرفا کالبدی و کم‌توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبرو شده و در بسیاری از موارد، زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را نیز فراهم کرده است (Roberts. P & Sykes, 2000: 28-32). از این‌رو جهت جلوگیری از ادامه روند کاهش مطلوبیت‌های محیطی و کیفیت زندگی شهروندان، جلوگیری از تکرار تجربه‌ها و برنامه‌ریزی‌های نادرست شهری، اتخاذ رویکردی جامع جهت مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری امری ضروری است. براساس اطلاعات ارائه شده از سوی مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، شهرهای ایران با حدود ۴۰ هزار هکتار بافت مسئله‌دار، معادل ۲۷ درصد بافت ناکارآمد کشور را با جمعیت ۱۱ میلیون نفر در بافت‌های ناکارآمد در خود جای داده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). در این میان، کلانشهر تبریز به عنوان ششمین شهر بزرگ و پرجمعیت‌ترین نقطه شهری شمال‌غرب کشور، به دلیل کمبودها و نارسائی‌های موجود در بافت مرکزی شهر، دستخوش تغییرات و تحولات گوناگونی گردیده است. براساس مطالعات انجام شده محدوده شهر تبریز ۲۲۱۹۰ هکتار می‌باشد که بافت فرسوده تدقیق شده آن ۱۸۳۳ هکتار و بافت فرسوده پیشنهادی توسط شهردای کلانشهر تبریز ۵۲۳ هکتار است. با احتساب بافت‌های اسکان غیررسمی شهر به مساحت ۳۵۹ هکتار، مساحت بافت ناکارآمد شهر تبریز به بیش از ۲۷۰۰ هکتار می‌رسد که حدود ۱۲.۲ درصد از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است. در بین مناطق ده‌گانه شهر تبریز، منطقه ۴ با ۹۰۰ هکتار بافت فرسوده حدود ۳۳ درصد از بافت فرسوده شهر تبریز را شامل می‌گردد (نقش محیط، ۱۳۹۵). بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز با طیف وسیعی از انواع مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی روبه‌رو شده‌اند؛ بنابراین از همه این ابعاد نیازمند حرکتی کنترل شده در جهت احیاء و بازآفرینی مجدد خود هستند. لذا این پژوهش به دنبال اثبات این این ادعاست که فرسودگی

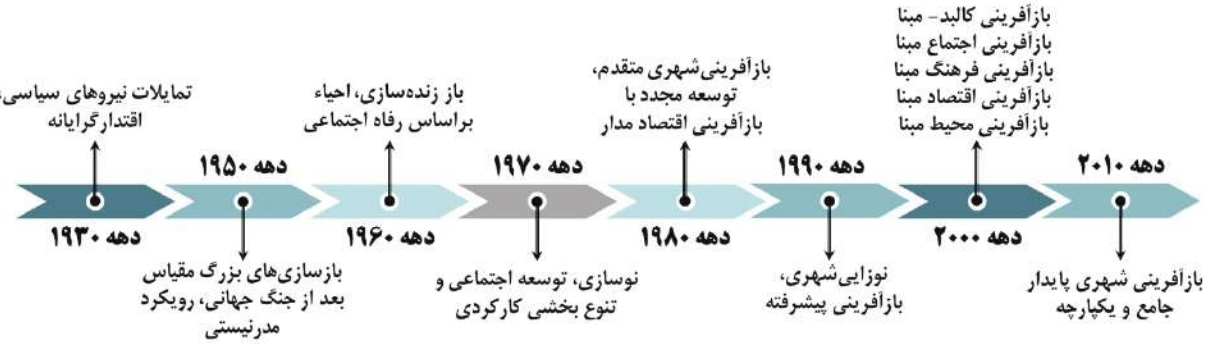
[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

و ناکارآمدی بافت فرسوده شهر تبریز، صرفا کالبدی نبوده و بلکه ناکارآمدی این بافت در همه ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی آنها نمایان می‌باشد؛ بنابراین روش مداخله برای ساماندهی این بافت نیز باید با رویکرد یکپارچه و با در نظر گرفتن همه ابعاد باشد. این پژوهش همچنین ضمن روایت وضعیت بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز از نظر ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی، به دنبال پاسخ سوالات ذیل می‌باشد که بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز بلحاظ پایداری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی در چه وضعیتی قرار دارد؟ و مهم‌ترین عوامل موثر بر ناکارآمدی بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز کدامند؟

مبانی نظری

رشد شتابان شهرنشینی با گسترش بی‌رویه کالبدی و استقرار نامتعادل جمعیت در مراکز شهری همراه بوده است. در فرایند این رشد بی‌سابقه جمعیت و شهرنشینی شتابان، بافت‌های ناکارآمد شهری گسترش یافتند (Bahrainy & Aminzadeh, 2007: 118)؛ و در حال حاضر به عنوان جزئی از پیکره شهر، جزء محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند (Ewing et al, 2002: 19). مشخصه این بافت‌ها، افول شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، بافت شهری و یا به عبارت دیگر ناکارآمدی در تمام جنبه‌ها می‌باشد که دارای روابط متقابلی با یکدیگر هستند و بر یکدیگر تاثیر گذارند (Bahrainy & Aminzadeh, 2007:118). همزمان با بروز مسائل متعدد ناشی از ابعاد متفاوت فرسودگی (کالبدی، زیربنایی، اقتصادی و...) در بافت‌های فرسوده و رفع ناپایداری در آنها، دست‌اندرکاران، در هر مقطع زمانی رویکردها و سیاست‌های متفاوتی را برای مداخله در بافت‌های فرسوده انتخاب کردند که هرکدام سعی در اصلاح ضعف رویکردها و سیاست‌های قبلی داشتند(زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰: ۵۸).

در بررسی سیر تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد، نگاهی به بیش از یک قرن تجربه بعد از انقلاب صنعتی تا اوایل قرن حاضر، ضروری به نظر می‌رسد. مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهرها به مفهوم امروزی آن در بیشتر موارد حاصل دو فرایند وقوع انقلاب صنعتی در شهرها در قرن نوزدهم و پیامدهای جنگ جهانی دوم در قرن بیستم است. فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شده، به تدریج شرایط زندگی را دشوار کرده است. ظهور اتومبیل و استفادهٔ گسترده از آن به تدریج سبب مهاجرت گروه‌های اجتماعی با درآمد بیشتر و متوسط از قسمت‌های مرکزی به حومه‌های خلوت و خوش آب وهوا و جایگزینی آن‌ها با گروه‌های کم‌درآمد شهری شد که در حقیقت زمینهٔ مداخلهٔ مدیریت و برنامه‌ریزی احیای ناحیهٔ تاریخی شهرها را فراهم کرد (حبیبی، ۱۳۹۷: ۷۱). هر کدام از دوره‌ها با هدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و واردشدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است (تصویر ۱).



تصویر ۱- رویکردهای غالب در مقاطع زمانی

مأخذ: اقتباس از بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳؛ حناچی و همکاران، ۱۳۹۰؛ Asma, 2016:7؛ رضایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۳۰

بررسی روند تحول این سیاست‌ها، به ویژه از قرن ۱۹ تاکنون نشان می‌دهد که در هر دوره‌ای براساس شرایط زمانه، رویکرد و نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. متصدیان نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته‌اند و بدون رد کامل رویکرد قبلی برای تکمیل آن تلاش کرده‌اند. به این ترتیب رویکردهای مداخله در بافت ناکارآمد شهری، در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعهٔ مجدد به بازآفرینی تکامل یافته است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

رویکرد بازآفرینی شهری تلاشی جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت‌ها و مناطق رو به زوال است (Wigginton et al, 2016: 904). این رویکرد به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست (Poorahmad. 2010: 89). بازآفرینی شهری، رویکردی کلیدی برای مقابله با مشکلات ناپایداری در شهرهاست که با این حال، بیشتر به کمک انگیزه‌هایی غیر از تحول پایداری هدایت می‌شود (Wolfram, 2016: 121). بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که برنامه‌ریزان با هدف سازمان‌دهی مناطق فرسوده از آن‌ها استفاده کرده‌اند، به دلیل نگرش تک بعدی، کالبدی و کم توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبه‌رو شده‌اند و در بسیاری موارد، زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند (Roberts, 2000:32). از دهه ۱۹۹۰، الگوهای تأثیرگذاری که به عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته شده‌اند، «پایداری شهری» و «توسعه پایدار» هستند. این دو مفهوم به دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین رشد، توسعه و حفاظت هستند (Mehan, 2016: 861). این رهیافت جامع‌نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم «پایداری شهری» و «توسعه پایدار» را کنار یکدیگر قرار داد. همچنین مهم‌ترین نوع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در دهه‌های اخیر به شمار می‌آید (Roberts & Skeyes, 2000: 28). بازآفرینی شهری به عنوان راه‌حلی برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی در شهرها برای حل معضلات پیچیده و چند بعدی شهرها از جمله محله‌های ناکارآمد مدنظر قرار گرفته است (Agyeman, 2001: 5).

برای این اساس اصول بازآفرینی شهری، به ایجاد اهداف روشن توسعهٔ پایدار شهری، تحلیل کافی از شرایط محلی، نیاز به استفادهٔ مؤثر از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس، مشارکت و همکاری‌ذی نفعان در راستای بهبود شرایط کالبدی ساختمان‌ها، ساختار اجتماعی، پایه اقتصادی و شرایط زیست محیطی نیازمند است. به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری پایدار با سیاست یکپارچه، جامع‌نگر و عملیاتی با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود و به دنبال بهبود دائمی و توسعه مجدد یکپارچه مناطق محروم شهری است. این رویکرد مبنایی انعطاف پذیر را پیشنهاد می‌کند که می‌تواند در پروژه‌های بازآفرینی با ابعاد و زمینه‌های مختلف تطبیق یابد و به عنوان روشی جامع در هر مرحله برای ذی‌نفعان با مشارکت جمعی در چارچوبی یکپارچه برای برنامه‌ریزی و نظارت بر اقدامات بازآفرینی به مداخلات انعطاف پذیر و پایدار هدایت شود (Natividade, 2019: 1).

روش تحقیق

پژوهش حاضر توصیفی- تحلیلی و کاربردی است که با به‌کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی انجام شده است. همچنین براساس شیوه جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، جزو پژوهش‌های اسنادی- پیمایشی است. اطلاعات کیفی مورد نیاز پژوهش به کمک مطالعات کتابخانه‌ای و استفاده از اسناد و مدارک، طرح تفصیلی، طرح جامع و بلوک‌های آماری سال ۱۳۹۵ جمع‌آوری شده است. در نهایت براساس روش دلفی، متغیرهای استخراج شده در قالب پرسشنامه، در اختیار ۲۰ نفر از خبرگان، متخصصان و کارشناسانی که شناخت کافی از محدوده مورد مطالعه داشتند قرار گرفت. طی سه مرحله و با استفاده از روش دلفی، گویه‌های مختلف تلخیص و تایید اولیه شد. در نهایت، کل متغیرهای شناسایی شده در قالب پرسشنامه در ۵ معیار و ۷۰ زیرمعیار تهیه شدند. برای بررسی روایی پرسشنامه‌ها از شیوه اعتبار محتوا استفاده شد. میزان پایای پرسشنامه نیز با آلفای کرونباخ در سطح اطمینان ۹۹ درصد (۰/۹۷) محاسبه شد. جامعه آماری مورد مطالعه منطقه ۴ کلانشهر تبریز است که جمعیتی برابر با ۳۱۴۶۴۷ نفر دارد. برای تعیین حجم نمونه با توجه به همگنی جامعه از نظر اجتماعی- اقتصادی از فرمول کوکران استفاده شد و تعداد نمونه لازم برای پیمایش ۳۸۳ نفر محاسبه گردید. با عنایت به اینکه از ۲۴ محله موجود در منطقه ۴ کلانشهر تبریز تعداد ۷ محله فاقد بافت فرسوده می‌باشد، برای بررسی میدانی انتخاب نشدند و برای ۱۷ محله براساس آمار جمعیتی، تعداد پرسشنامه‌ها تعیین و براساس نمونه‌گیری تصادفی ساده و در میان افراد بالای ۱۸ سال توزیع شد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات کمی و تحلیل و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری بافت براساس شاخص‌های پژوهش در محیط نرم افزار SPSS از آزمون‌های آماری تک نمونه‌ای و رتبه‌بندی فریدمن استفاده شد.

در این پژوهش بررسی عامل ناکارآمدی بافت منطقه ۴ شهر تبریز متغیر اصلی است بوده و رویکرد بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از نظریه دالیا لیچفیلد به عنوان رویکردی جامع و مناسب (به لحاظ ابعاد اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، زیست محیطی و کالبدی) برای حوزه پژوهش، به عنوان رویکرد منتخب مدنظر قرار گرفت. با توجه به رویکرد پژوهش، شاخص‌ها و گویه‌ها براساس جدول ۱ استخراج شدند تا میزان پایداری و ناپایداری بافت ناکارآمد بررسی و ارزیابی شود.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

جدول ۱- ابعاد، شاخص‌ها و گویه‌های سنجش میزان پایداری و ناپایداری بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز

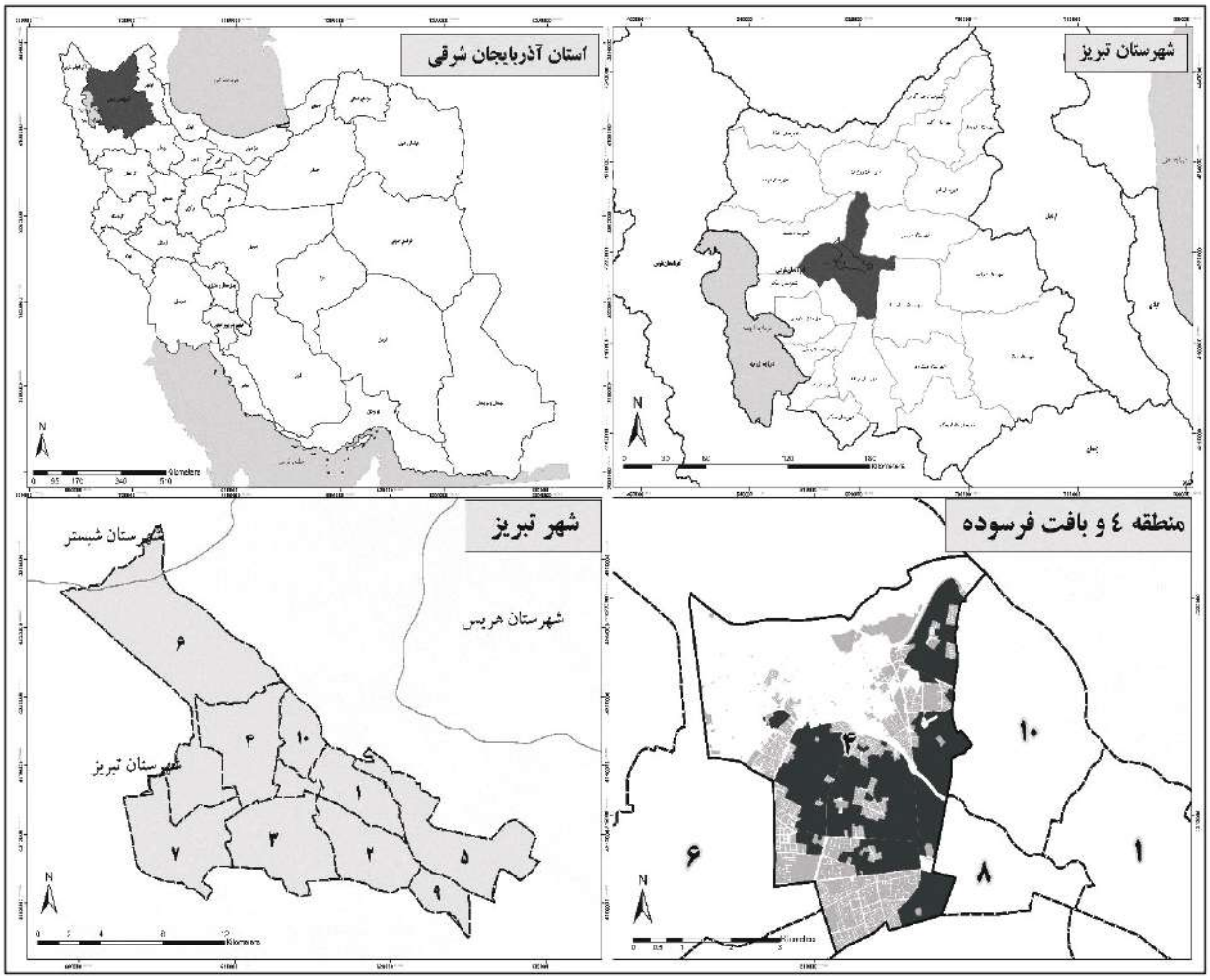
بعد کالبدی		
دسترسی به خدمات محلی	کیفیت محیط	سرزندگی
دسترسی به خدمات آموزشی دسترسی به مراکز فرهنگی دسترسی به فضاهای سبز و تفریحی دسترسی به فضاهای ورزشی دسترسی به امکانات اظطراری دسترسی به مراکز بهداشت و اورژانس دسترسی به مراکز خرید روزانه مطلوبیت دسترسی محله به سایر نقاط	کیفیت فضاهای آموزشی منطقه کیفیت خدمات پزشکی و بهداشتی رضایت از کیفیت فضاهای اوقات فراغت کیفیت کف سازی پیاده روها و معابر رضایت از کیفیت واحد مسکونی	برگزاری تفریحات شبانه در منطقه رضایت از فضای بازی برای کودکان رضایت از فضای حضور سالمندان رضایت از سیما و نمای ساخت و ساز ساختمان‌های منطقه
بعد اجتماعی		
امنیت محله	پیوستگی و تعلق مکانی	مشارکت و همبستگی
وضعیت نورپردازی و روشنایی معابر احساس امنیت تردد پیاده و سواره نظارت و عملکرد نیروی انتظامی	رضایت از رفتار همسایه ها تمایل و علاقه به ادامه زندگی در محله رضایت از همزیستی قومیتی در کنار یکدیگر همسایگان	ارتباط اهالی محله با شورای شهر و شهرداری مشارکت اهالی در انجام پروژه های عمرانی شهرداری رضایت از خدمات شهرداری در محله وجود تشکل‌های محلی برای حل مشکلات اهالی مشارکت داوطلبانه همسایه ها در بهبود وضع محله
بعد اقتصادی		
اشتغال و درآمد	کسب‌وکار	مسکن
رضایت سرپرست خانواده از درآمد شغلی رضایت سرپرست خانواده از نزدیکی به محل کار قدرت خرید نیازهای روزمره زندگی (غذا، پوشاک و...) توانایی تامین سایر هزینه‌های زندگی (رفاهی، درمانی، اثاثیه و...)	توانایی راه اندازی کسب‌وکار در منطقه استقبال اهالی منطقه از خرید و فروش در منطقه ارزش سرمایه‌گذاری در محله برگزاری بازارهای هفتگی محله‌ای	توانایی تعمیر و نوسازی مسکن توانایی پرداخت اقساط بانکی
بعد مدیریتی		
تأسیسات و تجهیزات شهری	حمل و نقل عمومی	گردشگری
وجود خدمات بانکی و ارتباطی شهری کیفیت خدمات شهری وجود فضاها برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری فضای کافی برای پارکینگ خودرو	مدت زمان انتظار در ایستگاه‌های اتوبوس دسترسی آسان به ایستگاه‌های حمل‌ونقل کیفیت وسایل حمل‌ونقل عمومی	استفاده از ظرفیت گردشگری برای درآمدزایی استفاده از فضای گردشگری برای گذران اوقات
بعد زیست محیطی		
آلودگی صوتی	آلودگی محیطی	
شلوغی معابر ناشی از رفت و آمد افراد و وسایل نقلیه سروصدای ناشی از فعالیت‌های کارگاهی و صنعتی	رضایت از پاکیزگی و بهداشت محله/ منطقه وضعیت دفع آبهای سطحی رضایت از جایگاه مخازن زباله	

منبع: نگارندگان با اقتباس از نظریه دالیا لیچفیلد (۱۹۹۸)، ۱۴۰۱

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

محدوده مورد مطالعه

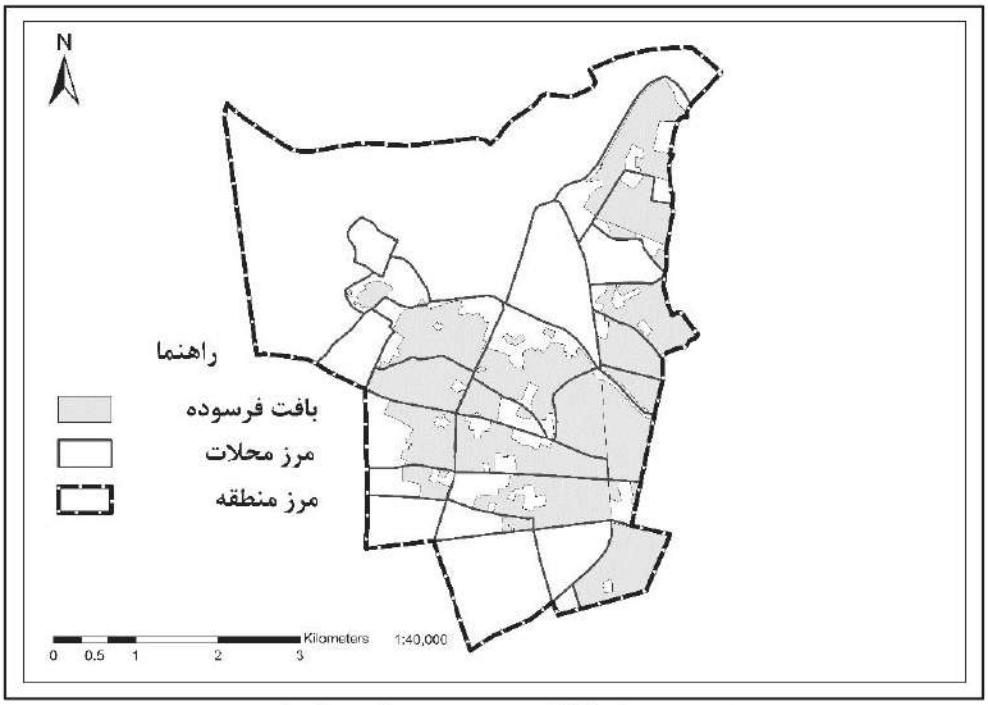
کلانشهر تبریز به عنوان ششمین شهر بزرگ و پرجمعیت‌ترین نقطه شهری شمالغرب کشور، مانند اکثر کلانشهرهای ایران، علاوه بر بافت تاریخی ارزشمند، دارای بافت‌های ناکارآمد بسیاری در مناطق و محلات مختلف شهر می‌باشد.، براساس آخرین طرح توسعه شهری مصوب، محدوده شهر تبریز ۲۲۱۹۰ هکتار می‌باشد که بافت فرسوده تدقیق شده آن ۱۸۳۳ هکتار و بافت فرسوده پیشنهادی توسط شهردای کلانشهر تبریز ۵۲۳ هکتار است. با احتساب بافت‌های اسکان غیررسمی شهر به مساحت ۳۵۹ هکتار، مساحت بافت ناکارآمد شهر تبریز به بیش از ۲۷۰۰ هکتار می‌رسد که حدود ۱۲/۲ درصد از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است. در بین مناطق ده‌گانه شهر تبریز، منطقه ۴ با ۹۰۰ هکتار بافت فرسوده حدود ۳۳ درصد از بافت فرسوده شهر تبریز را شامل می‌گردد (نقش محیط، ۱۳۹۵). از تعداد ۲۴ محله موجود در منطقه ۴ کلانشهر تبریز تعداد ۱۷ محله دارای بافت فرسوده می‌باشند. همچنین براساس آماری آخرین سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت ساکن در منطقه ۴ کلانشهر تبریز ۳۱۴۶۴۷ نفر می‌باشد که حدود ۲۰ درصد از جمعیت شهر را در خود جای داده است.



تصویر ۲- موقعیت استان، شهرستان، شهر و منطقه ۴ کلانشهر تبریز

منبع: نگارندگان با اقتباس از طرح توسعه و عمران شهر تبریز (۱۳۹۵)، ۱۴۰۱

[Downloaded from haftresar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]



تصویر ۳- محدوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز، مرز محلات و بافت فرسوده شهر
منبع: نگارندگان با اقتباس از طرح توسعه و عمران شهر تبریز (۱۳۹۵)، ۱۴۰۱

یافته‌های تحقیق

یافته‌های توصیفی: براساس نتایج به دست‌آمده، از مجموع پاسخ‌دهندگان ۳۸۳ نفر (۶۵/۴ درصد) را مردان، ۳۱ تا ۴۰ ساله‌ها (۲۹/۲ درصد)، دارای شغل ثابت و کارمندی (۳۱/۷ درصد)، متاهل (۸۱/۳ درصد)، تحصیلات کارشناسی (۲۵/۶ درصد) و سابقه سکونت ۱۰ تا ۱۵ سال (۲۶/۴ درصد) تشکیل می‌دهند.

ارزیابی وضعیت بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز: به منظور سنجش وضعیت بافت فرسوده منطقه ۴ شهر تبریز، با استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری برای ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و زیست محیطی در مجموع تعداد ۱۵ شاخص تعیین شد. برای هر کدام از شاخص‌ها نیز زیر مجموعه‌ای از گویه‌ها به تعداد ۶۷ گویه مدنظر گرفت. برای کاهش حجم اطلاعات، تمامی گویه‌ها با عنوان شاخص مورد بررسی قرار گرفته‌اند. با عنایت به اینکه مقدار خطای آلفای (Sig) برای تمامی متغیرها کمتر از میزان خطای قابل قبول برای آزمون کمتر از ۰/۰۵ است، می‌توان عنوان کرد آزمون در سطح اطمینان بالای ۹۵ درصد معنادار است. در نتیجه می‌توان گفت میزان اختلاف مشاهده شده در همه گویه‌ها (کمتر از متوسط یا بیشتر از متوسط) با حد متوسط میانگین جامعه معنادار و محسوس است.

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد کالبدی: نتایج آزمون t تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که شاخص‌های سرزندگی (۳/۲۷)، دسترسی به خدمات محلی (۳/۱۱) و کیفیت محیط (۳/۹۵) به ترتیب بیشترین تا کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند. نتایج آزمون رتبه‌بندی فریدمن بیانگر این است که شاخص‌هایی که کمترین میانگین رتبه را دارند، ناپایداری بیشتری در بعد کالبدی دارند. این شاخص‌ها به ترتیب رتبه ۱ تا ۳ را دارند و به عنوان مهم‌ترین موانع تحقق بازآفرینی پایدار در بعد کالبدی به شمار می‌روند. با توجه به وضعیت نامناسب منطقه در برخورداری از فضاهای آموزشی و تفریحی با کیفیت، کیفیت پایین آسفالت معابر و کف‌سازی پیاده‌روها، دسترسی نامناسب به خدمات پشتیبان سکونت (آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی)، توجه ویژه بخش دولتی و غیر دولتی به منظور رفع کمبودهای موجود و ارتقای کیفیت بصری و محیطی منطقه برای پایداری ابعاد بازآفرینی امری ضروری است.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

جدول ۲- ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد کالبدی

شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
دسترسی به خدمات محلی	دسترسی به خدمات آموزشی (مدارس)	۳/۱۱	۲/۵۰	۲	۰/۰۰۲
	دسترسی به مراکز فرهنگی (فرهنگسرا، کتابخانه)				
	دسترسی به فضای سبز و تفریحی (پارک)				
	دسترسی به فضای ورزشی (باشگاه و ورزشگاه)				
	دسترسی به امکانات اضطراری (داروخانه، آتش نشانی و غیره)				
	دسترسی به مراکز بهداشت و اورژانس				
	دسترسی به مراکز خرید روزانه در محله				
	مطلوبیت دسترسی محله به سایر نقاط شهر				
کیفیت محیط	کیفیت فضاهای آموزشی محله (مدارس، فنی و حرفه‌ای)	۲/۹۵	۲/۲۴	۱	۰/۰۰۳
	کیفیت خدمات پزشکی و بهداشتی محله				
	رضایت از کیفیت فضاهای اوقات فراغت				
	کیفیت کف سازی پیاده‌روها و آسفالت معابر				
	رضایت از کیفیت واحد مسکونی (استحکام، مساحت، تعداد اتاق)				
سرزندگی	برگزاری تفریحات شبانه در محله (مراسم، جشن، نمایشگاه)	۳/۲۷	۲/۵۹	۳	۰/۰۰۷
	رضایت از فضای بازی برای کودکان در محله				
	رضایت از حضور سالمندان در محله				
	رضایت از سیما و نمای ساخت و سازها (زیبایی ظاهری محله)				
	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد کالبدی (کلی)	۳/۱۱	۲/۶۸		۰/۰۰۳

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اجتماعی: تحلیل نتایج آزمون t تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که شاخص پیوستگی و تعلق مکانی (۲/۸۱) و مشارکت و همبستگی (۲/۹۷) کمتر از حد متوسط میانگین جامعه است و از این‌رو در حالت بحرانی قرار دارد. همچنین شاخص امنیت محله (۳/۱۰) بیشتر از حد متوسط میانگین جامعه می‌باشد. از نظر آزمون رتبه‌بندی فریدمن، بیشترین تا کمترین میانگین به ترتیب مربوط به شاخص امنیت محله، پیوستگی و تعلق مکانی و مشارکت و همبستگی می‌باشد که در وضعیت ناپایدار تا نسبتا پایدار (رتبه ۱ تا ۳) قرار دارد. از این‌رو ارتقای تعلق مکانی و افزایش ارتباط اهالی محله با شورای شهر و شهرداری، مشارکت اهالی در پروژه‌های عمرانی شهرداری و افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت سبب پایداری اجتماعی (اهداف بازآفرینی) می‌شود. همچنین رویکرد بازآفرینی اجتماعی با تکیه بر الگوی حکمروایی محلی و متکی بر اقتصاد فرهنگی، منبع درآمد پایداری برای مدیریت شهری به شمار می‌آید.

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اقتصادی: با توجه به نتایج آزمون t تک نمونه‌ای، شاخص مسکن (۲/۷۷) و شاخص تأمین مخارج زندگی (۲/۸۶) کمتر از حد متوسط میانگین جامعه است. همچنین شاخص کسب و کار، بیش از میانگین جامعه است و نسبتا وضعیت مناسبی دارد. بدین‌ترتیب آزمون فریدمن از نظر رتبه‌بندی، شاخص‌ها را از وضعیت ناپایدار (تأمین مخارج زندگی و کسب و کار) تا نسبتا پایدار (مسکن) برای اولویت‌دهی از رتبه ۱ تا ۳ نشان می‌دهد. با توجه به نتایج احصاء شده، توجه به پایداری اقتصادی در محله های دارای بافت فرسوده به کمک تأمین منابع درآمد پایدار برای ارتقای وضعیت اقتصادی ساکنین محله امری ضروری است. بازآفرینی اقتصادی به منظور بهره‌برداری اقتصادی از بافت‌های ناکارآمد، سبب افزایش ارزش اقتصادی، بازگشت سرمایه و درآمد پایدار برای مالکان و سرمایه‌گذاران می‌شود. همچنین به عنوان یکی از مؤلفه‌های اصلی در شکل‌گیری و تداوم زندگی و جلوگیری از جابجایی جمعیت به محلات و مناطق دیگر مدنظر قرار می‌گیرد.

[Downloaded from haftesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

جدول ۳- ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اجتماعی

شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
امنیت محله	وضعیت نورپردازی و روشنایی معابر	۳/۱۰	۲/۷۴	۳	۰/۰۰۵
	امنیت تردد پیاده و سواره در ساعت‌های خلوت				
	نظارت و عملکرد پاسگاه‌ها و نیروی انتظامی در محله				
پیوستگی و تعلق مکانی	رضایت از رفتار همسایه‌ها	۲/۸۱	۲/۱۸	۱	۰/۰۲۷
	تمایل و علاقه به ادامه زندگی در محله				
	رضایت از هم‌زیستی قومیتی در کنار دیگر همسایگان				
مشارکت و همبستگی	ارتباط اهالی محله با شورای شهر و شهرداری	۲/۹۷	۲/۲۶	۲	۰/۰۰۵
	مشارکت اهالی منطقه در پروژه‌های عمرانی شهرداری				
	رضایت از خدمات شهرداری در منطقه				
	وجود تشکل‌های محلی (ریش سفیدان و معتمدان) برای رفع و حل مشکلات اهالی در منطقه				
	مشارکت داوطلبانه همسایه‌ها در بهبود وضع محله				
	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد اجتماعی (کلی)	۲/۹۶	۲/۴۴		۰/۰۰۱

جدول ۴- ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اقتصادی

شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
تأمین مخارج زندگی	رضایت سرپرست خانواده از درآمد شغلی	۲/۸۶	۲/۲۶	۱	۰/۰۴۰
	رضایت سرپرست خانواده از نزدیکی به محل کار و اشتغال				
	قدرت خرید نیازهای روزمره زندگی (غذا و پوشاک)				
	توانایی تأمین سایر هزینه‌های زندگی (رفاهی، درمانی و ...)				
	توانایی پس‌انداز برای تأمین مایحتاج آینده				
کسب و کار	توانایی راه‌اندازی کسب و کار در منطقه	۳/۱۰	۲/۶۵	۲	۰/۰۰۳
	استقبال اهالی منطقه از خرید و فروش در منطقه				
	ارزش سرمایه‌گذاری در منطقه				
	برگزاری بازارهای هفتگی محله‌ای				
مسکن	توانایی تعمیر و نوسازی مسکن	۲/۷۷	۲/۷۱	۳	۰/۰۰۵
	توانایی پرداخت اقساط بانکی				
	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد اقتصادی (کلی)	۲/۹۱	۲/۳۸		۰/۰۱۶

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد مدیریتی: برای سنجش شاخص‌های بعد مدیریتی از سه شاخص با ۹ گویه به شرح جدول ۴ استفاده شده است. تحلیل نتایج آزمون t تک نمونه‌ای نشان می‌دهد در میان شاخص‌های بعد مدیریتی، شاخص گردشگری با میانگین ۲/۸۵ کمتر از میانگین جامعه است و دو شاخص حمل و نقل عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری با میانگین ۳/۳۶ و تأسیسات و تجهیزات شهری با میانگین ۳/۶۵ بیشتر از میانگین جامعه هستند. براساس آزمون فریدمن، شاخص حمل و نقل عمومی (ناپایدار)، تأسیسات و تجهیزات شهری (نسبتا پایدار) و حمل و نقل عمومی پایدار هستند. نتایج نیز به ترتیب اولویت ۱ تا ۳ را برای بازآفرینی پایدار در بعد مدیریتی نشان می‌دهد. ایجاد نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری پایدار، تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان، گسترش شبکه دسترسی سواره و پیاده و پارکینگ‌ها، ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه و تدوین قوانین و دستورالعمل‌های حقوقی و اقتصادی خاص در حوزه بافت ناکارآمد، سبب پایداری این بافت و بهبود کیفیت زندگی ساکنان خواهد شد.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

جدول ۵- ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد مدیریتی

شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
تأسیسات و تجهیزات شهری	وجود خدمات بانکی و الکترونیکی شهری (خودپرداز، اینترنت)	۳/۶۵	۲/۷	۲	۰/۰۰۳
	کیفیت خدمات شهری (شبکه آب، برق، گاز، تلفن و ...)				
	وجود فضاهایی برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری در منطقه				
	فضای کافی برای پارک خودرو (پارکینگ)				
حمل و نقل عمومی	رضایت از مدت زمان انتظار در ایستگاه‌های حمل و نقل	۳/۳۶	۱/۸۵	۱	۰/۰۰۴
	دسترسی آسان به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی				
	کیفیت وسایل حمل و نقل عمومی				
گردشگری	استفاده از ظرفیت گردشگری برای درآمدزایی	۲/۸۵	۳/۳۵	۳	۰/۰۰۲
	استفاده از فضای گردشگری برای گذران اوقات فراغت				
	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد مدیریتی (کلی)	۳/۲۸	۲/۷۴		۰/۰۰۲

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد زیست محیطی: برای سنجش بعد زیست محیطی، از دو شاخص آلودگی صوتی و آلودگی محیطی با پنج گویه استفاده شد. نتایج آزمون تک نمونه‌ای نشان می‌دهد شاخص آلودگی محیطی با میانگین ۳/۳۰ و شاخص آلودگی صوتی با میانگین ۳/۰۵ بیشتر از حد متوسط میانگین جامعه می‌باشد. از نظر آزمون رتبه‌بندی فریدمن شاخص آلودگی صوتی با میانگین ۱/۹۴ (ناپایدار) و شاخص آلودگی محیطی با میانگین ۲/۰۶ (نسبتا پایدار) هستند. لذا برای رسیدن به پایداری، توجه بیشتر به آلودگی صوتی و بعد از آن آلودگی محیطی امری ضروری است. بهبود کیفیت محیطزیست منطقه سبب سلامت اکولوژیکی در منطقه ۴ کلانشهر تبریز می‌شود که بخشی از اهداف راهبردی هر برنامه بازآفرینی است.

جدول ۶- ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد زیست محیطی

شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
آلودگی صوتی	شلوغی معابر ناشی از رفت و آمد افراد و وسایل نقلیه	۳/۰۵	۱/۹۴	۱	۰/۰۰۶
	سروصدای ناشی از فعالیت‌های کارگاهی و صنعتی				
آلودگی محیطی	رضایت از پاکیزگی و بهداشت محله	۳/۳۰	۲/۰۶	۲	۰/۰۰۰
	رضایت از جایگاه مخازن زباله				
	دفع آب‌های سطحی				
	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد زیست محیطی (کلی)	۳/۱۸	۲/۰۰		۰/۰۰۰

اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر بازآفرینی پایدار بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز: در راستای اولویت‌بندی عوامل موثر بر بازآفرینی و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز به مقایسه میانگین هر یک از شاخص‌ها با توجه به ابعاد بازآفرینی براساس جدول شماره ۶ پرداخته شده است. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد، از نظر آزمون t، شاخص مدیریتی با میانگین ۳/۲۰ بهترین وضعیت را در بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز دارد و پس از آن شاخص زیست محیطی با میانگین ۳/۱۰ در رتبه دوم قرار دارد و شاخص‌های این دو بعد بیشتر از میانگین جامعه است. سایر ابعاد بازآفرینی به ترتیب شامل شاخص‌های کالبدی با نمره ۳/۱۹، اجتماعی با نمره ۲/۹۶ و اقتصادی با نمره ۲/۹۱ قرار دارند.

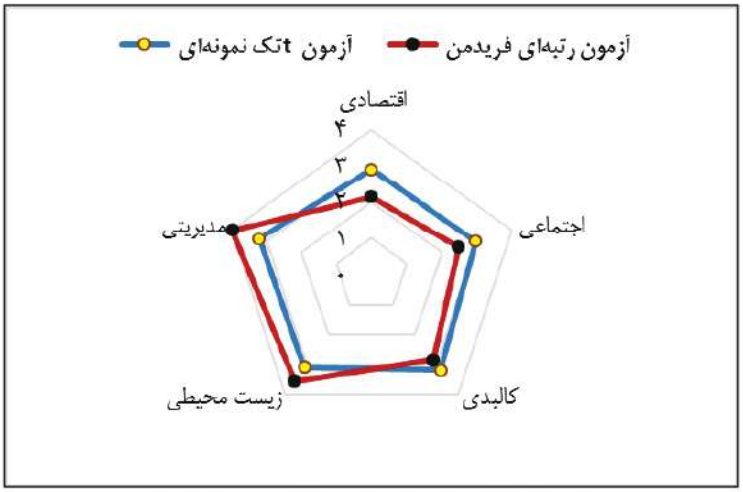
براساس آزمون رتبه‌بندی فریدمن، ابعادی که نمره میانگین کمتری دارند، اولویت و رتبه اول را به خود اختصاص داده‌اند. بدین‌ترتیب شاخص‌های اقتصادی با میانگین ۲/۱۵ در اولویت اول، اجتماعی با میانگین ۲/۴۷ در اولویت دوم، کالبدی با میانگین ۲/۸۵ در اولویت سوم، زیست محیطی با میانگین ۳/۵۶ در اولویت چهارم و مدیریتی با میانگین ۳/۹۷ در اولویت آخر هستند؛ بنابراین در میان ابعاد بازآفرینی شهری پایدار، شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و مدیریتی به ترتیب کمترین میانگین را در مقایسه با جامعه و کمترین رتبه را

[Downloaded from haftheser.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

دارند. به عبارتی دیگر این عوامل، به ترتیب در وضعیت ناپایدارتری قرار دارند که موجب افت ارزش‌های کیفی سکونت در منطقه ۴ کلانشهر تبریز شده است. در هرکدام از این ابعاد، بعضی از شاخص‌ها در وضعیت ناپایدارتری نسبت به سایر ابعاد قرار دارند: از نظر شاخص‌های اقتصادی: تأمین مخارج زندگی و کسب و کار، اجتماعی: پیوستگی و تعلق مکانی و مشارکت و همبستگی، کالبدی: کیفیت محیط و دسترسی به خدمات محلی، زیست محیطی: آلودگی صوتی، مدیریتی: حمل و نقل عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری. این عوامل به ترتیب مهم‌ترین موانع تحقق بازآفرینی پایدار بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز هستند. در نتیجه می‌توان بیان کرد شاخص‌های بعد اقتصادی منطقه، در پایین‌ترین وضعیت قرار دارند و می‌توان ادعا کرد بعد اقتصادی مهمترین و موثرترین نقش را در کنترل پایداری بافت فرسوده منطقه دارد و می‌بایست توجه ویژه‌ای به بعد اقتصادی و سپس سایر ابعاد بازآفرینی پایدار شود.

جدول ۷- اولویت‌بندی ابعاد الگوی بازآفرینی پایدار شهری

ابعاد	آزمون t تک نمونه‌ای میانگین	آزمون رتبه ای فریدمن میانگین	سطح معناداری	اولویت
اقتصادی	۲/۹۱	۲/۱۵	۰/۰۱۶	۱
اجتماعی	۲/۹۶	۲/۴۷	۰/۰۰۱	۲
کالبدی	۳/۱۱	۲/۸۵	۰/۰۰۳	۳
زیست محیطی	۳/۱۸	۳/۵۶	۰/۰۰۰	۴
مدیریتی	۳/۲۸	۳/۹۷	۰/۰۰۲	۵



تصویر ۴- اولویت‌بندی ابعاد الگوی بازآفرینی پایدار شهری

بحث و نتیجه‌گیری

امروزه شهرها به عنوان بزرگترین محل اجتماع بشری و همچنین جذاب‌ترین مکان برای جذب جمعیت شناخته می‌شوند که به دلیل شهرنشینی سریع، از پویایی، کارایی و قابلیت لازم برای رفع نیازهای شهروندان و ایجاد رفاه، آسایش، امنیت و ... برخوردار نیستند. در فرایند این رشد سریع بی‌سابقه جمعیت و شهرنشینی شتابان، بافت‌های ناکارآمد شهری گسترش یافتند. بافت‌های ناکارآمد شهری کلانشهر تبریز با طیف وسیعی از انواع مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مواجه می‌باشد. در این پژوهش بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز با استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری و براساس نظریه دالیا لیچفیلد مورد بررسی قرار گرفت. نتایج ارزیابی‌های انجام شده شان می‌دهد، در بین ابعاد بازآفرینی پایدار شهری، شاخص‌های مدیریتی با میانگین ۳/۲۸، زیست محیطی با مقدار ۳/۱۰ و کالبدی با مقدار ۳/۱۱ به ترتیب نزدیکتری شاخص‌ها به میانگین جامعه هستند و در شرایط نسبتا پایداری در میان ابعاد بازآفرینی پایدار دارند. شاخص‌های اقتصادی با میانگین ۲/۹۱ و اجتماعی با میانگین ۲/۹۶ به ترتیب بیشترین ناپایداری را دارند. همچنین براساس آزمون رتبه‌بندی فریدمن، شاخص‌هایی که کمترین میانگین را دارند، در شرایط ناپایداری هستند. با عنایت به نتایج احصاء شده، شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و مدیریتی با میانگین به ترتیب اولویت اول تا پنجم را به منظور برنامه‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز دارند. در

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

جمع‌بندی نهایی می‌توان ادعا کرد که فرسودگی و ناکارآمدی بافت فرسوده شهر تبریز، صرفا کالبدی نبود، بلکه مهم‌ترین عوامل به ترتیب اقتصادی و اجتماعی است که ساکنان منطقه را درگیر کرده است. بنابراین توجه بیشتر به ابعاد اقتصادی و اجتماعی برای پایداری بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز امری ضروری است.

در پژوهش حاضر بازآفرینی پایدار شهری به منظور شناسایی مهم‌ترین عوامل موثر بر بازآفرینی پایدار بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز مورد بررسی قرار گرفته است تا مسائل و معضلات یکپارچه اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و مدیریتی در بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز بررسی و رفع شود. نتایج احصاء شده از این پژوهش و بسیاری از پژوهش‌هایی که در سال‌های اخیر در زمینه بازآفرینی شده است نشان می‌دهد، راه حل‌های صرفا کالبدی به تنهایی نمی‌توانند مشکلات و معضلات بافت‌های ناکارآمدی شهری را حل کنند و در این میان پایداری اقتصادی و اجتماعی نقش مهمی در تحقق اصول بازآفرینی پایدار شهری دارند.

جدول ۸- راهکارهای تحقق بازآفرینی پایدار بافت فرسوده منطقه ۴ کلانشهر تبریز

ابعاد بازآفرینی	راهکارها
اقتصادی	رونق کسب وکار محلی به کمک خلق صنایع فرهنگی در منطقه ۴ کلانشهر تبریز افزایش جذابیت سرمایه گذاری برای بخش خصوصی در منطقه افزایش مشارکت‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنان منطقه در تأمین پروژه‌های شهری
اجتماعی	راه اندازی نهادهای اجتماعی و مدنی در منطقه توانمندسازی ساکنان با ارتقای آگاهی، دانش و توسعهٔ مهارت‌های ساکنان منطقه هویت بخشی و انسجام اجتماعی با مشارکت فعال ساکنان منطقه
کالبدی	نوسازی و بازسازی بناهای فرسوده با اعمال سیاست‌های حمایتی، از قبیل معافیت‌های مالیاتی و بخشودگی عوارض اصلاح و بازسازی ساختارهای تأسیسات و تجهیزات شهری در منطقه حذف زمین‌های متروکه، استفادهٔ مجدد از ابنیهٔ خالی، اختلاط کاربری‌ها و ایجاد کاربری‌های پویا در منطقه
زیست محیطی	توجه به معماری و شهرسازی بومی براساس سازگاری با شرایط طبیعی در هر محله اولویت طراحی فضاهای پیاده محور در برابر سواره حذف کاربری‌های ناسازگار در منطقه
مدیریتی	ایجاد نهادهای سنجش، نظارت و ارزیابی منسجم بر اجرای دقیق برنامه‌های بازآفرینی در منطقه تدوین قوانین و دستورالعمل های حقوقی و اقتصادی خاص، ویژهٔ منطقه ۴ کلانشهر تبریز ارتقای فناوری‌های دانش محور با تکیه بر سرمایه‌های انسانی متخصص در منطقه

منابع

- احمدآبادی، ز، صالحی هیکویی، م، احمدآبادی، ع، (۱۳۸۶). رابطه مکان و جرم: مطالعه آسیب‌شناسی گیم‌نت‌های شهر تهران، فصل‌نامه رفاه اجتماعی، ۷ (۴): ۲۵۳-۲۷۵.
- برک‌پور، ن، (۱۳۸۸)، مدیریت و حکمروایی شهری، تهران: دانشگاه هنر، معاونت پژوهشی. چاپ اول.
- پوراحمد، ا؛ حبیبی، ک و کشاورز، م، (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی- اسلامی (۱)، ۷۳-۹۲.
- حبیبی، م، مقصودی، م، (۱۳۸۶)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ ششم، ویرایش جدید
- حبیبی، م، مقصودی م، (۱۳۹۷)، مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، چاپ نهم، تهران :انتشارات دانشگاه تهران.
- حناچی، س، (۱۳۷۶)، ضرورت باززنده سازی بافت های قدیمی شهرهای ایران، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری،
- زنگی آبادی،ع؛ غلامی، ی؛ موسوی، س، (۱۳۹۰)، بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل سوات؛ نمونه موردی بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه انجمن جغرافیای ایران، ۹ (۳۰)، ۷۷-۵۷.

[Downloaded from haftheser.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

- عسگری تفرشی، ح؛ ادیب زاده، ب؛ رفیعیان، م و حسینی، ا، (۱۳۸۹)، بررسی عوامل محیطی مؤثر در نوسازی باف‌تهای فرسوده شهری به منظور افزایش امنیت محلی. هویت شهر، ۶ (۱)، ۳۹-۵۰
- ماجدی، ح، (۱۳۸۹)، توسعه شهرهای امروز، بافت‌های فرسوده آینده، هویت شهر، ۴ (۶)، ۸۷-۹۴
- مرکز آمار ایران، (۱۳۹۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن
- مهندسین مشاور نقش محیط، (۱۳۹۵)، طرح جامع کلانشهر تبریز، تبریز، اداره کل راه و شهرسازی
- مومنی، م، بیک محمدی، ح، مهدیزاده، ز، (۱۳۸۹)، تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۲ (۷)، ۳۱-۵۲
- Agyeman, J., & Evans, T. (2003). Toward just sustainability in urban communities: building equity rights with sustainable solutions. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, *590*(1), 35-53.
- Bahrainy, H., & Aminzadeh, B. (2007). Evaluation of Navab regeneration project in central Tehran, Iran.
- Ewing R., Pendall R., & Chen, D. (2002). Measuring Sprawl and Its Impact. *Washington: Smart Growth America,* 1, 1-55.
- Gubbi, J., Buyya, R., Marusic, S., & Palaniswami, M. (2013). Internet of Things (IoT): A vision, architectural elements, and future directions. *Future generation computer systems*, *29*(7), 1645-1660.
- McCormick, K., Anderberg, S., Coenen, L., & Neij, L. (2013). Advancing sustainable urban transformation. *Journal of cleaner production*, *50*, 1-11.
- Mehan, A. (2016, April). Urban regeneration: A comprehensive strategy for achieving social sustainability in historical squares. In *Sgem International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts* (Vol. 2, pp. 863-867).

- Mehan, A. (2016, April). Urban regeneration: A comprehensive strategy for achieving social sustainability in historical squares. In *Sgem International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts* (Vol. 2, pp. 863-867).
- Meliciani, V. (2015). *Regional Disparities in the Enlarged European Union: Geography, innovation and structural change*. Routledge.
- Natividade-Jesus, E., Almeida, A., Sousa, N., & Coutinho-Rodrigues, J. (2019). A case study driven integrated methodology to support sustainable urban regeneration planning and management. *Sustainability*, *11*(15), 4129.
- Poorahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. Iranian Islamic city studies, 1 (1), 73-92.
- Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.
- Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A. (2015). Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, *3*(03), 241.
- Stryjakiewicz, T., Kudłak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban regeneration in Poland's non-core regions. *European Planning Studies*, *26*(2), 316-341.
- Voytenko, Y., McCormick, K., Evans, J., & Schliwa, G. (2016). Urban living labs for sustainability and low carbon cities in Europe: Towards a research agenda. *Journal of cleaner production*, *123*, 45-54.
- Wigginton, N. S., Fahrenkamp-Uppenbrink, J., Wible, B., & Malakoff, D. (2016). Cities are the future. *Science*, *352*(6288), 904-905.
- Wolfram, M. (2016). Conceptualizing urban transformative capacity: A framework for research and policy. *Cities*, *51*, 121-130.

[Downloaded from haftesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]

Evaluation of deteriorated urban fabric by sustainability citeria (case study: Deteriorated urban fabric in district No.4 of Tabriz metropolis)

Mohammadali Shahramifar, Ph.D. candidate in Geography and Urban Planning, Faculty of Marine Science and Technology, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
Alireza Estelaji*, Professor, Department of Geography, Faculty of Humanities, Imam Khomeini Memorial Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
Aliasghar Rezvani, Associate Professor, Department of Geography, Faculty of Literature and Humanities, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Received: 2022/2/13 *Accepted: 2023/2/1*

Extended abstract
Introduction: The rapid growth of urbanization has been accompanied by physical proliferation and unbalanced population settlement in urban centers. In the process of this unprecedented population growth and rapid urbanization, the dysfunctional urban fabric expanded and is now considered part of the city's structure. Compared to other areas of the city, these tissues have lagged behind the development and evolutionary cycle of life and have become the focus of physical, economic, social, environmental, and managerial problems and inadequacies. In recent decades, the urban regeneration approach has been proposed as a comprehensive approach to address the inadequacies of dysfunctional urban structures. Taking into account all aspects of sustainable urban development, this approach has a comprehensive, integrated, and sustainable vision for improving the physical, social, economic, environmental, and managerial status of dysfunctional structures. The aim of this study was to identify the factors affecting inefficiency and evaluate the degree of stability and instability of worn tissue in District No. 4 of the Tabriz metropolis.
Methodology: The research method in this study is qualitative-quantitative. In the first part of the research data, studying the theoretical foundations, criteria, and indicators affecting sustainable regeneration, it is extracted and provided to 20 experts (city managers of university professors) in the form of a questionnaire. In the second part (quantitative research) by survey method, 383 questionnaires were completed among the residents of the area and analyzed by SPSS software.
Results: the quantitative results of the research show that these areas in District No.4 of Tabriz metropolis is economically unstable in the first place and socially, physically, environmentally, and managerially in the next stages.
Conclusion: the sustainable urban regeneration approach, due to its comprehensive and integrated vision, can be a suitable solution to achieve economic vitality, social equality, and ecological health in the district to solve the complex and multidimensional problems of these fabrics.
Key words: Urban regeneration, sustainability, worn texture, Tabriz metropolis

* Corresponding Author's E-mail: al_estelaji@yahoo.com

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2024-02-15]