

مدیریت بازآفرینی بافت مرکزی تبریز در چارچوب اصول رشد هوشمند

علی امین هیهاتی آذر^۱، بختیار عزت پناه^۲، کریم حسین زاده دلیر^۳

۱. دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

۲. استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

۳. استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۹/۲۳ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۳/۱۱/۱۹

چکیده

این پژوهش با هدف ارزیابی و تبیین بازآفرینی بخش مرکزی شهر تبریز با رویکرد رشد هوشمند و در راستای توسعه پایدار محلات آسیب‌پذیر منطقه ۸ تدوین شده است. این مطالعه، از نوع کاربردی بوده و به روش توصیفی-تحلیلی بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای انجام شده است. جامعه آماری تحقیق شامل کارشناسان و ساکنان بافت مرکزی است. در مرحله نخست، از روش دلفی با نظرخواهی از خبرگان استفاده شده و در مرحله دوم، با بهره‌گیری از معادلات ساختاری و نرم‌افزارهای SPSS و AMOS داده‌ها تحلیل شده‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که در وضعیت کنونی، مقیاس‌های طراحی، پیاده‌محوری و عدالت بین‌نسلی اجرا شده‌اند، در حالی که سه شاخص مدیریت و بهره‌وری، مشاغل پایدار و ارزش‌آفرین در مرحله بالقوه قرار دارند. علاوه بر این، شاخص‌های زیست‌محیطی بیشترین اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم و شاخص فرهنگی نیز نقش مهمی در بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند ایفا کرده‌اند. بنابراین، در بازآفرینی بخش مرکزی تبریز، باید شاخص‌های بررسی‌شده به صورت همزمان و یکپارچه در پروژه‌های بازسازی بافت مرکزی به کار گرفته شوند تا به پایداری هوشمند دست یابند. شاخص‌های نهادی با ۲.۴۱ و اقتصادی با ۲.۲۰ وضعیت مشابهی نشان می‌دهند. ارتباط مثبت و معنادار بین شاخص‌های رشد هوشمند و بازآفرینی با اطمینان ۹۹ درصد تأیید شد.

کلید واژه‌ها: بازآفرینی شهری، رشد هوشمند، پایداری، بافت مرکزی، منطقه ۸ تبریز

مقدمه

با توسعه اقتصادی و گسترش شهرنشینی، جمعیت شهری و فعالیت‌های انسانی به‌طور چشمگیری افزایش یافته و ساختار فضایی شهرها تغییرات قابل توجهی را تجربه کرده است. این تغییرات شهرها را با چالش‌های بی‌سابقه‌ای مانند رشد سریع جمعیت، تخریب محیط‌زیست، رویدادهای شدید آب‌وهوایی و نابرابری‌های اجتماعی مواجه کرده است. در حال حاضر بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و این روند همچنان در حال افزایش است (Veisi, Moradi, & Divani, 2020). فشار بر شهرها برای پاسخگویی به نیازهای جمعیت در حال رشد، از جمله تأمین مسکن ایمن و مناسب، فعالیت‌های تولیدی، اشتغال و منابع ضروری مانند انرژی، غذا و آب، بسیار شدید است. این شرایط، توسعه شهری و تغییرات کالبدی به‌ویژه در کلانشهرها را به همراه آورده که خود با مشکلات اجتماعی و زیست‌محیطی متعددی احاطه شده‌اند. این مشکلات، برنامه‌ریزان را به سمت اتخاذ روش‌های مؤثر نوسازی شهری سوق داده است. توسعه کنترل‌نشده و برنامه‌ریزی‌های ناکارآمد، موجب مشکلاتی همچون گسترش بی‌رویه کالبدی، تسلط حرکت سواره، جدایی محل کار و سکونت، فاصله از طبیعت، کاهش فضاهای باز و ایجاد محیط‌های بی‌هویت شده‌اند (Khaliji, Hajinejhad, & Mahdikhah, 2020; Pourahmad, Hamidi, Hataminejad, & Zanganeh, 2023). یکی از راهکارهای ارائه‌شده برای این معضلات، بازآفرینی شهری با مشارکت اجتماعی است. بازآفرینی به معنای تغییر و ساماندهی محیط شهری به‌منظور حل مشکلات موجود است. برای دستیابی به بازآفرینی موفق، باید توسعه پایدار در تمامی ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی مدنظر قرار گیرد. در طول زمان، بخش‌های مرکزی شهرهای تاریخی که هسته اولیه و قلب اجتماعی این شهرها بودند، تغییر یافته و به فضایی برای زیرساخت‌ها و خدمات تبدیل شده‌اند. این تغییر رویکرد، به تخریب، بی‌نظمی، کاهش منابع و آلودگی بیشتر منجر شده است. در نهایت، این تحولات منجر به شکل‌گیری مدل جدیدی از شهر شده است که فرآیندهای گسترش شهری را تعیین می‌کند و برنامه‌ریزی شهری را به سمت بازآفرینی پایدار و یکپارچه هدایت می‌نماید. بافت کلانشهرها، به‌ویژه هسته مرکزی آن‌ها، یکی از انواع مهم بافت‌های شهری است که به‌دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب و زیرساخت‌های آسیب‌پذیر، با ناپایداری مکانی-فضایی مواجه است. این بافت‌ها با اختلال در نظام زیستی، چه از لحاظ ساختاری و چه از نظر کارکرد اجزای حیاتی، ناکارآمد شده‌اند (Moshayedi & Gholami, 2016; Safari Roodbar, Modiri, & Khaliji, 2024). در بسیاری از شهرها، به‌ویژه شهرهایی با پیشینه تاریخی، بافت‌های ناکارآمد شهری (عمدتاً در مناطق میانی و کمتر تاریخی) سهم قابل توجهی از مساحت شهر را به خود اختصاص داده‌اند و به‌عنوان هسته حیات شهری تلقی می‌شوند (Izadi, Hadiyani, Hajinejad, & Ghaderi, 2017) (Lotfi, 2011).

بافت مرکزی کلانشهر تبریز، به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مناطق تاریخی و فرهنگی شهر، علاوه بر برخورداری از ارزش‌های هویتی و تاریخی، با چالش‌هایی نظیر فرسودگی کالبدی، زیرساخت‌های ناکارآمد، تراکم بالای ساخت‌وسازهای غیرایمن و حضور مشاغل ناسازگار مواجه است. این مشکلات نه تنها کیفیت زندگی ساکنان این مناطق را کاهش داده، بلکه به تغییر ترکیب جمعیتی، خروج ساکنان اولیه و جایگزینی افراد کم‌بضاعت و بی‌ثبات منجر شده است (Safari, Beygbabaye, & Sani, 2022). این تحولات، پایداری اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه را

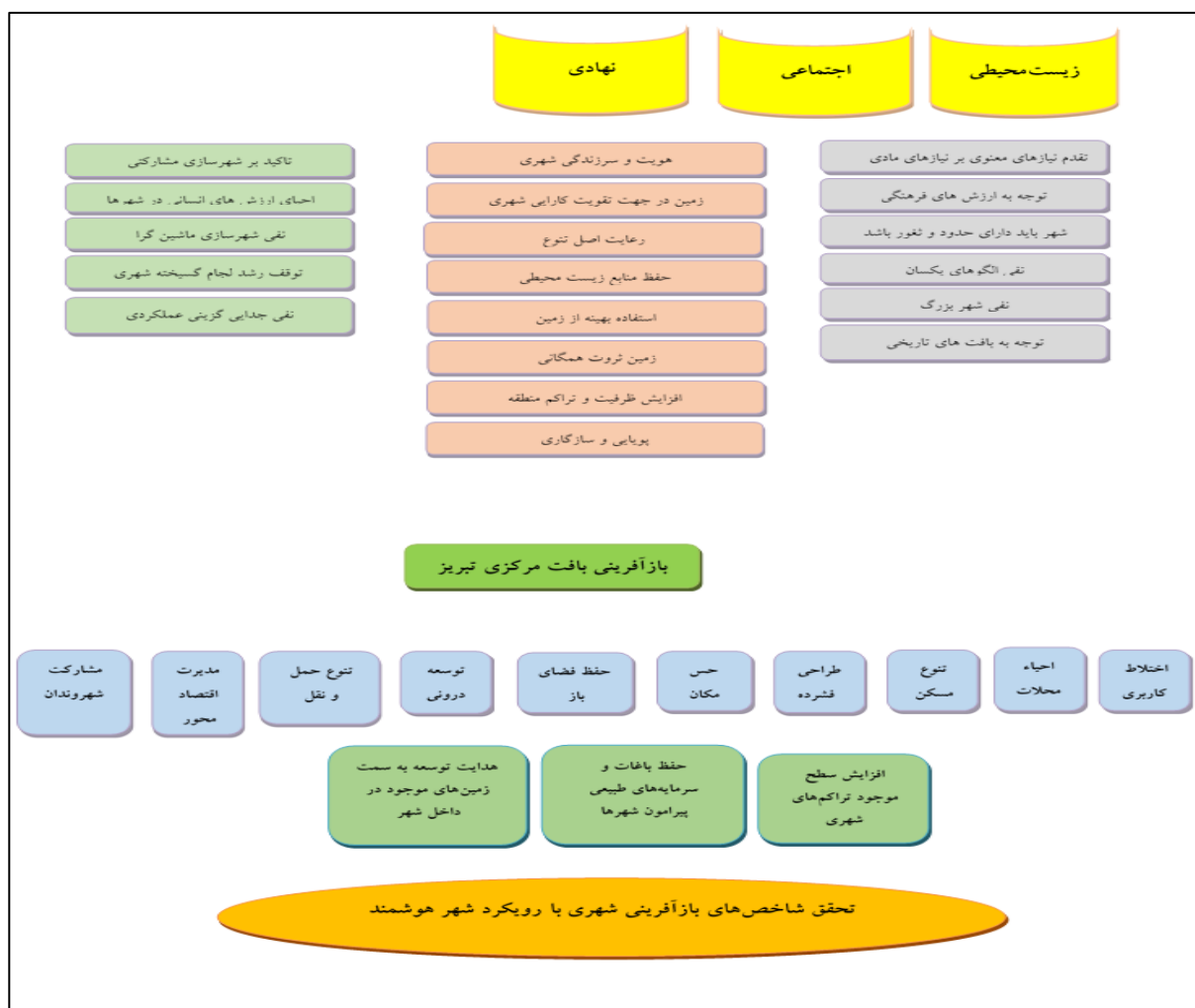
تهدید کرده و روند زوال بافت‌های مرکزی را تشدید کرده است (Pakro & Sattarzadeh, 2020). با وجود اقدامات مختلف در راستای نوسازی و توسعه، بسیاری از سیاست‌ها و برنامه‌های اجرا شده به دلیل تمرکز صرف بر مداخلات کالبدی و نادیده گرفتن ابعاد اجتماعی و اقتصادی، از دستیابی به توسعه پایدار در این بافت‌ها بازمانده‌اند (Safori, 2023). در این شرایط، بهره‌گیری از اصول رشد هوشمند شهری به‌عنوان رویکردی نوین که بر توسعه متوازن، بهبود کیفیت زندگی، حفظ منابع طبیعی و تقویت پیاده‌محوری تأکید دارد (Ahmad Pourahmad, RahmatAllah Farhudi, Saeid Zangane Shahraki, & Tahoura Shafaat Gharamaleki, 2021; Pourahmad & Khaliji, 2014)، می‌تواند راهکاری مناسب برای بازآفرینی این بافت‌ها ارائه دهد (Ahmad Pourahmad, RahmatAllah Farhudi, Saeid Zanganeh Shahraki, & Tahoura Shafaat Gharamaleki, 2021). رشد هوشمند، با تأکید بر استفاده بهینه از زمین، تقویت زیرساخت‌های پایدار، حفظ هویت شهری، کاهش تردد سواره و ارتقای سرزندگی اجتماعی، رویکردی جامع برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ارائه می‌دهد (Ahmad Pourahmad, RahmatAllah Farhudi, Saeid Zanganeh Shahraki, & Tahoura Shafaat Gharamaleki, 2021).

این اصول می‌توانند زمینه‌ساز مدیریت یکپارچه و هدفمند بافت مرکزی تبریز شوند و مشکلات موجود نظیر تراکم نامناسب، آلودگی محیطی و نابرابری‌های اجتماعی را کاهش دهند. با توجه به اینکه هسته مرکزی تبریز یکی از مناطق تاریخی با تراکم بالای بافت‌های فرسوده است و بیش از ۴۰۰ هزار نفر از جمعیت شهر در این بافت‌ها سکونت دارند، ضرورت دارد رویکردی جامع و پایدار برای مدیریت و بازآفرینی این منطقه اتخاذ شود. پرسش اصلی این است که چگونه می‌توان با تلفیق اصول رشد هوشمند و سیاست‌های بازآفرینی، بافت مرکزی تبریز را از منظر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تقویت کرد و آن را به‌عنوان فضایی پویا و پایدار بازتعریف نمود؟ بازآفرینی شهری شامل احیای بافت‌های فرسوده شهری از طریق اقداماتی مانند: بازسازی مناطق تاریخی، بهبود شرایط زندگی در مناطق مسکونی، توسعه مجدد فضاهای عمومی: میادین، پارک‌ها، مبلمان شهری و غیره، نوسازی زیرساخت‌های شهری: شبکه‌های آب، گاز، برق، زیرساخت حمل و نقل است (Andishe Ariana, 2021). (Kazemian, & Mohammadi, 2021). بازسازی شهری فرصتی برای حل مشکلاتی مانند: نبود هویت منطقه مسکونی، کمبود کلی فضاهای عمومی و تراکم بالای شهری است که گسترش جاده‌ها، ایجاد مناطق سبز، کاشت درختان در امتداد پیاده‌روها را غیر ممکن می‌سازد (Ardestani & Ebrahimi, 2022). اصطلاح بازآفرینی شهری مترادف با بهسازی شهری یا نوسازی شهری است (Zamani & Asadpour, 2023). روش بیان هر چه که باشد، این اصطلاح براساس مجموعه‌ای از اصول عملی با هدف توسعه پایدار شهرها است. مهم‌ترین اصول بازسازی شهری عبارتند از: نیاز به ایجاد اهداف مشخص و قابل اندازه‌گیری فرآیند بازسازی شهری و توجه به اهداف توسعه پایدار؛ تحلیل مناسب شرایط محلی، نیاز به استفاده بهینه از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی موجود، مشارکت و همکاری بین ذینفعان، منجر به بهبود وضعیت کالبدی ساختمان‌ها، ساختار اجتماعی، پایگاه اقتصادی و شرایط زیست‌محیطی می‌شود (Pourahmad & ahmadifard, 2018).

بازآفرینی شهری باید مبتنی بر یک تحلیل کامل از منطقه شهری مورد نظر بوده و در پی اصلاح چندجانبه بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، پایه‌های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد؛ تا حد ممکن در جهت رسیدن به اصلاح چندجانبه، از یک استراتژی جامع و کامل استفاده کند (Abdollahi, Beygbabaye, & Ezatpanah, 2020) و با راه‌حل‌های دقیق، منظم و علمی با مشکلات روبه‌رو شود؛ اطمینان حاصل شود که استراتژی و برنامه‌های اجرایی طرح شده، در مسیر اهداف توسعه پایدار قرار دارند (Peyvastehgar, Mohamadidoost, Heydari, & Rahimi, 2017)؛ دارای اهداف عملیاتی واضح و مشخص، قابل بسط به مکان‌های مختلف و دارای کیفیت مطلوب باشد؛ از منابع طبیعی، اقتصادی، انسانی و غیره، مانند زمین و ویژگی‌های موجود محیط مصنوع بهترین استفاده ممکن را کند. گذشته از این اصول، مورد مهم دیگر، نیاز به شناخت و پذیرش یگانگی مکان است (Firozi, Amanpour, & Zarei, 2020). مورد مهم دیگر این حقیقت است که برای هرگونه مدل‌سازی برای بازآفرینی شهری باید شرایط خاص مکانی محل عملیات را مورد توجه قرار داد. مورد اخیر، به‌طور غیرمستقیم نشان دهنده این موضوع است که یک طرح منحصر به فرد بازآفرینی شهری، باید به‌طور همزمان، شرایط و نیازهای شهر و منطقه‌ای که در آن قرار گرفته را در خود لحاظ کرده باشد (Karimzadeh, Shahriari, & Ardeshtari, 2017). همچنین در جستجوی کاهش محرومیت اجتماعی و ارتقای ساختار اقتصادی مناطق شهری محروم باشد، بالاتر و فراتر از شرایط ذکر شده، حصول این اطمینان است که مناطق شهری بازآفرینی شده نقش مثبتی در مسیر اعتلای اقتصاد ملی و در دستیابی به دیگر اهداف محیطی و اجتماعی کلان خواهند داشت (Andisheh Ariana, Mohammadi, & Kazemian, 2019; Ispareh, Rafieian, & Saremi, 2024).

در جغرافیای شهری به‌طور کلی دو نظریه بازآفرینی وجود دارد که تمرکز آن‌ها بر روی دو نوع تبیین از پدیده است؛ نخست «طرف-مصرف» و دیگری تبیین‌های «طرف-تولید» در تبیین‌های طرف مصرف، تحول محله شهری قبل از هر چیز برحسب اینکه چه کسی در آن وارد یا خارج می‌شود تبیین می‌شود (AldinShahriari, Karimzadeh, & Shahriari, 2020). تفسیرهای اخیر پست‌مدرن بر نقش عوامل فرهنگ در بازآفرینی تأکید دارد؛ هرچند لازم است از آن دسته صورت‌بندی افراطی پست‌مدرن اجتناب ورزید که در آن فرهنگ به‌عنوان جایگزین و نه مکمل عوامل اقتصادی در فرایند بازآفرینی نگریسته می‌شود. براین اساس در جغرافیای شهری فرهنگ عاملی مهم و نه عامل غالب در مکان‌یابی یا تحول فضاهای شهری به‌شمار می‌رود (Heydari, Roveshti, Rasouli, & Saeedpour, 2022; Pazhoohan, Moradpour, Ghashghaei, & Ashoori, 2018). تبیین‌های «طرف تولید» بر نقش دولت در تشویق بازآفرینی و اهمیت نهادهای مالی در ارائه عمدی سرمایه برای احیا و نوسازی تأکید دارد. در محله‌های شهری که در آن زوال و افول فضای مادی و کاهش ارزش اقتصادی به یک سطح بحرانی رسیده باشد، شکاف اجاره به‌اندازه کافی گسترده می‌شود که سرمایه‌گذاران در جستجوی خرید املاک ارزان جهت نوسازی آن‌ها و سپس فروش یا اجاره آن برای کسب سود را به سمت

خود جذب نماید (Ahmadi, Andalib, Majedi, & Zarabadi, 2019). با این حال شواهد تجربی مربوط به وجود یک پیوند علی بین شکاف اجاره و بازآفرینی غیرقطعی است و مناقشه‌هایی در ارزش تبیینی این مفهوم وجود دارد. به عنوان نمونه از نظر هامت اگرچه نظریه شکاف اجاره می‌تواند در تبیین اینکه بازآفرینی ممکن است در کجا رخ دهد به ما کمک می‌کند (Tashakkori, Adabi, & Zivyar, 2022)، اما در تبیین اینکه چرا و چه زمانی در برخی محله‌ها رخ می‌دهد با شکست مواجه است. در مقابل نظریه‌های طرف تولید یا عرضه تبیین‌های طرف مصرف، تمرکز خود را بر روی کنشگران درگیر در فرایند بازآفرینی معطوف نموده است (Ghaderi, Rasuli, Mamsharifi, & Nasab, 2022).



شکل ۱- مدل مفهومی تحقیق

مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر در دسته تحقیقات کاربردی قرار دارد و با استفاده از روش تحلیلی-موردی و رویکرد کمی انجام شده است. با توجه به ماهیت غیرقابل کنترل داده‌ها و متغیرهای مرتبط با موضوع تحقیق، این پژوهش در زمره تحقیقات غیرتجربی جای می‌گیرد. برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز، از روش‌های میدانی و کتابخانه‌ای بهره گرفته شده است. در بخش مبانی نظری، داده‌ها از طریق بررسی کتب، مقالات علمی و منابع اینترنتی مرتبط با موضوع جمع‌آوری شده‌اند. در بخش میدانی، ابزار پرسشنامه به‌عنوان وسیله‌ای برای گردآوری داده‌ها مورد استفاده قرار گرفته است. با توجه به عدم وجود قوانین مشخص و جامع برای تعیین تعداد متخصصین، حجم نمونه بر اساس عوامل مختلفی از جمله همگونی یا ناهمگونی نمونه، اهداف پژوهش، گستردگی مسئله، کیفیت تصمیم‌گیری، توانایی تیم تحقیق در مدیریت مطالعه، اعتبار داخلی و خارجی داده‌ها، زمان گردآوری اطلاعات، منابع موجود، دامنه مسئله و پذیرش پاسخ‌ها تعیین شده است. در این راستا، حجم نمونه آماری متخصصین با روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی و در دسترس به تعداد ۵۰ نفر تعیین گردید. علاوه بر این، برای انجام پیمایش در میان شهروندان مناطق بافت مرکزی شهر تبریز و مقایسه دیدگاه‌های آنان، از ابزار پرسشنامه و روش نمونه‌گیری کوکران استفاده شد. بر این اساس، تعداد ۳۸۴

نفر به طور تصادفی انتخاب شدند و داده‌های گردآوری شده با استفاده از روش‌های آمار استنباطی تحلیل خواهند شد. اتخاذ این رویکردهای جامع، دقت و صحت یافته‌های پژوهش را افزایش داده و امکان دستیابی به نتایج معتبر و قابل اعتماد را فراهم می‌آورد.

تبریز، یکی از کلان‌شهرهای تاریخی و فرهنگی ایران، دارای پیشینه‌ای غنی در تمدن شهری است. اما بخش قابل توجهی از این شهر، به‌ویژه در هسته مرکزی و نواحی قدیمی، با مشکلات و چالش‌های مربوط به بافت فرسوده مواجه است. این بافت‌ها به دلیل فرسودگی کالبدی، مشکلات زیرساختی، تراکم بالای جمعیت و عدم تطابق با نیازهای زندگی مدرن، به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های مدیریت شهری تبدیل شده‌اند. بافت فرسوده شهری به مناطقی از شهر اطلاق می‌شود که به دلایل فرسودگی فیزیکی، عدم انطباق با نیازهای کنونی شهروندان و زیرساخت‌های ناکارآمد، کارکرد اصلی خود را از دست داده‌اند. در تبریز، این بافت‌ها عموماً در هسته تاریخی شهر و مناطقی با قدمت بالا تمرکز یافته‌اند و از لحاظ ساختاری و عملکردی در وضعیت نامطلوبی قرار دارند. بر اساس معیارهای شناسایی بافت فرسوده (ریزدانگی، نفوذپذیری و ناپایداری)، بافت فرسوده تبریز مساحتی معادل ۲۵۳۰ هکتار دارد که تقریباً یک‌پنجم کل مساحت شهر را شامل می‌شود.

ویژگی‌های بافت فرسوده تبریز

بسیاری از ساختمان‌های واقع در این بافت‌ها به دلیل قدمت بالا، از مصالح سنتی و نامقاوم ساخته شده‌اند. این امر باعث شده تا این مناطق در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله بسیار آسیب‌پذیر باشند. در بافت فرسوده تبریز، تعداد زیادی از قطعات زمین کوچک و غیرکارآمد هستند. این ویژگی باعث شده که امکان اصلاح و نوسازی با مشکلات متعددی روبه‌رو باشد. خیابان‌ها و کوچه‌های باریک و پیچ‌درپیچ در این مناطق، نفوذپذیری و دسترسی به خدمات شهری را برای ساکنان و مدیریت شهری دشوار کرده است. این مناطق شاهد خروج ساکنان اولیه و جایگزینی آن‌ها با اقشار کم‌درآمد و مهاجران هستند که به تشدید مشکلات اقتصادی و اجتماعی منجر شده است. در بسیاری از مناطق فرسوده تبریز، زیرساخت‌ها مانند شبکه آب، برق، گاز و فاضلاب ناکارآمد بوده و خدمات شهری مانند حمل‌ونقل عمومی و فضاهای سبز به حداقل رسیده است.

منطقه تاریخی - فرهنگی تبریز شامل مهم‌ترین عناصر شهری شامل بازار، مراکز مهم سیاسی اداری و ابنیه تاریخی است. از مهم‌ترین جلوه‌های تاریخی شهر که اکنون در ازدحام و تراکم موجود ناپیداست، باروی قدیم شهر است که به جز یک مسیر و دو دروازه نشانه‌ای از آبادی در آن نیست. شهر تبریز از ابتدا درون این محدوده شکل گرفته و تکامل یافته؛ بنابراین محدوده داخل بارو شامل یادمان‌ها و نمادهای تاریخی شهر است. بازار، مجموعه صاحب‌الامر؛ مساجد، آرک علیشاهی، مسجد کبود و عناصر بارو بناهای مذهبی و

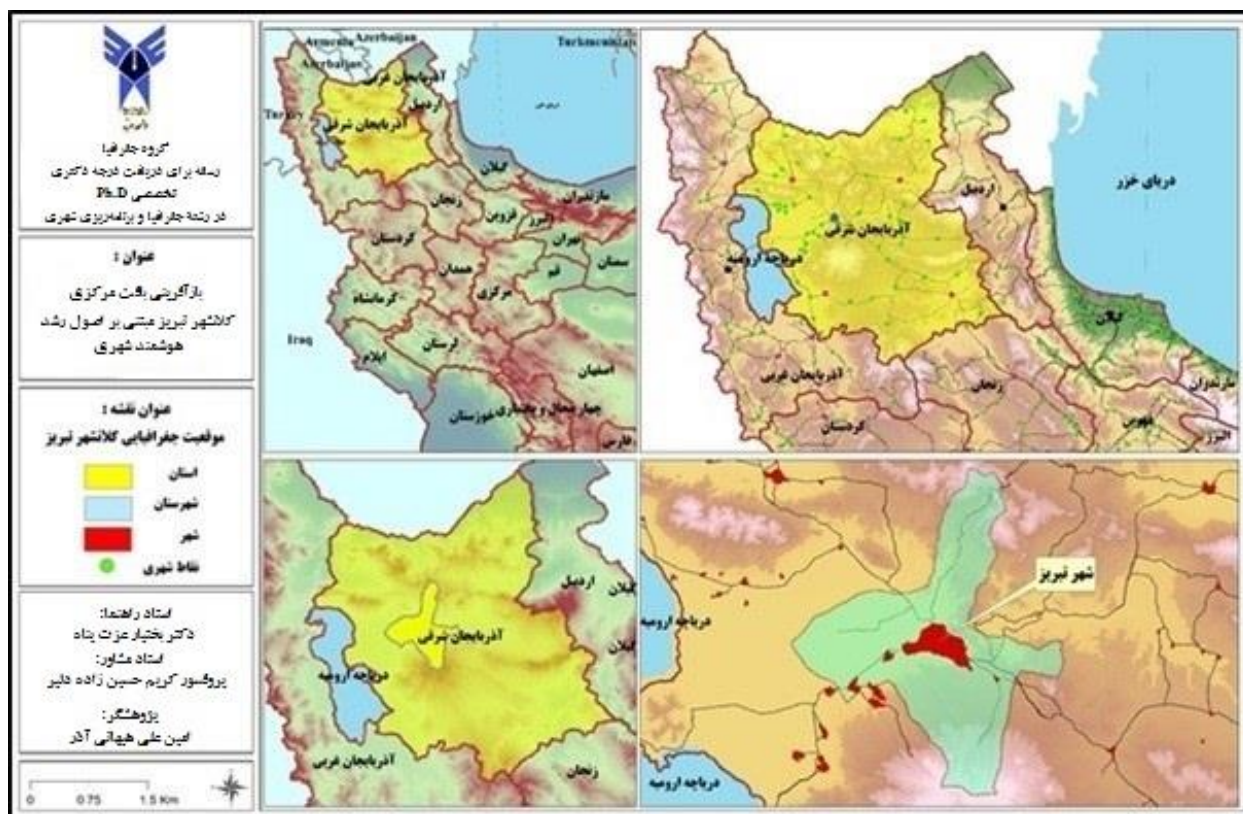
تاریخی دیگر که استخوان‌بندی شهر تبریز را شکل داده‌اند، بیانگر اهمیت و نقش این محدوده در انعکاس هویت و تاریخ شهر تبریز است. در شرایط فعلی نیز این محدوده داخل بارو هسته اصلی فعالیت و اقتصاد شهر تبریز است. برای این اساس کل محدوده ۴۲۰ هکتاری مطالعاتی با عنوان منطقه تاریخی - فرهنگی تبریز (منطقه ۸ طرح جامع) به دو قسمت تقسیم شده است:

(۱) هسته اصلی و تاریخی شهر تبریز در داخل بارویی با ۱۶۵ هکتار مساحت که هسته اولیه و مرکز فعالیت شهر می‌باشد.

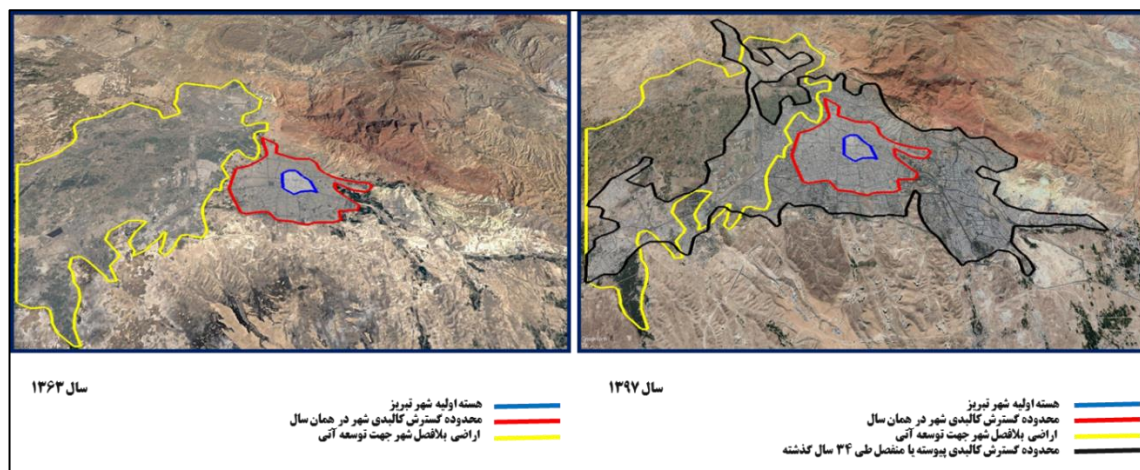
(۲) محدوده تاریخی بیرون بارو با وسعت ۲۵۶ هکتار که فصل مشترک این منطقه با مناطق دیگر شهر می‌باشد (مهندسین مشاور جهان، ۱۳۹۴: ۸۳).

خیابان امام خمینی (پهلوی سابق) اولین و اصلی‌ترین خیابان تبریز است که در دوران سلطنت پهلوی از شرق تا غرب شهر تبریز ساخته شده است. این خیابان از دروازه تهران در شرقی‌ترین نقطه شهر تبریز تا میدان راه آهن در غربی‌ترین بخش کشیده شده است. این خیابان اولین خیابانی بود که در سال ۱۳۲۵ حکومت ملی آذربایجان آسفالت شد. مردم به این خیابان قیر قیم به معنی آسفالت و باش خیوان به معنی خیابان اصلی نیز می‌گفتند. حتی به این خیابان خیابان شاه نیز گفته می‌شد؛ این خیابان چهارراه‌های متعددی دارد مانند: میدان راه آهن، خطیب، نصف راه، میدان قونقا، باغ گلستان، شهناز، سه راه طالقانی، سه راه فردوسی، میدان ساعت، خاقانی، منصور، شهید جدیری (حمله دربندی)، آبرسان، فلکه دانشگاه و... حوزه فراگیر مورد مطالعه که در مرکز شهر تبریز واقع شده و عناصر اولیه شکل‌دهنده شهر تبریز را شامل می‌شود، از شرق به خیابان شهید بهشتی با مرکزیت میدان ایپک (شهید بهشتی) و از غرب به خیابان شریعتی با مرکزیت میدان نماز محصور شده است. همچنین لبه شمالی آن را خیابان علامه طباطبایی مجاور مهران‌رود تشکیل داده و لبه جنوبی آن را خیابان شهید قاضی طباطبایی و ادامه چهارراه باغ شمال و خیابان شهید یاخچیان تشکیل می‌دهد. در محل طلاقی خیابان امام با خیابان فردوسی یکی از بزرگترین و عظیم‌ترین بناهای تاریخی ساخته شده است که آرک تبریز نام دارد.

بافت فرسوده تبریز به‌عنوان بخشی اساسی از هویت تاریخی و فرهنگی شهر، نیازمند توجه ویژه و اجرای راهکارهای جامع و پایدار است. مدیریت این بافت‌ها نه تنها به بهبود کیفیت زندگی ساکنان کمک می‌کند، بلکه از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی نیز تأثیرات مثبتی به همراه خواهد داشت. تلفیق سیاست‌های بازآفرینی با رویکردهای نوینی چون رشد هوشمند، می‌تواند مسیر توسعه پایدار این مناطق را هموار کند و نقش کلیدی تبریز را به‌عنوان یک کلان‌شهر تاریخی و پیشرو در منطقه تقویت نماید.



شکل ۲- موقعیت منطقه مورد مطالعه



شکل ۳- گسترش تاریخی و فیزیکی شهر تبریز (دوره قدیم و جدید)

یافته‌های تحقیق

در بخش نخست با تدوین پرسشنامه، نسبت به پرسشگری و توزیع آن به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده باتوجه به ویژگی محلات و با استفاده از فرمول کوکران با سطح خطای ۵ درصد در سال ۱۳۹۵، مطابق فرمول کوکران، حجم نمونه ۳۷۹ پرسشنامه نیاز بود که در مرحله دوم نمونه‌گیری در سطح محلات و با تصحیح فرمول کوکران ضمن حفظ پایایی و قابلیت تعمیم، حجم نمونه به ۳۸۴ عدد ارتقاء یافت.

جدول ۱- نحوه پیمایش یا انتخاب تعداد نمونه مورد نیاز به تفکیک برای هر محله منطقه ۸ تبریز

ردیف	بافت‌ها (محلات)	جمعیت کل	تعداد نمونه بر اساس فرمول کوکران	تعداد نمونه بر اساس نمونه‌گیری سه‌میه‌ای برای هر بافت
۱	بازار	۱۰۱۴۹	۳۷۹	۳۷۰
۲	شهناز	۴۶۲۷		۳۵۵
۳	دانشسرا	۳۲۴۶		۳۴۴
۴	مقصودیه	۲۷۴۶		۳۳۷
۵	منصور	۲۴۴۳		۳۳۲
۶	بالا حمام	۲۳۲۱		۳۳۰
۷	تپه‌لی باغ	۲۳۶۵		۳۳۰
۸	دمشقیه	۲۴۱۰		۳۳۱
	جمع کل	۳۰۳۰۷		۳۸۴

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

- در این پژوهش، داده‌های کیفی از طریق پرسشنامه‌های باز، مصاحبه‌ها، و بررسی اسناد گردآوری شده و داده‌های کمی با استفاده از روش‌های عددی و وزندهی پرسشنامه‌های دلفی، بر اساس مدل شاخص اجماع برای تعیین اهمیت، قطعیت، و اولویت استخراج گردید. تعداد اعضای پنل در ابتدا ۱۹ نفر بود که به روش غیراحتمالی (هدفمند و سپس گلوله‌برفی) انتخاب شدند. برای سنجش پایایی سؤالات، از روش آلفای کرونباخ استفاده شد که مقدار آن ۰.۸۹ محاسبه گردید. همچنین، برای بررسی روایی پرسشنامه از روش لاوشه استفاده شد. پرسشنامه‌ها در مقیاس لیکرت ۵ گزینه‌ای طراحی شدند و روایی آن‌ها با نظر کارشناسان و متخصصان بررسی گردید. میزان شاخص CVR برای تمامی آیت‌ها بالاتر از ۰.۷۴ بود و در نتیجه، آیت‌ها مناسب تشخیص داده شدند. پایایی پرسشنامه به دو روش همسانی درونی و آزمون-پس‌آزمون تأیید گردید. پیش از گردآوری داده‌ها، پیش‌آزمونی با ۲۰ پرسشنامه انجام شد تا از اعتبار و پایایی ابزار اطمینان حاصل شود. در این مرحله، میزان آلفای کرونباخ محاسبه و تأثیر حذف هر سؤال بر این شاخص بررسی شد. مطابق نتایج پیش‌آزمون، مقدار آلفای کرونباخ ۰.۹۱۶ به دست آمد که در سطحی مناسب و قابل قبول قرار دارد. جدول ۲ نتایج تحلیل پایایی ابعاد متغیرهای وابسته و مستقل را نشان می‌دهد. علاوه بر این، آمار کلی مربوط به گویه‌های پژوهش در جداول آتی ارائه شده است. با توجه به اینکه میزان ضریب کلی بالاتر از ۰.۷ است، پایایی تحقیق اثبات گردید.

جدول ۲- پایایی سؤالات پرسشنامه ساکنان بافت

ابعاد پرسشنامه	تعداد گویه (سؤال)	ضریب آلفای کرونباخ
اقتصادی	۴	۰/۸۶

۰/۸۸	۴	زیست محیطی
۰/۸۴	۴	اجتماعی
۰/۸۲	۴	کالبدی
۰/۷۹	۳	تحرك (حمل و نقل)
۰/۸۷	۴	کیفیت زندگی
۰/۷۴	۳	فرهنگی
۰/۸۳	۲۶	جمع (کل)

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

در بخش نهایی این تحقیق، برای تحلیل داده‌ها از رویکرد مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) استفاده شده است که یکی از اصلی‌ترین روش‌ها برای تجزیه و تحلیل چندمتغیره به شمار می‌رود. این رویکرد به بررسی روابط پیچیده میان متغیرهای آشکار و مخزون می‌پردازد و شامل دو بخش مدل اندازه‌گیری و مدل ساختاری می‌باشد. در این تحقیق ابتدا با استفاده از نرم‌افزار SPSS (نسخه ۲۴)، تحلیل عاملی اکتشافی با به‌کارگیری روش استخراج مؤلفه‌های اصلی و چرخش واریماکس انجام شد. هدف این تحلیل کشف ساختار عواملی بود که بر بازآفرینی شهری پایدار تأثیر دارند. سپس، برای تأیید ساختار عامل اکتشافی، از نرم‌افزار Mplus (نسخه ۷.۰) استفاده شد و تحلیل عاملی تأییدی جهت ارزیابی مدل نهایی به‌کار گرفته شد. همچنین، برای ارزیابی برازش مدل نهایی، از شاخص‌های برازش استفاده گردید. جدول ۳ متغیرهای تحقیق که از مبانی نظری استخراج شده‌اند را نشان می‌دهد.

جدول ۳- ابعاد و گویه‌های ارزیابی تحقیق (ساکنان بافت)

کد آیتم‌ها	شاخص‌ها	ابعاد
EC	اشتغال (EC1) درآمد (EC2) کسب و کار (EC3) مسکن (EC4).	اقتصادی
EN	منابع انرژی (EN1) حفاظت و نگهداری (EN2) کنترل آلودگی (EN3) سلامت و بهداشت محیط (EN4).	زیست محیطی
SC	حس تعلق (SC1) مشارکت اجتماعی (SC2) امنیت (SC3) جامعه و رفاه (SC4).	اجتماعی
PH	کیفیت بصری (PH1) تراکم مطلوب کاربری زمین (PH2) طراحی محله پیاده‌مدار (PH3) بکارگیری نشانه‌های عینی و ذهنی (PH4).	کالبدی
MO	توجه به حمل و نقل توسعه محور (MO1) دسترسی به خدمات عمومی شهری (MO2) مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه‌سواری (MO3).	تحرك (حمل و نقل)
MO	به حداکثر رساندن سهولت استفاده از محیط (MO1) پیوستگی اجتماعی قوی (MO2) قابلیت پاسخگویی محیط (MO3) کیفیت مسکن (MO4).	کیفیت زندگی
CU	حفظ میراث (CU1) هویت (CU2) جمعیت‌شناسی (CU3).	فرهنگی

در بخش نخست پژوهش، مهم‌ترین مؤلفه‌ها و شاخص‌های تأثیرگذار بر بازآفرینی مبتنی بر رویکرد رشد هوشمند در دور اول روش دلفی استخراج شد. پس از آن، پرسشنامه تهیه‌شده به‌صورت الکترونیکی (لینک پیوست) برای متخصصان ارسال گردید. در دور اول، فهرستی از شاخص‌های مؤثر بر عدم تحقق موضوع که با نظر اعضای پنل اولیه استخراج شده بود، در اختیار تمام اعضای پنل اصلی قرار گرفت تا میزان اهمیت هریک را مشخص کنند. همچنین از آنها خواسته شد تا علاوه بر شاخص‌های موجود، شاخص‌های جدید خود را در قسمت سؤالات باز به پرسشنامه اضافه نمایند. بررسی پاسخ‌های سؤالات باز در پرسشنامه‌های دور اول نشان داد که به‌علاوه ۵۴ شاخص اولیه، ۱۰ شاخص دیگر نیز توسط اعضای پنل اصلی به آن‌ها افزوده شد. در این دور، برخی از شاخص‌ها با میانگین کمتر از ۴ به دست آمدند و بنابراین در دور دوم برای بررسی بیشتر به خبرگان ارسال نشدند. همچنین در قسمت سؤالات باز دور اول، پاسخ‌های کارشناسان به‌صورت سؤال بسته منظم گردید و در دور دوم، همراه با سؤالاتی که میانگین بالاتر از ۴ داشتند، توزیع شدند. در میان این شاخص‌ها، چندین شاخص نیز با میانگین کمتر از ۴ به دست آمدند و از تحلیل‌ها حذف شدند. بررسی‌های جدول ۴ نشان می‌دهند که در دور اول و دوم، میانگین داده‌های گردآوری شده به‌ترتیب ۴/۰۴۲ و ۴/۳۲۷ بوده است. همچنین، انحراف معیار در دور اول ۰/۵۰۰۱ و در دور دوم ۰/۲۳۸۵ به دست آمد.

جدول ۴ نتایج دوره‌های دلفی

مؤلفه‌ها		دور اول		دور دوم	
		Mean	S.d	Mean	S.d
مشارکت اجتماعی		۴/۰۵	۰/۴۳	۴/۵۰	۰/۲۰۳۵
تقویت منزلت اجتماعی		۴/۰۳	۰/۵۹	۴/۱۲	۰/۲۳۳
رفاه اجتماعی		۴/۷۱	۰/۴۵	۴/۸۷	۰/۲۰۶۵
بسترسازی تعاملات اجتماعی		۴/۴۷	۰/۵۴	۴/۵۰	۰/۲۰۳۵
پیروی از قوانین زندگی		۴/۳۰	۰/۳۱	۴/۵۶	۰/۲۲۰۱۴
بهره‌گیری از الگوهای فرهنگی		۴/۱۲	۰/۵۳	۴/۶۶	۰/۳۳۰۱
توسعه سرمایه‌گذاری اقتصادی و زیرساختی		۴/۰۵	۰/۴۳	۴/۵۰	۰/۲۰۳۵
تکامل فرآیند بازآفرینی		۴/۰۳	۰/۵۹	۴/۱۲	۰/۲۳۳
اتصال مجدد انسان به محیط‌زیست		۴/۷۱	۰/۴۵	۴/۸۷	۰/۲۰۶۵
تقویت فرآیندهای زیست‌محیطی		۴/۴۷	۰/۵۴	۴/۵۰	۰/۲۰۳۵
تعامل مردم با محیط زیست		۴/۳۰	۰/۳۱	۴/۵۶	۰/۲۲۰۱۴
خوانش با طبیعت		۴/۱۲	۰/۵۳	۴/۶۶	۰/۳۳۰۱
کاهش سیستم‌های غیر صرفه‌جو و ضایعات		۴/۸۰	۰/۵۲	۴/۷۲	۰/۲۲۱۴۰
همساز با اقلیم		۴/۱۷	۰/۴۵	۴/۶۳	۰/۲۰۸۵۶
تداوم و پویایی		۴/۴۴	۰/۵۱	۴/۶۳	۰/۲۵۷۴۴
ارتقاء محیط		۴/۴۸	۰/۶۷	۴/۶۸	۰/۲۲۷۴۰

—	—	۲/۷	۰/۳۳۶	کارایی بالا و چند منظوره
۳/۳۶	۰/۱۱۳۴	—	—	انعطاف پذیری در عملکرد
۳/۹۳	۰/۲۰۸۲۰	—	—	افزایش سلسله مراتب دسترسی
۴/۸۷	۰/۲۰۳۲۶	۴/۸۵	۰/۵۰	استفاده از فناوری های جدید
۴/۵۷	۰/۳۰۵۲۶	۴/۸۰	۰/۴۵	تطبیق فناوری
۳/۸۶	۰/۳۱۶۴	—	—	بهینه سازی فرآیند
۴/۳۷	۰/۲۰۰۳۳	۴/۳۵	۰/۴۵	فعالیت های متنوع
۳/۸۶	۰/۳۱۶۴	—	—	عملکردهای چندگانه
۴/۸۳	۰/۲۳۰۰	۴/۰۹	۰/۵۸	تطابق با نیاز
۴/۹۳	۰/۲۳۰۲۵	۴/۱۹	۰/۳۶	بازآفرینی فرهنگ مبنا
۵/۰۰	۰/۲۰۳۲۵	۴/۳۹	۰/۲۷	بهره گیری از مقیاس های طراحی
۴/۸۳	۰/۲۳۰۲۵	۴/۱۸	۰/۳۷	طراحی برای فرهنگ های احیاء کننده
۳/۳۶	۰/۱۱۳۴	—	—	ملاحظات طراحی
۳/۹۳	۰/۲۰۸۲۰	—	—	یکپارچه سازی
۴/۴۷	۰/۲۴۱۰۶	۴/۳۵	۰/۴۶	نگرش کل نگر
۴/۷۴	۰/۲۴۷۲۰	۴/۰۰	۰/۳۵	تجمع
۴/۹۵	۰/۲۵۰۰	۴/۰۵	۰/۶۳	تأکید بر اصول پایداری
۴/۷۰	۰/۲۱۰۲۰	۴/۰۶	۰/۴۳	پیوند با تفکر اکولوژیکی
۴/۴۹	۰/۲۰۳۴	۴/۸۴	۰/۴۱	مدیریت منابع
—	—	۲/۶۶	۰/۸۹۹	بهبود کیفیت
—	—	۲/۱۳	۰/۹۹	مدیریت و بهره وری
۴/۹۵	۰/۲۰۰۶۴	۴/۴۲	۰/۶۴	آسایش
۴/۹۳	۰/۲۴۲۴	۴/۴۹	۰/۵۴	مشاغل پایدار و ارزش آفرین
۴/۹۸	۰/۱۴۰۶۴	۴/۵۲	۰/۴۹	عدالت بین نسلی
۴/۹۰	۰/۳۱۴۲۰	۴/۴۸	۰/۴۴	مزیت گرایی
۴/۸۹	۰/۲۱۴۲۴	۴/۲۵	۰/۸۳	فعالیت های متنوع
۴/۱۰	۰/۲۰۴۲۴	۴/۲۴	۰/۴۳	عملکردهای چندگانه
۳/۶۶	۰/۲۱۳۴	—	—	تطابق با نیاز
۳/۱۳	۰/۲۰۸۲	—	—	خوانش زیباشناسی و بهره گیری از فرهنگ مصور در بازآفرینی
—	—	۳/۱۳	۰/۵۷	بهره گیری از مقیاس های طراحی
—	—	۲/۶۶	۰/۶۱	طراحی برای فرهنگ های احیاء کننده
—	—	۳/۱۷	۰/۷۰	ملاحظات طراحی
—	—	۳/۰۶	۰/۲۹	یکپارچه سازی

نگرش کل نگر	۰/۵۷	۳/۱۳	-	-
تجمع	-	-	۰/۳۰۳۰	۳/۴۹
تأکید بر اصول پایداری	-	-	۰/۳۴۰۲	۳/۲۷
پیوند با تفکر اکولوژیکی	-	-	۰/۲۲۳۰	۳/۶۰
مدیریت منابع	-	-	۰/۲۱۴۲	۳/۸۶
بهبود کیفیت	۰/۵۳	۴/۵۵	۰/۲۰۴۵۵	۴/۵۵
مدیریت و بهره وری	-	-	۰/۳۱۶۴	۳/۸۶
آسایش	-	-	۰/۲۲۸۲	۳/۹۳
مشاغل پایدار و ارزش آفرین	-	-	۰/۳۰۰۲	۳/۸۰
عدالت بین نسلی	-	-	۰/۳۰۲۶	۳/۹۴
مزیت گرایی	-	-	۰/۳۲۵۰	۳/۹۲
کاربری مختلط	۰/۲۶۷	۲/۳۶	-	-
پیاده محوری	۰/۲۵	۴/۳۸	۰/۳۴۰۱۲	۵/۰۰
طیف متنوع مسکن	-	-	۰/۲۰۹۲	۳/۲۳
دسترسی بهینه	۰/۵۴	۴/۲۱	۰/۲۰۷	۴/۸۷۰
میانگین کلی	۰/۵۰۰۱	۴/۰۴۲	۰/۲۳۸۵	۴/۳۲۷

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

-

در مرحله بعدی، تحلیل مسیر با استفاده از نرم‌افزار AMOS 23 برای مقایسه مدل یکپارچه با فرضیه‌ها انجام شد. نتایج تحلیل مسیر که در جدول ۵ آورده شده، علاوه بر تأیید ساختارها، نشان می‌دهد که مقدار شاخص نسبت بحرانی به درجه آزادی (CMIN/DF) برابر با ۴/۰۱ است که مقدار مطلوبی برای برازش مدل به شمار می‌رود. همچنین شاخص نیکویی برازش (GFI) مقدار ۰/۹۵۲ را به دست آورده است که این میزان نیز برای برازش مطلوب مدل قابل قبول می‌باشد. مقدار ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA) برابر با ۰/۰۶۵ است که به دلیل کوچک‌تر بودن از ۰/۰۸، قابل قبول بوده و نشان‌دهنده تأیید مدل پژوهش است. علاوه بر این، شاخص توکر — لوئیس 917/0 (TLI)، شاخص برازش تطبیقی 92/0 (CFI) و شاخص برازش مقتصد هنجار شده 882/0 (PNFI) به دست آمده که همگی نشان‌دهنده مطلوب بودن برازش مدل و تأیید نتایج پژوهش هستند. بر اساس این نتایج، اعتبار مدل مسیر تأیید شده است و ضرایب استاندارد رگرسیون و معناداری در شکل ۴ نیز نشان داده شده‌اند. همچنین، جدول ۶ روابط مستقیم و غیرمستقیم معنادار میان متغیرها و معیارهای آماری را نمایش می‌دهد.

جدول ۵- برازش نهایی مدل تحقیق

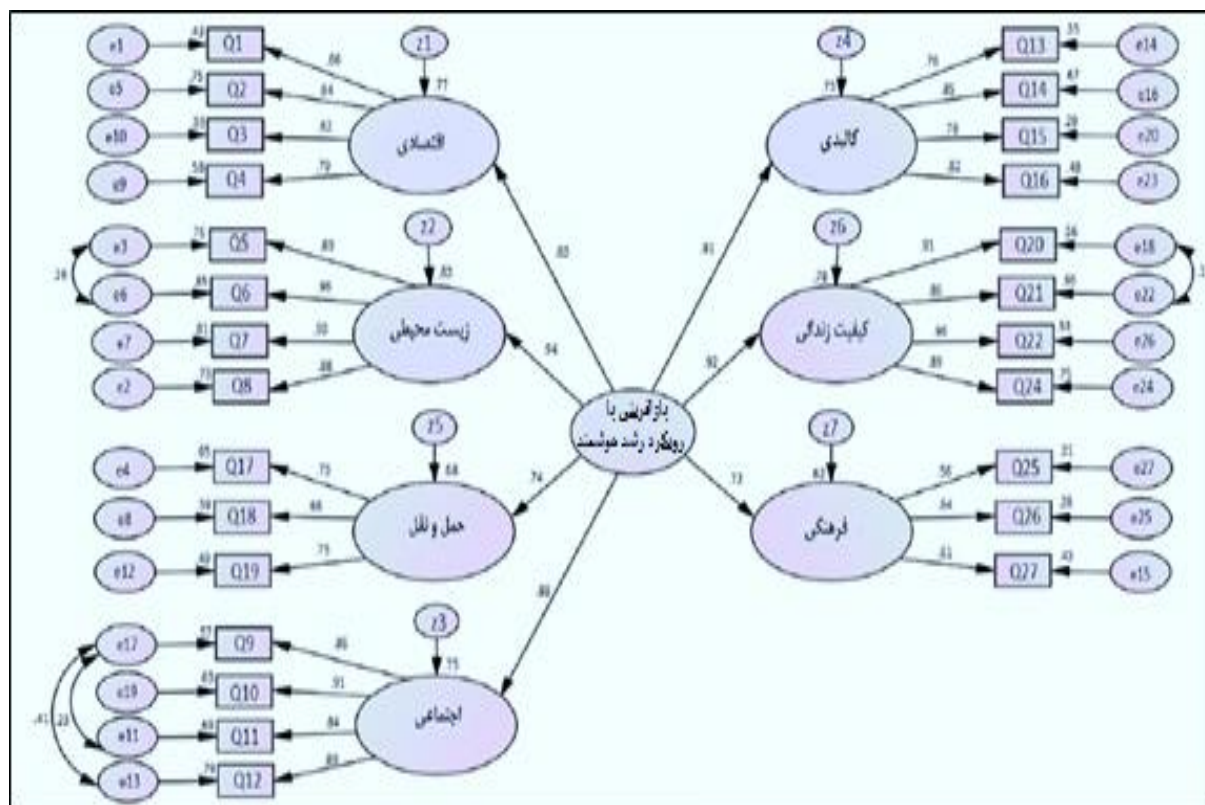
شاخص برازش		میزان	ملاک	نتیجه
مطلق	DF/CMIN	۳/۵۶	کمتر از ۵	برازش مطلوب
	χ^2 p-value x	۰/۰۰۱	بیشتر از ۰/۰۵	غیر قابل قبول
	شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰/۹۵	بیش از ۰/۹۰	برازش مطلوب
تطبیقی	شاخص توکر - لویس (TLI)	۰/۹۱۷	بیش از ۰/۹۰	برازش مطلوب
	شاخص برازش تطبیقی (CFI)	۰/۹۲	بیش از ۰/۹۰	برازش مطلوب
مقتصد	ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA)	۰/۰۶۵	کمتر از ۰/۰۸	برازش مطلوب
	شاخص برازش مقتصد هنجار شده (PNFI)	۰/۸۸۲	بیشتر از ۰/۵	برازش مطلوب

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

جدول ۶- بارهای عاملی استاندارد و غیراستاندارد شاخص‌های بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند در بافت مرکزی شهر تبریز

متغیر مستقل (آی‌تم)	متغیر وابسته (عامل)	ضریب برآورد شده	خطای معیار برآورد	نسبت بحرانی	سطح معنی‌داری	ضریب برآورد شده استاندارد
اقتصادی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۱/۰۰	۰/۱۳	۵/۰۲	۰/۰۰۱	۰/۸۳
زیست‌محیطی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۸۳	۰/۲۵	۵/۲۵	۰/۰۰۱	۰/۹۴
اجتماعی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۷۵	۰/۱۸	۵/۱۸	۰/۰۰۱	۰/۸۸
کالبدی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۷۳	۰/۱۶	۵/۱۳	۰/۰۰۱	۰/۸۱
تحرک (حمل و نقل)	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۶۸	۰/۱۵	۵/۰۸	۰/۰۰۱	۰/۷۴
کیفیت زندگی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۷۸	۰/۲۱	۵/۱۸	۰/۰۰۱	۰/۹۲
فرهنگی	بازآفرینی با رویکرد رشد هوشمند	۰/۶۲	۰/۱۳	۵/۰۱	۰/۰۰۱	۰/۷۲

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳



شکل ۴- استاندارد شده مدل نهایی پژوهش

نتیجه گیری

وجود رابطه معنادار بین اصول رشد هوشمند شهری و آسیب‌شناسی برای بازآفرینی بافت مرکزی شهرها، به‌طور خاص به تحلیل و بررسی مشکلات و چالش‌های موجود در بافت‌های مرکزی شهرها و ارتباط آن با اصول رشد هوشمند می‌پردازد. آسیب‌شناسی شهرها به معنای شناسایی و تجزیه و تحلیل مشکلات ساختاری، نارسایی‌ها و مسائل مختلف در این مناطق است که به‌طور مستقیم بر بازآفرینی و احیای این بافت‌ها تأثیرگذار است. بافت‌های مرکزی معمولاً دارای تاریخچه‌ای غنی و هویت خاص خود هستند، و به همین دلیل، شناخت دقیق آسیب‌ها و مشکلات آن‌ها می‌تواند در جهت بهبود و بازآفرینی این نواحی بسیار مؤثر باشد. اصول رشد هوشمند، به‌عنوان راهبردهای کلیدی برای حل این مشکلات، می‌توانند به‌عنوان ابزارهایی مؤثر در فرآیند بازآفرینی عمل کنند.

یکی از اصول اساسی رشد هوشمند، ترکیب کاربری‌های زمین است که با ایجاد فضایی چندمنظوره و متنوع، می‌تواند در آسیب‌شناسی بافت‌های مرکزی به شناسایی ناهماهنگی‌های موجود در استفاده از زمین کمک کند. به‌عنوان مثال، در صورتی که آسیب‌شناسی نشان دهد که در برخی نواحی بافت مرکزی، دسترسی به خدمات عمومی محدود است یا برخی فضاها به‌طور ناپایدار استفاده می‌شوند، می‌توان با طراحی بهینه و ترکیب کاربری‌های مختلف در این مناطق، این مشکلات را برطرف کرد. این رویکرد نه تنها به کاهش مشکلاتی مانند ترافیک کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به افزایش پیاده‌روی، کاهش آلودگی و ارتقاء تنوع فرهنگی و اقتصادی نیز منجر شود.

طراحی فشرده یکی دیگر از اصول کلیدی است که می‌تواند به‌طور مؤثری در آسیب‌شناسی بافت‌های مرکزی به کار رود. این نوع طراحی به معنای بهینه‌سازی فضای شهری، افزایش چگالی و کاهش نیاز به سفرهای طولانی است. در فرآیند آسیب‌شناسی، شناسایی نارسایی‌های موجود در ساختار فیزیکی بافت و بهبود آن می‌تواند به بازآفرینی این مناطق کمک کند. طراحی فشرده می‌تواند باعث ارتقاء کیفیت محیط زیست، بهبود دسترسی به خدمات و کاهش مشکلاتی مانند ازدحام ترافیکی شود.

یکی دیگر از اصول رشد هوشمند، ایجاد محله‌های قابل پیاده‌روی است که به‌طور ویژه در بافت‌های مرکزی اهمیت زیادی دارد. آسیب‌های مرتبط با تراکم ترافیک و آلودگی هوا در این نواحی می‌تواند با ترویج پیاده‌روی و طراحی خیابان‌های امن و جذاب کاهش یابد. آسیب‌شناسی می‌تواند به شناسایی نقاط ضعف در زیرساخت‌های پیاده‌روی و فضاهای سبز پردازد و راهکارهایی برای بهبود دسترسی و جذابیت این فضاها پیشنهاد دهد. این اقدام می‌تواند به کاهش مشکلات ترافیکی و آلودگی هوا کمک کرده و تجربه زندگی شهری را بهبود بخشد.

حفظ فضاهای باز و سبز یکی دیگر از اصولی است که در رشد هوشمند جایگاه ویژه‌ای دارد و در فرآیند آسیب‌شناسی به شناسایی فضاهای سبز از دست رفته و مغفول مانده کمک می‌کند. این فضاها نه تنها برای تنوع زیستی و بهبود کیفیت زندگی حیاتی هستند، بلکه می‌توانند به عنوان مکان‌های اجتماعی و فرهنگی فعال عمل کنند. بنابراین، در آسیب‌شناسی بافت‌های مرکزی می‌توان به شناسایی فضاهای سبز کمبود و بهبود کیفیت آن‌ها پرداخته و به ارتقاء رفاه عمومی کمک کرد.

وجود رابطه میان اصول رشد هوشمند شهری و بافت مرکزی شهرها، تأکید دارد بر اینکه اصول رشد هوشمند می‌تواند به‌طور مؤثری به بازآفرینی این بافت‌ها کمک کنند. این رابطه به دو جنبه قابل بررسی است. نخست، تأثیر این اصول بر بهبود شرایط زندگی در بافت‌های مرکزی. به‌طور مثال، با ایجاد تنوع در گزینه‌های حمل و نقل، می‌توان ترافیک و آلودگی را کاهش داد و دسترسی به خدمات را افزایش داد. چنین تغییراتی نه تنها به توانمندسازی ساکنان کمک می‌کند، بلکه کیفیت زندگی آن‌ها را نیز بهبود می‌بخشد.

جنبه دوم این رابطه، تأثیر این اصول بر بازار و اقتصاد محلی است. ترکیب کاربری‌های زمین و طراحی فشرده می‌تواند موجب جذابیت اقتصادی این بافت‌ها شود و با جذب سرمایه‌گذاران و کارآفرینان، منجر به ایجاد شغل و افزایش درآمد برای ساکنان گردد. چنین تغییراتی می‌تواند به توسعه اقتصادی نواحی مرکزی کمک کند.

در نهایت، روابط معنادار نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت مرکزی کلانشهر تبریز با رویکرد هوشمند و مبتنی بر اصول رشد هوشمند، می‌تواند به‌طور مؤثری به حل مشکلات موجود و بهبود کیفیت زندگی شهروندان منجر شود. این فرآیند نیازمند همکاری و هم‌افزایی میان تمامی ذینفعان از جمله جامعه محلی، برنامه‌ریزان شهری و دولتمردان است تا به یک نتیجه پایدار و موفق دست یابیم.

با توجه به مطالب فوق، یعنی وجود رابطه معنادار بین اصول رشد هوشمند شهری و آسیب‌شناسی برای بازآفرینی بافت مرکزی شهرها، لازم است به تجزیه و تحلیل دقیق‌تر این دو مفهوم پرداخته شود. اساساً، آسیب‌شناسی به شناسایی و تحلیل مشکلات بنیادین و ساختاری در بافت‌های مرکزی اشاره دارد، از جمله مسائل مربوط به فقر مسکن، آلودگی، تراکم و نابرابری‌های اجتماعی. اصول رشد هوشمند به عنوان راهبردهای کلیدی می‌تواند در حل

این مشکلات بسیار مؤثر باشند. یکی از مهم‌ترین اصول رشد هوشمند، ترکیب کاربری‌های زمین است. این اصل می‌تواند به‌طور مؤثر نیازهای مختلف ساکنان از جمله امکانات تفریحی، آموزشی و تجاری را همزمان برآورده کند. اگر آسیب‌شناسی نشان دهد که کاربری‌های موجود ناپایدار یا ناهماهنگ هستند، می‌توان با طراحی بهینه فضا و ایجاد کاربری‌های متنوع، به بهبود وضعیت آن‌ها کمک کرد.

اصول طراحی فشرده به ویژه در شهرهایی مانند تبریز که با مشکلاتی چون ترافیک و گسترش غیرقابل کنترل روبه‌رو هستند، اهمیت زیادی دارند. اگر آسیب‌شناسی نشان دهد که بافت مرکزی از لحاظ مقیاس یا ساختار ناکارآمد است، می‌توان با افزایش چگالی ساختمان‌ها و بهبود طراحی فضاهای عمومی، وضعیت بافت مرکزی را بهبود بخشید. ایجاد محله‌های قابل پیاده‌روی یکی دیگر از اصول ضروری در رشد هوشمند است. بافت‌های مرکزی معمولاً با مشکلاتی مانند تراکم ترافیک و آلودگی مواجه‌اند که می‌تواند با افزایش فضای پیاده‌روی و طراحی خیابان‌های امن و جذاب کاهش یابد.

در نهایت، حفظ فضاهای باز و سبز می‌تواند به احیای بافت‌های مرکزی کمک کند و در فرآیند آسیب‌شناسی، این فضاها می‌توانند به عنوان مکان‌های اجتماعی و فرهنگی فعال در بافت شهری مورد استفاده قرار گیرند.

در راستای وجود رابطه بین اصول رشد هوشمند شهری و بافت مرکزی شهرها، این رابطه به‌نوعی ارتباطی دو سویه و پویا دارد. اصول رشد هوشمند به‌طور مستقیم بر جذابیت و کارایی بافت مرکزی تأثیر می‌گذارند و بافت مرکزی نیز می‌تواند بستر مناسبی برای پیاده‌سازی این اصول باشد.

این رابطه می‌تواند باعث توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شود و به بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های مرکزی کمک کند.

منابع:

- Abdollahi, V., Beygbabaye, B., & Ezatpanah, B. (2020). Recognition of regenerative capabilities in dysfunctional tissues (Case study: District 4 of Tabriz metropolitan municipality). *Quarterly of Geography (Regional Planing)*, 10(3), 137-151. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2218655>
- Ahmadi, M., Andalib, A., Majedi, H., & Zarabadi, Z. S. S. (2019). Analysis of the role of social capital in regeneration of decade and historical Emamzadeh Yahya neighborhood by Using structural equation. *Urban Planning Knowledge*, 3(2), 49-63. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2080399>
- AldinShahriari, S., Karimzadeh, A., & Shahriari, S. (2020). Prioritizing Tourist Attractions in Historically Regenerated Areas (Case Study: Zandieh Historical Complex in Shiraz). *Hoviate shahr*, 14(41), 61-74. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2100587>
- Ardestani, Z. A., & Ebrahimi, A. (2022). Evaluation and recognition of distressed areas for urban regeneration by using fuzzy AHP (Case Study: Sector 12 of Tehran). *Research and Urban Planning*, 13(49), 166-178. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2509368>
- Ariana, A., Kazemian, G., & Mohammadi, M. (2021). Conflict management model of urban regeneration stakeholders in Iran (Case study: Hemmat-abad neighborhood of Isfahan). *Motaleate Shahri*, 9(35), 117-132. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2218357>
- Ariana, A., Mohammadi, M., & Kazemian, G. (2019). A Model for Stakeholders' Conflict Management in Urban Regeneration Based On Collaborative Governance. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 11(21), 123-143. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1943352>
- Firozi, M. A., Amanpour, S., & Zarei, J. (2020). Evaluation of institutional beds Integrated Management in Sustainable Urban Regeneration of Disaster Area)Case study: City of Ahvaz. *Human Geography Research Quarterly*, 51(110), 891-909. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2117358>
- Ghaderi, R., Rasuli, M., Mamsharifi, A., & Nasab, M. S. (2022). The analysis of importance & performance of key factors in regeneration of worn-out urban texture A case study The Urmia city. *Geographical Urban Planning Research*, 10(2), 229-248. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2520550>

- Heydari, M. T., Roveshti, M. A., Rasouli, M., & Saeedpour, S. (2022). Exploring the Regeneration Indicators of Worn Structures in Urmia using Mixed BWM-IPA Method. *Journal Of Geography and Regional Development Reseach Journal*, 20(2), 141-166. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2552240>
- Ispareh, A., Rafieian, M., & Saremi, H. (2024). Conflict of Interests Affecting Factors in the Process of Regenerating the Historical Context the Case Study of Nafar Abad Neighborhood, Tehran. *Geographical Urban Planning Research*, 11(3), 179-196. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2686572>
- Izadi, P., Hadiyani, Z., Hajinejad, A., & Ghaderi, J. (2017). Explanation and presentation of a model of culture-led re-generation with emphasis on an institutional approach. *Interdisciplinary Studies in the Humanities*, 9(2), 163-187. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1709203>
- Karimzadeh, A., Shahriari, S. K., & Ardeshiri, M. (2017). Explanation of Effective Cultural Policies on Culture Based Urban Regeneration (with Emphasis on the Experiences of Urban Renewal, Istanbul, Turkey). *Hoviate shahr*, 11(29), 95-109. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2284239>
- Khaliji, M., Hajinezhaz, E., & Mahdikhah, A. (2020). Spatial Analysis of Social Justice in Tabriz Metropolis by Factor Analysis. *Journal of Zonal Planing*, 10(37), 109-122. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2109525>
- Lotfi, S. (2011). Culture-led Regeneration: A Reflection upon Cultural Fundaments and the Act of Regeneration. *HONar - ha - ye - ziba Memari - va - shahrsazi*, 16(1), 47-. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1045973>
- Moshayedi, J., & Gholami, S. (2016). A Comparative Study of Rumi's tale of the Grammarian and the Sailor with its recreated version, The Story of Man and the Sea. *Iranian Childrens Literature Studies*, 7(1), 133-146. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1571895>
- Pakro, N., & Sattarzadeh, D. (2020). Investigating the Effective Components of Institutional Challenges of Citizen Participation in Sustainable Urban Regeneration Case Study: Tabriz City. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 21(60), 177-199. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2174279>
- Pazhoohan, M., Moradpour, N., Ghashghaei, R., & Ashoori, M. (2018). Application of the method / technique of decision areas in the recreation of the culture-based urban regeneration with the approach of cultural tourism development in historical sites. *Geographical Urban Planning Research*, 6(3), 511-530. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1953371>
- Peyvastehgar, Y., Mohamadidoost, S., Heydari, A. A., & Rahimi, E. A. (2017). Facilitating performance evaluation offices old urban tissue In the process of Sustainable Urban Regeneration (Case offices in Shiraz major facilitator). *Research and Urban Planning*, 8(30), 225-244. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1775032>
- Pourahmad, A., & ahmadifard, n. (2018). Analyzing The Role of Creative Tourism in Regeneration of Historical Part (Case Study: District 12 of Tehran). *Geographical Urban Planning Research*, 6(1), 75-90. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/1905262>
- Pourahmad, A., Farhudi, R., Shahraki, S. Z., & Gharamaleki, T. S. (2021). Assessing the Tourism Capabilities of Historical Textures for Urban Regeneration (Case Study: Tabriz city). *Journal of Tourism Management Studies*, 16(53), 201-232. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2294310>
- Pourahmad, A., Farhudi, R., Shahraki, S. Z., & Gharamaleki, T. S. (2021). An Examination of Tourism Types Affecting the Regeneration of Historical Textures (Case Study: Tabriz City). *Iranian Studies*, 10(2), 21-43. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2343856>
- Pourahmad, A., Farhudi, R., Shahraki, S. Z., & Gharamaleki, T. S. (2021). Explaining the Pattern of Historical Texture Regeneration with Tourism Development Approach (Case Study: Tabriz City). *Journal of Geography and Planning*, 24(74), 43-60. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2225179>
- Pourahmad, A., Hamidi, A., Hataminejad, H., & zanganeh, s. (2023). Review and Qualitative Content Analysis of the Theoretical Origins of Urban Regeneration. *Journal of Studies On Iranian - Islamic City*, 12(47), 1-17. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2570397>
- Pourahmad, A., & Khaliji, M. A. (2014). The assessment factors in improving urban services by VIKOR (case study Bonab). *Spatial Planning*, 4(2), 1-16. Retrieved from https://sppl.ui.ac.ir/article_15998_7b8036d66c6984bbc2c94cecbd375c54.pdf
- Safari Rood bar, R., Modiri, M., & Khaliji, M. A. (2024). Performance and Effectiveness of Housing Provision Policies in Tehran Metropolis. *Geographical Researches*, 39(1), 107-115. doi:10.58209/geores.39.1.107
- Safari, S., Beygbabae, B., & Noorozy, P. (2023). Evaluation of Urban Regeneration Scenarios in old Urban Fabrics (A Case of the Eighth District of Tabriz). *Amayesh Journal*, 15(59), 187-205. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2555725>
- Safari, S., Beygbabaye, B., & Sani, P. N. (2022). Evaluating and Recognizing the Effective Factors on Regenerating Urban old texture with Futures Study Approach (Case Study: Eighth District of Tabriz city).

- Quarterly of Geography (Regional Planing)*, 12(4), 411-429. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2628352>
- Tashakkori, A., Adabi, H., & Zivyar, P. (2022). An Analysis on the Regeneration of Historical Textures, with Emphasis on the Revival and Prosperity case study: District 12 of Tehran. *Quarterly of Geography (Regional Planing)*, 12(3), 578-595. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2476177>
- Veisi, F., Moradi, E., & Divani, A. (2020). Comparison of urban regeneration Capacity in Urban rusty texture and Urban informal settlements, Case Study: Marivan City. *Geographical Urban Planning Research*, 8(1), 45-71. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2135148>
- Zamani, B., & Asadpour, H. (2023). Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of Urban regeneration projects in Iran. *Geographical Urban Planning Research*, 11(2), 75-97. Retrieved from <https://www.magiran.com/paper/2642449>

Management of regeneration of the central fabric of Tabriz within the framework of smart growth principles

Ali amin Heihati¹ azar Bakhtyar Ezatpanah² Karim Hosseinzadeh Dalir³

¹Department of Geography and Urban Planning, Marand Branch, Islamic Azad University, Marand, Iran

²Department of Geography and urban planning, Marand branch, Islamic azad university, Marand, Iran

³Department of Geography and Urban Planning, Marand Branch, Islamic Azad University, Marand, Iran

Abstract

This research was conducted to evaluate and analyze the regeneration of the central district of Tabriz, adopting a smart growth approach in line with the sustainable development of vulnerable neighborhoods in Region 8. As an applied study, it employs a descriptive-analytical methodology based on library research. The study's statistical population consists of experts and residents of the central urban area. In the first phase, the Delphi method was utilized by consulting experts, while in the second phase, data were analyzed using structural equation modeling with SPSS and AMOS software. The findings indicate that, in the current situation, the scales of design, pedestrian-oriented development, and intergenerational justice have been implemented. In contrast, the three indicators of management and productivity, sustainable development, and value-creating jobs remain at a potential stage. Additionally, environmental and cultural indicators have played a significant role—both directly and indirectly—in regeneration through the smart growth approach. Therefore, for the regeneration of Tabriz's central district, the examined indicators should be applied in an integrated and simultaneous manner within central urban redevelopment projects to achieve smart sustainability. Institutional indicators (with a score of 2.41) and economic indicators (2.20) demonstrate a similar status. A positive and significant relationship between smart growth and regeneration indicators was confirmed with 99% confidence.

Keywords: urban regeneration, smart growth, sustainability, central context, 8th area of Tabriz

