



Research Paper

Feasibility of Intervention Methods in Regeneration of Dilapidated Areas (Case Study of Yousef Abad Neighborhood of Tabriz)

Arya Dezhban: M.S, Department of Architecture and urban planning, Faculty of architecture and urban planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

Hamed Beyti *: Assistant professor, Department of Architecture and urban planning, Faculty of architecture and urban planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

ARTICLE INFO

Received:2024/03/11
Accepted:2024/05/06
PP: 71-86

Use your device to scan
and read the article
online



Keywords: Dilapidated areas, Urban Regeneration, Intervention Strategies, Tabriz

Abstract

In recent decades, the dilapidated urban fabric of the city of Tabriz, particularly the Yusefabad neighborhood, has faced numerous economic and social challenges such as poverty and crime. The unsuccessful experience of the government's forced interventions in renewing these areas prompted this study to evaluate and prioritize intervention strategies in the dilapidated Yusefabad neighborhood with an emphasis on public participation. The main objective of this research is to assess the feasibility of revitalization strategies in the dilapidated Yusefabad neighborhood, focusing on public participation. This study falls into the category of quantitative research, utilizing a descriptive-analytical methodology. Initially, a questionnaire was developed and three Delphi groups were formed. Data analysis was conducted using mean values and a one-sample t-test in the SPSS software environment. According to the one-sample t-test, participatory methods scored the highest in terms of satisfaction. By combining indices and creating new variables, variables related to participation, incremental housing, infill development, empowerment, and consolidation had the highest means and were prioritized based on the degree of public participation. The consistency of the analyses in selecting participatory methods underscores the importance of interaction between officials and residents, group activities in executive affairs, and the strengthening of residents' sense of responsibility toward their living environment. In this context, special attention must be given to engaging citizens in research, design, and implementation. This research, aside from its scientific innovation and solution provision, has practical applicability and could yield positive political, security, social, and cultural outcomes.

Citation: Dezhban, A., & Beyti, H. (2025). Feasibility of Intervention Methods in Regeneration of Dilapidated Areas (Case Study of Yousef Abad Neighborhood of Tabriz). *Journal of Research and Urban Planning*, 16(62), 71-86. <https://doi.org/https://doi.org/10.82591/jupm.2025.1187058>

*. **Corresponding author:** Hamed Beyti, **Email:** h.beyti@tabriziau.ac.ir

Extended Abstract

Introduction

In recent decades, with the expansion of urbanization, the phenomenon of dilapidated marginal areas has become a significant challenge for urban planners. Due to the residence of low-income groups in these areas, residents alone did not have the ability to renovate, considering safety principles, and this has become the basis for numerous social, cultural, and security problems in these areas. Considering the substantial portion of dilapidated marginal areas in Tabriz located on the northern fault of the city, such events can lead to irreparable financial and human losses. Despite the mentioned challenges, there has been no research on the most appropriate methods for the regeneration of dilapidated areas in Tabriz, and few related articles have only focused on identifying the dilapidated areas of Tabriz city. Furthermore, most of these studies have examined the historical dilapidated areas of the city, especially in the eighth municipality of Tabriz, leaving a gap in studies related to dilapidated areas in marginal zones. This research can serve as an effective model for future studies. The ultimate goal of this research is to gather information on various intervention strategies in Tabriz's dilapidated areas and select the most suitable method based on the city's situation. The research question also revolves around this, asking among various intervention strategies in Tabriz's dilapidated areas, what is the most suitable method for implementation?

Methodology

The study area in this research is the dilapidated areas of the Yousef Abad neighborhood in Tabriz. This neighborhood is located on the northern fault of the city and poses challenges to assistance in times of crisis due to narrow streets and unsafe buildings. This qualitative research used a descriptive-analytical method. In the first stage, the research literature was formed using library resources, and research components were extracted. Subsequently, to conduct a detailed analysis, a questionnaire was developed, and three Delphi groups were formed. In the first stage, the questionnaire items were confirmed by 5 university professors. In the second round, 15 experts in the professional field were questioned to ensure the compatibility of responses between the

statistical populations employed in the university and the job market. After reviewing the consistency of the two past analyses, in the third stage, the questionnaire was administered to 15 members of the academic faculty and postgraduate students for the final analysis. In all three stages, the reliability was assessed using Cronbach's alpha test, and satisfactory coefficients above 0.70 were achieved. The questionnaire was also revised based on faculty approval for validity. Given the research goal of assessing the feasibility of various strategies and selecting the most suitable method, one-sample t-tests and means were employed for statistical analysis. Although, before conducting them, the Kolmogorov-Smirnov test was used to check the normality of the data distribution. After ensuring the normality of the data, a one-sample t-test was performed.

Results and Discussion

In the initial phase, the results of the one-sample t-test in the SPSS software environment showed that the participation solution indices had a significantly higher difference from the average of, $T = 3$, which drew the attention of experts. However, in other solutions, this level of satisfaction did not exist in a way that in empowerment, infill development, and incremental housing methods, despite obtaining high scores in some indices, the participation solution was at the forefront. Regarding the consolidation solution, however, the scoring was not at a desirable level, and in some cases, the indices were close to the midpoint in grading. In terms of the average test, the participation solution gained the highest average, and subsequently, the incremental housing, infill development, empowerment, and Land readjustment scheme solutions were placed in the following ranks.

Conclusion

Consistency in the opinions of the two expert groups in choosing the participation solution indicates the very high importance of interaction between officials and residents. Because previous experiences of regenerating dilapidated areas that have sometimes led to aggressive confrontations and forced relocations have not proven useful. On the other hand, the group activity of citizens in executive

affairs and construction, as well as the sense of responsibility of residents for their living place, increases attachment to the location and prevents the occurrence of social, economic, and cultural abnormalities. In this regard, the participation solution can be an appropriate response to solving the problem of dilapidated areas in Tabriz, and it is necessary to pay special attention to citizens' participation in various studies, design, and implementation. To achieve this solution, the potential capacities of facilitation offices and people's organizations need to be utilized. Because the main objective of this article is to analyze and prioritize intervention strategies for deteriorated urban areas from the perspective of local community participation in renovation. Facilitation offices serve as a bridge between citizens and government officials, playing a significant role in raising awareness and promoting the rehabilitation of these areas. Citizen participation through attending design meetings helps designers understand their lifestyle and prevents the construction of inappropriate

spaces for this segment of the population. Additionally, citizen experience can be utilized during the implementation phase, and in some cases, residents' involvement can expedite the construction process. This study, besides providing positive scientific outcomes and realistic solutions to address the problem of deteriorated urban areas in Yusefabad, Tabriz, also has positive political, economic, and social impacts, ensuring the security of this part of the city. The recommendations presented in this study are not limited to the primary strategy of limited participation but also offer practical ideas for other suggested approaches. These include removing legal barriers to consolidation, promoting and advertising facilitation offices and city municipalities to better familiarize the public with incremental housing, infill development, and empowerment strategies, granting limited decision-making powers to local communities, and creating and strengthening non-governmental organizations to raise citizen awareness about safety and hygiene issues.



فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

دوره ۱۶، شماره ۶۲، پاییز ۱۴۰۴
شاپا چاپی: ۰۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۲۴۷۶-۳۸۴۵
<https://sanad.iau.ir/journal/jupm/>



مقاله پژوهشی

امکان‌سنجی روش‌های مداخله در بازآفرینی بافت فرسوده (نمونه موردی: محله یوسف آباد تبریز)

آریا دژبان: دانشجوی کارشناسی، گروه معماری و شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران
حامد بیٹی^۱: دانشیار، گروه معماری و شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۲۱</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۱۷</p> <p>شماره صفحات: ۷۱-۸۶</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، بازآفرینی شهری، روش‌های مداخله، تبریز.</p>	<p>در دهه‌های اخیر بافت فرسوده شهر تبریز و محله یوسف‌آباد با مشکلات متعدد اقتصادی و اجتماعی از قبیل فقر و بزهکاری مواجه است. تجربه ناکام برخوردهای اجباری دولت در زمینه نوسازی این مناطق سبب شد در این تحقیق راهکارهای مداخله در بافت فرسوده محله یوسف‌آباد امکان‌سنجی و از منظر تاکید بر مشارکت مردمی اولویت‌بندی شوند. هدف اصلی این پژوهش امکان‌سنجی راهکارهای بازآفرینی بافت فرسوده محله یوسف‌آباد با تاکید بر مشارکت مردمی است. این تحقیق در دسته تحقیقات کمی قرار می‌گیرد و روش انجام آن توصیفی-تحلیلی است. در ابتدا پرسشنامه‌ای تدوین و با تشکیل سه گروه دلفی انجام شد. جهت تحلیل داده‌ها از میانگین و آزمون تی تک نمونه‌ای در محیط نرم‌افزار SPSS بهره‌برداری گردید. مطابق آزمون تی تک نمونه‌ای شاخص‌های مربوط به روش مشارکتی، بیشترین میزان رضایت در امتیازدهی را به همراه داشته است. از سویی با ترکیب شاخص‌ها و ایجاد متغیرهای جدید، متغیرهای مشارکتی، اندک‌افزایی، میان‌افزایی، توانمندسازی و تجمیع به ترتیب بیشترین میانگین را کسب کرده و بر اساس میزان مشارکت مردمی اولویت‌بندی شدند. یکسانی تحلیل‌ها در انتخاب راهکار مشارکتی بیانگر اهمیت بسیار زیاد تعامل میان مسئولین و ساکنان، فعالیت گروهی آن‌ها در امور اجرایی و همچنین تقویت حس مسئولیت‌پذیری ساکنین نسبت به محل زندگی است. در این راستا لازم است نسبت به مشارکت دادن شهروندان در زمینه‌های مطالعاتی، طراحی و اجرا توجه ویژه‌ای شود. این تحقیق در کنار نوآوری‌های علمی و ارائه راهکار، به لحاظ عملی نیز قابلیت اجرا دارد و در این صورت پیامدهای مثبت سیاسی، امنیتی، اجتماعی و فرهنگی به دنبال خواهد داشت.</p>

استناد: دژبان، آریا و بیٹی، حامد (۱۴۰۴). امکان‌سنجی روش‌های مداخله در بازآفرینی بافت فرسوده (نمونه موردی: محله یوسف آباد تبریز).

<https://doi.org/https://doi.org/10.82591/jupm.2025.1187058>، ۷۱-۸۶، ۱۶(۶۲)، ۷۱-۸۶

^۱ نویسنده مسئول: حامد بیٹی، پست الکترونیکی: h.beyti@tabriziau.ac.ir

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده اول با عنوان (مسکن اجتماعی الگویی برای ساخت و ساز در بافت فرسوده شهر تبریز) است که با راهنمایی نویسنده دوم در گروه معماری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز در شهریورماه ۱۴۰۲ دفاع شد.

مقدمه

امروزه تغییرات پرشتاب در شهرهای کشور سبب شده قسمت‌هایی از بافت شهری به دلیل ناکارآمدی و فرسودگی نتوانند رابطه‌ای مطلوب با محیط ایجاد و به ساکنان خدمات‌رسانی نمایند (Hataminejad et al, 2018). بافت‌های فرسوده شهری مناطقی در محدوده قانونی شهرها هستند که به علت فرسودگی کالبدی، برخورداری نامطلوب از دسترسی سواره، خدمات، تاسیسات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر می‌باشند (Habibi & Maghsoudi, 2002). و پیامدهایی همچون فقر، بیکاری و ناپایداری سکونت را به همراه دارند (Andalib, 2010). به همین دلیل این بافت‌ها عموماً دارای ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی هستند (Habibi et al, 2012). همچنین در دهه‌های اخیر، مهاجرت انسانی یکی از عوامل اصلی شهرنشینی شده است (Xiao et al, 2022) و جمعیت شهرنشین در محلات فقیر جهان بیش از ۱ میلیارد نفر یعنی معادل ۲۴٪ از کل جمعیت شهری است (United Nations, 2021). تبریز به عنوان یکی از کلانشهرهای مهم کشور، در طول تاریخ به خصوص در دو قرن اخیر به دلیل جایگاه مهم اقتصادی و سیاسی جمعیت مهاجر بسیاری را در خود جای داده است (Sarvar, 2019: 3). این مهاجرت‌ها باعث شکل‌گیری محلات غیررسمی، بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، ناکافی بودن خدمات شهری، ترافیک و آلودگی هوا شده است. عدم رویه مشخص مدیریتی و عدم آینده‌نگری در توزیع امکانات و تاسیسات مختلف در سطح شهر سبب شده اقدامات مثبتی در جهت توزیع عادلانه خدمات صورت نگیرد (Rajabi, 2023).

از سال‌های نخستین دهه ۸۰ شمسی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری تحت عنوان موضوعی با ابعاد مختلف حقوقی، اقتصادی، فنی و اجتماعی در برنامه‌های دولت و شهرداری‌ها قرار گرفته است (Hajali akbari, 2011). فرآیند نوسازی بافت‌های شهری فرسوده در تمامی ادوار بیانگر این است که اقدامات صورت گرفته دولت و شهرداری‌ها در این حوزه در مقیاس بسیار محدود و بدون در نظر گرفتن ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی این بافت‌ها انجام شده است. پروژه نوسازی حاشیه بزرگراه امام علی، پروژه ساخت و ساز حاشیه بزرگراه شهید نواب و پروژه منظر شهری کوی شهید خوب‌بخت از اقدامات صورت گرفته در این راستا هستند. در محلات مذکور حل مشکل نفوذناپذیری با ساخت بزرگراه در درون بافت مسکونی خود به معضل تازه‌ای بدل شده و تقویت شرایط ایمنی در ساخت و سازهای تازه تنها نکته مثبت آن طرح‌ها می‌باشد (Majedi, 2010). ارزیابی صورت گرفته در خصوص طرح‌ها و پروژه‌های ذکر شده، بیانگر آن است که شیوه مداخله در بافت‌های فرسوده مذکور، اقتدارگرایانه، فن‌سالارانه و از بالا به پایین با رویکرد اجباری برنامه‌ریزان به مداخله و جابه‌جایی بوده است و نبود راهکارهای شراکتی سرمایه‌گذاران و ساکنان هم در آن‌ها به چشم می‌خورد (Jabbari & Hasanzadeh, 2008). از آنجا که مسکن مکانی ایمن برای افراد است (Zhang et al, 2022)، توجه به نوسازی این بافت‌ها جهت ارتقای بهره‌وری شهری، کم شدن خسارات ناشی از وقوع زمین لرزه احتمالی، تحقق عدالت اجتماعی و رفع محرومیت‌های ساکنان این بافت‌ها و استفاده از پتانسیل‌های شهری امری مهم و ضروری است و هدف عمده آن‌ها، بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده است (Zebardast et al, 2013).

بر اساس آمارهای موجود، حدود یک سوم شهر تبریز را بافت ناکارآمد و فرسوده تشکیل می‌دهد. به لحاظ وسعت بافت‌های فرسوده شهر تبریز پس از کلانشهر تهران رتبه دو را به خود اختصاص داده است (Ministry of Road and Urban Development, 2017). در استان آذربایجان شرقی، ۵ هزار و ۸۰۰ هکتار بافت فرسوده وجود دارد و حدود یک میلیون نفر در این بافت ساکن اند، همچنین میزان سکونتگاه‌های غیررسمی در این استان ۳ هزار و ۵۶۴ هکتار است که ۵۱۰ هزار نفر در آن زندگی می‌کنند (Urban Regeneration Corporation of Iran, 2021). از سویی ۲۰۹۸ هکتار بافت ناکارآمد میانی، ۴۶۸ هکتار بافت تاریخی و ۴۶۰ هکتار سکونتگاه غیررسمی مصوب در شهر تبریز شناسایی شده است (Urban Regeneration Corporation of Iran, 2022). آمارهای مذکور نشان‌دهنده اهمیت بالای توجه به بافت ناکارآمد شهر تبریز است. چرا که معضلات بافت ناکارآمد و فرسوده در شهرهای بزرگ کشور اهمیت بیشتری پیدا می‌کند و لزوم توجه به این مسائل احساس می‌شود (Rezvani, 2022). بستر این تحقیق محله یوسف آباد در پهنه شمالی بافت فرسوده شهر تبریز است. دلیل انتخاب این محله را می‌توان موقعیت ویژه آن دانست چرا که محله یوسف آباد به علت قرارگیری در منطقه یک شهرداری تبریز و نزدیکی به محلات نوساز از قبیل ولیعصر، نگین پارک و بلوار توانیر، با گرایش به ساخت و ساز از سوی ساکنین مواجه است و به علت وجود این انگیزه جهت نوسازی، راهکارهای عملی این تحقیق نیز امکان پیاده سازی و اجرا خواهند داشت.

در کنار توجه گسترده به پیامدهای منفی بافت‌های فرسوده، پرداختن به راهکارهای نوسازی این مناطق مورد نیاز است. چرا که ارائه شیوه‌های نوسازی، علاوه بر زمینه‌سازی برای مقایسه و انتخاب بهترین راهکار، نوعی نقشه راه اجرایی جهت ارزیابی هریک از راهکارها برای تحقیقات آتی عرضه می‌کند. از سویی احداث‌آرد روشی و همکارانش در پایان تحقیق خود تاکید بر مشارکت مردمی را به عنوان پیشنهاد ذکر کردند و استفاده از این ایده علاوه بر تکمیل تحقیقات پیشین در این حوزه، نوآوری جدیدی در حوزه بافت فرسوده حاشیه نشین ایجاد می‌کند. چراکه در این مطالعه معیار انتخاب بهترین راهکار بر مبنای مشارکت شهروندان است و با گزینش راهکاری که بیشترین انطباق را با فعالیت ساکنین در نوسازی دارد می‌توان امیدوار بود این تحقیق دانش جدیدی به حوزه بافت‌های فرسوده شهری اضافه کند. شکاف عدم بهره‌گیری از ظرفیت

مشارکت مردمی قابل توجه است، زیرا سیاست مشخصی به منظور فعالیت ساکنین در نوسازی وجود ندارد و با انجام تحقیقات در این زمینه می‌توان برنامه‌هایی پیشنهاد داد و از تک روی بخش دولتی کاست. هدف از این مطالعه ارزیابی و مقایسه راهکارهای مختلف مداخله در بافت فرسوده محله یوسف آباد تبریز و انتخاب راهکاری همگام با مشارکت و ایفای نقش ساکنین در فرآیند نوسازی مناطق حاشیه‌نشین است. تا از این طریق خلا قابل توجهی که در معرفی و اولویت‌بندی راهکارهای نوسازی بافت فرسوده بر مبنای مشارکت مردمی وجود دارد، برطرف شود. با توجه به تجارب ناکام دخالت مستقیم دولت در امر نوسازی، به نظر می‌رسد شیوه‌های مداخله نوین در بافت فرسوده، مردم محور باشند. در مجموع این تحقیق می‌پرسد، در محله یوسف آباد تبریز کدام یک از راهکارهای بازآفرینی بافت فرسوده بیشترین انطباق را با مشارکت مردمی و ایفای نقش مستقیم ساکنان دارد؟

پیشینه و مبانی نظری تحقیق

در بستر انجام این مطالعه یعنی محله یوسف آباد تبریز تحقیقی با عنوان بررسی رضایتمندی از کیفیت زندگی شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله یوسف آباد تبریز) توسط قربانی و همکاران (2022) صورت گرفته که بافت فرسوده این منطقه را از زاویه دیگری بررسی نموده است و ارتباطی با هدف این مطالعه ندارد. جدیدترین تحقیقاتی که مطابق هدف این مطالعه انجام شده‌اند عبارتند از: (جدول ۱)

جدول ۱. پیشینه پژوهش

محقق	سال	عنوان	یافته‌ها
۱ شالدونوا و همکاران	2021	برنامه‌ریزی بازسازی مناطق با موجودی خانه‌های فرسوده برای زیرساخت‌های اجتماعی: مطالعه موردی در پرم، روسیه	توسعه مسکونی چند طبقه در شهرهای روسیه در حال رشد است. این شامل ترکیب نقطه‌ای ساختمان‌های موجود و سازماندهی محله‌های جدید مسکونی است. این مقاله به مسائل مربوط به ایجاد زیرساخت‌های اجتماعی در انواع مختلف توسعه شهری پرداخته و پیشنهاد می‌دهد که از مناطق با ساختمان‌های فرسوده برای ایجاد زیرساخت‌های اجتماعی استفاده شود.
۲ ران وی	2022	رویکردهای مشارکتی استبدادی در بازسازی مناطق میراث شهری چین: مطالعه موردی منطقه تاریخی بیاتاسی، پکن	دولت از مفهوم مشارکت به طریقی که ممکن است منجر به ترویج برنامه‌های رسمی، بهره‌برداری از جوامع برای تامین مالی و نادیده گرفتن گروه‌های آسیب‌پذیر شود، استفاده کرده است. این رویکردها می‌توانند منجر به جایجایی جمعیت و افزایش فاصله‌های اجتماعی شوند. در نتیجه، این تحقیق به تأمل در مشکلات و پیامدهای منفی این رویکردهای مشارکت جامعه می‌پردازد.
۳ تیانی ژانگ و همکاران	2022	تأثیر و تجزیه و تحلیل برنامه بازسازی خانه‌های فرسوده در چین بر رضایت زندگی خانوارهای کشاورز فقیر: مطالعه نظرسنجی از ۲۶۱۷ خانوار کشاورز در استان گانسو	نتایج نشان می‌دهد که برنامه بازسازی به طور قابل توجهی رضایت زندگی این خانوارها را بهبود می‌دهد، به خصوص در روستاهای غیرفقیر و خانوارهایی که دارای تضمین‌های عمومی هستند. این مطالعه نشان می‌دهد که افزایش درآمد و ایجاد امنیت اقتصادی از جمله عوامل مهمی در افزایش رضایت زندگی این خانوارها از این برنامه است.
۴ پنگ و همکاران	2023	شناسایی محلات غیررسمی با جمعیت چگال و نقش آن‌ها در ارزیابی پایداری شهری چین	استفاده از مسکن غیررسمی توسط خانواده‌هایی با درآمد کم، منجر به تشکیل محلات غیررسمی شده. استفاده از داده‌های جغرافیایی و روش‌های یادگیری در سه شهر بزرگ چین نشان می‌دهد محلات این شهرها نمایانگر فرآیند شهری‌سازی سریع و برنامه‌ریزی شهری هستند که می‌تواند به عنوان یک نشانگر از توسعه شهری پایدار مورد استفاده قرار گیرد.
۵ سرور	2019	شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی (مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز)	بافت‌های فرسوده عضو بیمار هر شهری هستند. هدف تحقیق شناسایی و تعیین میزان بافت‌های فرسوده منطقه ۱ تبریز است و مطابق نتایج بیش از ۴۵ درصد از ناحیه ۵ این منطقه فرسوده به شمار می‌آید. جهت تعیین میزان بافت فرسوده از معیارهایی همچون عمر و کیفیت بنا، نوع مصالح، ریزدانی و تعداد طبقات استفاده شد.
۶ خزایی و رضویان	2019	بافت فرسوده: فرصت یا تهدید مدیریت شهری، (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر نهاوند)	مطابق روش تحقیق انجام شده (توصیفی-تحلیلی)، نتیجه گرفتند که بافت فرسوده نه‌آوند تبدیل به معضل بزرگی شده و مسئولین شهری نیز برنامه کارآمدی جهت حل آن ندارند. در صورتی که با تغییر نگرش مدیریت شهری می‌توان استفاده بهینه‌ای از این مناطق کرد.

محقق	سال	عنوان	یافته‌ها
۷ فتحی و همکاران	2021	تحلیل ساختار کالبدی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار، (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر امل)	الگوی پیشنهادی جهت مداخله در بافت فرسوده به نحوی است که رفاه ساکنان را فراهم کند، نسل‌های آتی را در برگیرد و با روش‌های اجرایی آموزشی، بهسازی، نوسازی و آگاهی‌رسانی همراه باشد.
۸ رسولی و همکاران	2022	تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر نقش و عملکرد ذینفعان با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر زنجان)	به منظور تحلیل داده‌ها از ۴۰ شاخصه در قالب ۳ مولفه اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و کالبدی-فضایی بهره گرفته شد. پس از ارزیابی روابط میان شاخص‌ها توسط متخصصان، نتیجه حاصل شد که در وهله اول باید زمینه تقویت تعلق خاطر در شهروندان ایجاد شود و سپس با هموار ساختن اعطای تسهیلات دولتی، بستر لازم برای فعالیت گروه‌های مختلف فراهم گردد.
۹ رضوانی و همکاران	2022	واکوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه)	مطابق نتایج از عوامل اولیه اثرگذار بر بازآفرینی بافت فرسوده، ۱۵ عامل از جمله میزان اشتغال، قیمت زمین، ناکارآمدی طرح‌های شهری و... به عنوان عوامل کلیدی معرفی شدند. در نهایت نتیجه حاصل شد بعد اجتماعی-سیاسی، بعد کالبدی-محیطی و بعد اقتصادی به ترتیب دارای بیشترین تأثیر بر بافت فرسوده شهر ارومیه می‌باشند.
۱۰ حسینی و افلاکی	2023	بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در احیای بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله مالکی شهر نورآباد ممسنی)	این تحقیق با رویکرد توصیفی-تحلیلی و همبستگی در پی ارائه راهکارهایی به منظور افزایش مشارکت مردمی در روند احیای بافت فرسوده است. مطابق نتایج، ساکنان در فرآیند احیای محل سکونت مشارکت مؤثری ندارند و ابعاد کالبدی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و مدیریتی به ترتیب از عوامل تأثیرگذار بر مشارکت شهروندان به شمار می‌روند.

(Source: Authors Studies, 2024)

اگرچه مطالعاتی در حوزه بافت فرسوده صورت گرفته است اما این موضوع هنوز نیاز به بهبود دارد. چرا که همانطور که پیشتر نیز ذکر شد، دسته بندی بافت‌های فرسوده به بخش‌های کوچکتر تأثیر به سزایی در شناخت دقیق‌تر بستر موضوع دارد. برای مثال نوع نیازهای ساکنان بافت فرسوده تاریخی با حاشیه نشینان بسیار متفاوت است. همچنین تفاوت‌های فرهنگی، اجتماعی و حتی اقلیمی میان شهرهای مختلف باعث شده نتایج و الگوهای به دست آمده را نتوان در بخش‌های دیگر پیاده سازی کرد و لازم است پیامدهای محلی مدنظر قرار گیرد. در خصوص تازه ترین تحقیقات خارجی مرتبط با موضوع می‌توان گفت، تجزیه و تحلیل، شناسایی و برنامه ریزی در حوزه بافت فرسوده بیشترین توجه را به خود اختصاص داده است. در عین حال در منابع داخلی به دلیل حجم بالای بافت فرسوده و اهمیت همه جانبه آن، زاویه‌های ناشناخته‌تری بررسی شده‌اند. در بیشتر تحقیقات شناسایی بافت فرسوده، عوامل مؤثر بر آن و تحلیل وضع کالبدی مطالعه شده‌اند و در این میان احدنژاد روشتی و همکاران (۱۳۹۹) در مقاله خود بر بازآفرینی شهری از منظر نقش و عملکرد ذینفعان تمرکز کرده‌اند. با تدقیق در این موضوع و بهره گیری از پیشنهادات نویسندگان می‌توان دریافت معرفی و اولویت‌بندی راهکارهای مداخله در بافت فرسوده محله یوسف آباد شهر تبریز مطابق مشارکت مردمی و فعالیت شهروندان از بداعت کافی برخوردار است. به کمک این تحقیق می‌توان اطمینان حاصل کرد، راهکارهای مداخله بدون هرگونه پیش داوری از منظر مشارکت مردمی مورد مقایسه قرار می‌گیرند تا نقشه راه عملی ترسیم شود. از طرفی با تجمیع آرای مختلف صاحب‌نظران، تعارضات احتمالی کاسته شده و در جهت هدف اصلی تحقیق گام مهمی برداشته می‌شود.

بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده به علت فرسودگی کالبدی، عملکردی و یا هر دو، عدم برخورداری از زیرساخت‌های شهری شامل تأسیسات و خدمات و دسترسی سواره آسیب‌پذیر بوده و از ارزش محیطی، مکانی و اقتصادی پایین و نازلی برخوردارند (Motawaf & Khodaei, 2009). کهنگی بافت‌های ذکر شده از یک سو و بهره کشی زیاد و بی‌علاقگی ساکنین و مالکین به نوسازی محله از سویی دیگر، به کاهش ارزش‌های محله‌ای، فساد و فرسودگی کالبدی، کاهش کیفیت‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، بصری و... حتی از کار افتادن بسیاری از تأسیسات و تجهیزات موجود در این بخش از شهرها انجامیده است. که اگر از آن جلوگیری نشود به انهدام بافت‌های ذکر شده منجر خواهد گردید (Razavian et al, 2013). هنگامی که در قسمتی از شهر سرزندگی آن به هر علتی به رکود می‌رود، بافت شهری آن قسمت در فرآیند فرسودگی قرار می‌گیرد. با کاسته شدن از ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت فرسوده توقف پیدا می‌کند و میل به مهاجرت در ساکنان افزایش می‌یابد (Varesi et al, 2012). مجموعه‌های آسیب‌پذیر در بافت‌های فرسوده حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را دارند: الف) محلی که حداقل پنجاه درصد ساختمان‌های آن مقاوم نباشد (به علت فقدان سیستم سازه‌ای اصولی و رعایت نکردن موازین فنی)؛

ب) ریزدانگی قسمتی که حداقل پنجاه درصد پلاک‌های مسکونی آن از دویست متر مربع کمتر باشد. مساحت عرصه ساختمان‌های واقع شده در این بافت‌ها اکثراً کمتر از صد متر مربع است (88 : Majedi, 2010).

ج) نفوذناپذیری محلی که حداقل پنجاه درصد عرض معابر آن قبل از اصلاحی بن بست و یا با عرضی کمتر از شش متر باشد (Hataminejad et al, 2018).

بازآفرینی

مداخلات گسترده در بافت شهری از چنان حساسیتی برخوردار است که توفیق در آن به طور حتمی در گرو تعامل همه ذی‌نفعان است (Habibi et al, 2007). بازآفرینی شهری راه‌حل مداخله در بافت‌های فرسوده شهری است که ضرورت بازاندیشی در روش‌ها، فرآیندها، ابزارهای مرسوم برنامه‌ریزی شهری را در مقابله با معضلات این نواحی مطرح می‌کند (Sharan Engineering consultant, 2017). این راه حل ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را در راستای فرآیند توسعه شهری پایدار با هدف بهبود کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری در شهرها قرار می‌دهد (Aminzadeh & beighi Sani, 2012). که ایجاد ارتباط میان اهداف در توسعه پایدار شهری موثر می‌باشد (Khazaie & sheaiy, 2020). نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به شیوه‌های گوناگونی صورت می‌گیرد ولی مهمترین نکته در موفقیت و طرح پذیرش طرح ارائه شده توسط ساکنان و کاربران فضاست. در نتیجه برای دستیابی به این امر شناسایی ذی‌مدخلان و بهره‌برداری از نظرات آن‌ها در طول فرایند طراحی می‌تواند به طرحی سهل‌الوصول‌تر در اجرا منجر شود (Zeinalzadeh & Jahed ghadami, 2017: 63). عدم تعامل با ساکنان و تخریب و نوسازی اجباری سبب بیرون رفتن ساکنین قدیمی بافت که در گذر سال‌ها انس و الفت ناگسستنی با محل زندگیشان برقرار کرده‌اند، از بین رفتن خاطرات و فاصله گرفتن از فرهنگ سنتی در محدوده طرح و تضییع حقوق مالکین محدوده طرح و بی‌بهره ماندن آن‌ها از ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح قسمتی از مشکلاتی هستند که باید در احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری راهکار یا پاسخی برای آن‌ها اندیشید (Adibzadeh et al, 2010: 144). در ادامه موثرترین روش‌های نوسازی بافت فرسوده شرح داده می‌شوند؛ راه‌حلی که بیشترین بازدهی را با توجه به فرهنگ و اجتماع منطقه دارند مانند مشارکت، توانمندسازی، تجمیع، میان‌افزایی و اندک‌افزایی. لازم به ذکر است راهکارهایی همچون اعیان‌سازی به دلیل عدم تطابق با شرایط اقتصادی ساکنان مناطق حاشیه مورد اشاره قرار نمی‌گیرند.

راهکار مشارکتی

برنامه‌ریزی مشارکتی را می‌توان مجموعه‌ای از فرآیندهایی دانست که از طریق آن تمایلات گوناگون با یکدیگر تعامل می‌کنند تا جهت آماده‌سازی یک برنامه و نحوه انجام آن به توافق برسند. هر یک از طرف‌ها می‌توانند آغازگر برنامه‌ریزی مشارکتی باشند. (9 : Armanshahr consultant, 2005). نوسازی بافت فرسوده در گرو مشارکت بخش عمومی-خصوصی در سرمایه‌گذاری و با حمایت و نظارت ارکان دولتی و عمومی است (Mohammadi et al, 2014). برنامه‌ریزی با هدف مشارکت مبتنی بر اصول زیر است؛ در سطح جامعه بین منافع اشخاص تضادهای مشروعی وجود دارد، قدرت شخص یا گروهی نباید منجر به تحمیل دیدگاه آن‌ها به سایر اشخاص شود، جامعه متکثر است، لازم است طرف‌های درگیر به منظور تکمیل داده‌های همدیگر به تبادل داده پرداخته و از این طریق سعی کنند با دیدگاه‌های همدیگر آشنا شده و تعارضات را تقلیل دهند، هیچ شخص یا گروهی نباید در فرآیند دستیابی به توافق کنار گذاشته شود (Armanshahr consultant, 2005).

راهکار توانمندسازی

توانمندسازی فرایندی است که در طی آن قدرت اشخاص و گروه‌ها بیشتر می‌شود. به گونه‌ای که توانایی تأثیرگذاری بر زندگی خود و محیط اطرافشان را کسب می‌کنند. از سویی توانمندسازی را تحت عنوان افزایش آزادی عمل و انتخاب اقشار کم‌درآمد جهت شکل‌دهی به زندگیشان تعریف کرده‌اند. توانمندسازی فرآیندی است که در طول آن ظرفیت اشخاص و گروه‌ها برای انتخاب‌های تأثیرگذار بر زندگی بیشتر می‌شود و پس از آن این انتخاب‌ها به اعمال و نتایج دلخواه تبدیل می‌گردند. در عملیات توسعه، توانمندسازی به معنای انتقال طرح‌های خلاقانه و ابتکارات به جامعه با نگرش عدم تمرکز و تفویض قدرت است؛ به بیان دیگر توانمندسازی، گسترش مشارکتی در جنبه‌های گوناگون آن است و این مشارکت میسر نیست مگر با توزیع بخشی از قدرت و اختیارات در بین مردم جوامع محلی. پیاده‌سازی و اجرای توانمندسازی باید منجر به گسترش آموزش، رفاه و کیفیت بالای زندگی، توانمندی و ایجاد مشارکت در تصمیم‌گیری شود و خرده فرهنگ‌هایی که در جامعه مانع توسعه هستند را بزاید (Nouri Neshat et al, 2018).

راهکار تجمیع

بهره‌برداری از تجمیع فقط هنگامی توصیه می‌گردد که نه بناهای حاضر در بافت هدف دارای ارزش و اعتبار باشند و نه مجموعه عناصر شهری باارزشی را ارائه کنند. با توجه به این نگرش در بخش‌هایی که به دلایل مختلف امکان احیای پلاک به پلاک یا تک‌ساختمان وجود

ندارد، آن قسمت از بافت فرسوده که ارزش چندانی ندارد و در عین حال مخروبه به نظر می‌آید تملیک می‌شود و بعد از تجمیع قطعات، املاک دوباره طراحی و نوسازی می‌گردند (Azizi & Arasteh, 2010). در مواردی که دو یا چند زمین بر اثر ساختمان یا دیوارکشی بصورت واحد درآمده یا قطعاتی که متصل به هم باشند و یا مالک یا مالکین مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته‌باشند، مالک یا مالکان با تسلیم اسناد مالکیت خود می‌توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک درخواست تجمیع املاک خویش را بنمایند. این شیوه از مهمترین مکانیسم‌های برخورد با بافت‌های فرسوده شهری در ایران می‌باشد (Habibi et al, 2012).

راهکار میان‌افزایی

توسعه میان‌افزا در اراضی و قطعات کمتر توسعه‌یافته یا در مناطق توسعه‌یافته انجام می‌گیرد. دو مفهوم در این تعریف حائز اهمیت است، یکی کلمه کمتر توسعه‌یافته یا استفاده نشده‌است که به معنی آن است که حداقل قسمتی از قطعه مورد نظر توسعه نیافته‌است. این قطعه می‌تواند به طور کامل بایر و خالی یا قسمتی از آن توسعه نیافته باشد. دومین مفهوم شهری شده‌است و به معنی آن است که منطقه مورد نظر از واحدهای همسایگی پیشتر توسعه‌یافته‌است. لذا، توسعه میان‌افزا قسمت‌های توسعه نیافته جوامع را پر می‌کند. (McConnell & Wiley, 2012:3) از جمله تفاوت‌های این طرح در سطح جهان با ایران می‌توان به نوع کاربری پیشین املاک اشاره کرد. در کشورهای پیشرفته ساختمان‌هایی که کاربری صنعتی به همراه الودگی‌های زیست محیطی داشتند در این طرح توسعه پیدا می‌کردند اما در ایران این توسعه شامل ارتقا و بهره‌وری مطلوب ساختمان‌هایی است که اغلب در بافت داخل شهرها قرار دارند. این ساختمان‌ها ممکن است کاربری متناسب را نداشته باشند و یا اینکه دارای امکانات حداقلی هستند (Ahadnejad et al, 2013).

راهکار اندک‌افزایی

در اندک‌افزایی سیاستگذاران تغییرات اندکی را به سیاست‌های فعلی اعمال میکنند. برخی این موضوع را در راستای نظریه سیاسی لیبرال که منافع خصوصی را اصل قرار می‌دهد می‌دانند (Daneshpour, 2017: 48). در این راهکار مشارکت ساکنان شامل شرکت در تکمیل فضاهای داخلی استو طرح نقش پیش برنده کار را دارد. به این صورت که طراح تنها تسهیل‌گر کار است و این ساکنان هستند که ابعاد گوناگون پروژه را بر عهده می‌گیرند. اگرچه نهادهای بیرونی نیز در این حین نظارت بر ضوابط و استانداردها را در پیش خواهند گرفت. در این راهکار مسکن تنها یک کالا نیست بلکه فرآیندی است که در برخی مراحل به ساکنان آینده نقش داده می‌شود (Nazarnia et al, 2021). در صورت مدیریت و هدایت درست سیاست مسکن‌اندک‌افزا زمینه مناسب و مطلوب برای به کارگیری نیروهای محلی و بهره‌برداری از شیوه‌های ساخت بومی فراهم می‌گردد (Azizibabani & Bemanian, 2019).

هریک از راه‌های نوسازی بافت فرسوده به نوعی می‌تواند بر شکل‌گیری مسکن مناسب در بافت فرسوده اثرگذار باشد، برای نمونه می‌توان از تجمیع برای مهار ریزدانی و مساحت کم زمین، از مشارکت برای وارد کردن مردم به فرآیند طراحی و ساخت، از توانمندسازی برای پیش‌بینی درآمدی پایدار برای ساکنین و از توسعه میان‌افزا برای ایجاد حس رقابت میان اهالی محله برای ساخت و نوسازی مسکن استفاده کرد. آنچه در این میان اهمیت دارد، امکان‌سنجی اجرایی کردن راهکارهای ذکر شده است. هر شهر و اقلیمی شرایط خاص خود را در حوزه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و زیست محیطی دارد و نمی‌توان یک راهکار را برای اقصی نقاط کشور پیشنهاد داد. لذا راهکارهای مداخله در بازآفرینی شهری به کمک صاحب‌نظران این حوزه سنجیده می‌شوند تا مناسب‌ترین راهکار که قابلیت اجرایی شدن دارد، برگزیده شود.

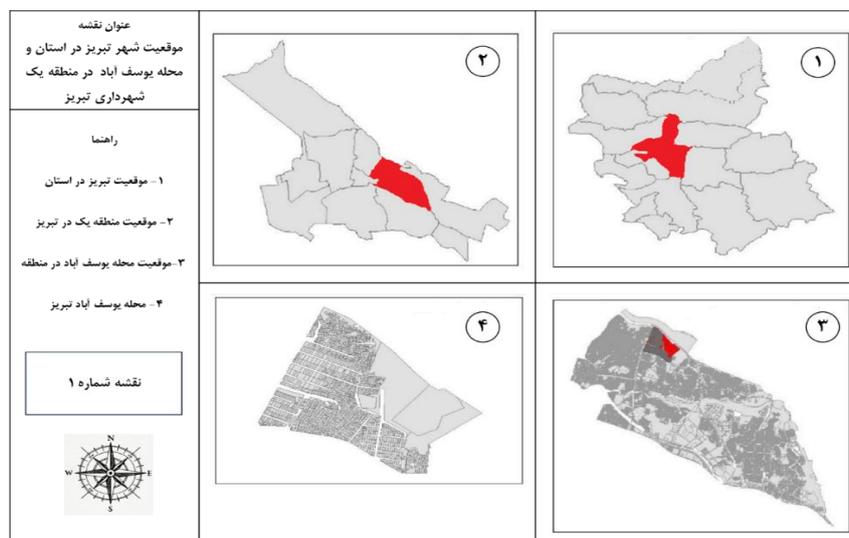
مواد و روش تحقیق

این پژوهش در دسته تحقیقات کمی قرار می‌گیرد و از حیث هدف، کاربردی- توسعه‌ای و از حیث روش، توصیفی- تحلیلی به شمار می‌رود. هدف نهایی این تحقیق، بررسی راهکارهای مختلف مداخله در بافت فرسوده شهر تبریز و انتخاب مناسب‌ترین راهکار جهت اجرایی کردن در مناطق مذکور است. در فرآیند تحقیق به منظور جمع‌آوری اطلاعات و داده‌ها از منابع کتابخانه‌ای استفاده شده و نتایج حاصل از آن در قالب پرسشنامه به جامعه آماری هدف (کارشناسان) ارائه می‌شود. با توجه به نظرخواهی متخصصین در این تحقیق روش دلفی در دستور کار قرار می‌گیرد. در این راستا از سه جامعه آماری با تعداد محدود، تا رسیدن به اشباع نظری استفاده می‌شود. این مراحل به ترتیب شامل پرسش از ۵ نفر استاد دانشگاه، کسب تجربه از ۱۵ نفر صاحب‌نظر حوزه ساخت و ساز در بافت فرسوده و در نهایت تنظیم پرسشنامه‌ای برای ۱۵ نفر از صاحب‌نظران دانشگاهی اعم از اساتید و دانشجویان تحصیلات تکمیلی است. هدف از مقایسه این سه جامعه آماری، بیان نقاط اشتراک و اختلاف آن‌هاست تا در نتیجه‌گیری نهایی، پژوهش از هر دو بعد علمی و اجرایی قابلیت عملی شدن داشته‌باشد. به منظور روایی تحقیق از شیوه روایی صوری استفاده شد و پرسشنامه پس از اصلاحاتی مورد تایید اساتید هیئت علمی قرار گرفت. همچنین جهت سنجش پایایی نیز

از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد و در هر دو پرسشنامه ضریب آن بالاتر از ۰.۷ بود که مقدار قابل قبولی است. مطابق جمع‌بندی حاصل از مبانی نظری ۱۲ شاخصه در ۵ راهکار مشارکتی، توانمندسازی، تجمع، میان‌افزایی و اندک‌افزایی جهت تحلیل نهایی برگزیده شدند. در ادامه جهت اطمینان از صحت مطالب از آزمون‌های آماری شامل آزمون تی تک نمونه‌ای (One sample t test) کمک گرفته شد. تمامی تحلیل‌ها و آزمون‌ها در محیط نرم‌افزار SPSS statistics IBM نسخه ۲۷ مورد ارزیابی قرار گرفتند و اثرات متقابل هریک از عوامل بر دیگری سنجیده شد.

محدوده مورد مطالعه

استان آذربایجان شرقی با مساحت ۴۵۴۹۰/۹ کیلومتر مربع ۲/۷۶ درصد از مساحت کل کشور ایران را به خود اختصاص داده است. مرکز این استان یعنی شهرستان تبریز با ۲۱۶۷/۲ کیلومتر مربع مساحت در موقعیت جغرافیایی حداقل ۴۵ درجه و ۵۰ دقیقه و حداکثر ۴۶ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی همچنین حداقل ۳۷ درجه و ۴۲ دقیقه و حداکثر ۳۸ درجه و ۲۹ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. (Statistical Center of Iran, 2022: 51-56). شهر تبریز از نظر تاریخی، اجتماعی و فرهنگی دارای اهمیت ویژه‌ای بوده و در گذشته به عنوان یکی از مهم‌ترین شهرهای تجاری کشور و همچنین به عنوان یکی از مسیرهای ارتباطی با اروپا و غرب شناخته می‌شد. این شهر در دوران‌های مختلفی با عناوینی همچون پایتختی، دارالسلطنه و دومین شهر ایران شناخته شده است. تبریز در گذشته مرکزی برای نوآوری‌ها بوده و تحولات بزرگ سیاسی و اجتماعی در آن رخ داده است، که این وضعیت به شهر جایگاه ویژه‌ای در زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی بخشیده است (Ghorbani et al, 2023: 19). منطقه یوسف‌آباد در شهر تبریز بستر مورد مطالعه تحقیق به شمار می‌رود. این محله در دامنه کوه عون بن علی و در محدوده محله عباسی واقع شده است و مطابق اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن جمعیت آن ۲۸۹۴ نفر است. یوسف‌آباد با چالش‌های بسیاری مواجه است. این منطقه با نرخ اشتغال و سواد پایین، تراکم بالای جمعیت و همچنین معابر پر پیچ و خم و شیب زیاد رو به رو است. همچنین وضعیت بهداشت و پاکیزگی در این منطقه نگران‌کننده است. تحقیقات نشان می‌دهند که تراکم واحد مسکونی در این محله حدود ۱.۱۹ خانوار در هر واحد مسکونی است و در هر مسکن حدود ۵.۶ نفر زندگی می‌کنند. همچنین بیش از ۲۶.۳۲ درصد از مسکن در این منطقه در وضعیت تخریبی و حدود ۳۱.۷۸ درصد در وضعیت تعمیری قرار دارند، در حالی که حدود ۴۰.۱۲ درصد از ساختمان‌های مسکونی نوساز هستند. به لحاظ قدمت نیز عمر بخشی از واحدهای مسکونی منطقه به پیش انقلاب اسلامی باز می‌گردد. در این دسته بندی نیز ۴۳/۶۵ درصد مسکن قدمتی بیشتر از ۳۰ سال، ۳۷/۲۵ درصد بین ۱۵ تا ۳۰ سال و تنها ۱۷/۰۷ درصد عمری کمتر از ۱۵ سال دارند. آمارهای فوق بیانگر این موضوع اند که واحدهای مسکونی حاشیه‌نشین در این منطقه دارای قدمت بیش از ۳۰ سال هستند و مهر تأییدی بر فرسودگی بالای این بافت‌ها است. از نظر شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی نیز وضعیت منطقه نگران‌کننده است. بیش از نیمی از افراد این منطقه، به خصوص مردان، سطح سواد پایینی دارند و اکثراً به عنوان کارگران فصلی فعالیت می‌کنند که این وضعیت منجر به به وجود آمدن سطح اشتغال پایین در منطقه می‌شود. همچنین، مشارکت اقتصادی زنان در فعالیت‌های اقتصادی به سطح پایینی محدود است که نشان از ضعف ساختارهای اجتماعی و اقتصادی در این منطقه دارد. در کل، با تغییر نسل مهاجران به این منطقه، مشاهده می‌شود که جمعیت جوان در منطقه یوسف‌آباد در حال افزایش است. (Ghorbani et al, 2022: 824). (تصویر ۱)



تصویر ۱. موقعیت محله یوسف‌آباد شهر تبریز (Source: Balalakeh, 2020: 63)

یافته‌های تحقیق

هدف از انجام این مطالعه مقایسه راهکارهای مداخله در بافت فرسوده حاشیه‌نشین شهر تبریز و ارائه مناسب‌ترین راهکار مطابق مشارکت مردمی در این منطقه است. در این راستا راهکارهای گوناگونی که امکان پیاده‌سازی در مناطق حاشیه‌نشین داشتند، در مبانی نظری تشریح شدند. به منظور مقایسه هر یک از راه‌حل‌های مذکور لازم است از تحلیل‌های آماری استفاده کرد تا نتایج کسب شده از حداکثر میزان اعتبار برخوردار باشند. پیش از انجام آزمون‌های آماری لازم است از نرمال بودن توزیع داده‌ها اطمینان حاصل شود. در این راستا می‌توان از آزمون کولوموگروف و اسمیرنوف کمک گرفت و پس از اطمینان از نرمال بودن توزیع داده‌ها از آزمون پارامتری تی تک نمونه‌ای استفاده کرد. (جدول ۲)

جدول ۲. نتایج آزمون کولوموگروف و اسمیرنوف

مشارکتی	توانمندسازی	تجمیع	میان‌افزایی	اندک‌افزایی	
۰/۲۵۵	۰/۰۹۳	۰/۰۷۴	۰/۲۵۰	۰/۱۴۰	Sig

(Source: Authors Studies,2024)

مطابق آزمون چون تمامی نتایج از مقدار ۰.۰۵ بیشتر هستند در نتیجه نرمال بودن توزیع داده‌ها پذیرفته می‌شود. در ادامه جهت تحلیل دقیق‌تر یافته‌ها از آزمون تی تک نمونه‌ای استفاده می‌شود. در ابتدا لازم است فرض‌های آزمون معرفی شوند. پرسشنامه به صورت طیف لیکرت تنظیم گردیده و پاسخ‌ها از ۱ تا ۵ به عبارتی خیلی کم تا خیلی زیاد دسته‌بندی شده‌اند. در این میان عدد ۳ نشان‌دهنده حد وسط در این طیف است. اگر مقدار (p-Value) یا (Sig) بیشتر از ۰.۰۵ باشد فرض صفر را می‌پذیریم و اگر کمتر از ۰.۰۵ باشد فرض صفر مردود اعلام می‌شود.

تحلیل شاخصه‌های راهکار مشارکتی

مقدار سطح معناداری یا (p-Value) هر سه شاخصه راهکار مشارکتی کوچکتر از ۰.۰۰۱ است. به قطع یقین می‌توان گفت فرض صفر یعنی برابری با میانگین (t=۳) رد می‌شود. این بدین معنی است که وضعیت این ۳ شاخصه بالاتر از حد وسط ارزیابی می‌شود و در طیف لیکرت امتیاز بالایی کسب کرده‌اند. از میان هر سه شاخصه با در نظر گرفتن مقدار میانگین می‌توان فهمید تعامل دوطرفه شهروندان و مسئولین مهمتر از بقیه ارزیابی شده و مسئولیت‌پذیری نسبت به محل زیست شهروندان و فعالیت گروهی آن‌ها در رده‌های بعدی قرار دارند. امتیاز بالای این شاخصه را می‌توان از آن جهت ارزیابی کرد که تجربه برخوردهای اجباری و قهری تاثیر منفی بسیاری بر این مناطق گذاشته و اثرات مخرب عدم به کارگیری نظرات شهروندان، حتی پس از نوسازی گریبان‌گیر ساکنان بافت فرسوده حاشیه‌نشین است. البته که مشارکت شهروندان تنها به معنای نظرخواهی نیست و می‌توان در موارد اجرایی هم از ظرفیت بالای جامعه ساکنین استفاده کرد. این موارد اجرایی در مفاهیم مسئولیت‌پذیری، فعالیت گروهی، و تعامل دوطرفه متبلور می‌شود و در دراز مدت تاثیر مثبتی بر مناطق حاشیه‌نشین خواهد گذاشت. اگرچه در ظاهر راهکار مشارکتی با رویکرد مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده شباهت دارد، اما در واقع این راهکار لزوماً به معنای تحقق مشارکت مردمی نیست. اگرچه مطابق نتایج مفاهیمی که در این شاخصه امتیازدهی شده‌اند، بر حضور و فعالیت موثر شهروندان در امر نوسازی تاکید شده‌است. (جدول ۳)

جدول ۳. آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخصه‌های راهکار مشارکتی

سطح معناداری Sig. (2-tailed)	df (درجه آزادی)	(T) مقدار آمار آزمون	میانگین	Test Value=۳
<۰/۰۰۱	۱۴	۸/۸۷۶	۴/۴	مسئولیت‌پذیری
<۰/۰۰۱	۱۴	۸/۲۶۴	۴/۲	فعالیت گروهی شهروندان
<۰/۰۰۱	۱۴	۱۲/۲۲۰	۴/۶	تعامل شهروندان و مسئولین

(Source: Authors Studies,2024)

تحلیل شاخصه‌های راهکار توانمندسازی

مطابق آزمون تی تک نمونه‌ای سطح معناداری هر دو شاخصه افزایش آزادی عمل ساکنان و توزیع اختیارات به جوامع محلی به یک مقدار و کمتر از ۰/۰۵ ارزیابی شده‌است. این بدین معنی است که میزان رضایت از این راهکار بالاتر از حد متوسط (۳) بوده ولی همچنان شیوه مشارکتی امتیاز بالاتری را به دست آورده‌است. در خصوص میانگین شاخصه‌ها اگرچه افزایش آزادی عمل ساکنان مقدار بیشتری دارد اما این تفاوت چشمگیر نیست. به نظر می‌سد عدم قاطعیت حداکثری در امتیازدهی به این راهکار نشان دهنده تردید و عدم اعتماد کارشناسان به شهروندان باشد. زیرا تاکنون تجربه مشابهی صورت نگرفته و نمی‌توان نسبت به کارآمدی یا ناکارآمدی این موارد اظهار نظر کرد. شاخصه

توزیع اختیارات به ساکنین که بیانگر اعتماد بیشتری نسبت به شاخصه اول است، امتیاز پایین‌تری کسب نموده‌است و این نکته را یادآوری می‌کند که نقش ساکنین به تنهایی تاثیرگذار نیست و لازم است از تجارب ارگان‌های دولتی نیز استفاده کرد. از منظر مشارکت مردمی، با توانمندسازی یک جامعه می‌توان زمینه حضور شهروندان را در نوسازی مهیا نمود. اما این فرآیند نسبتاً زمانبر بوده و نتایج آن ممکن است سال‌ها بعد نمایان شود. (جدول ۴)

جدول ۴. آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخصه‌های راهکار توانمندسازی

سطح معناداری Sig. (2-tailed)	درجه آزادی (df)	مقدار آمار آزمون (T)	میانگین	Test Value=۳
۰/۰۰۱	۱۴	۴/۰۳۶	۳/۷	افزایش آزادی عمل و انتخاب ساکنان در بازآفرینی
۰/۰۰۱	۱۴	۴/۰۰۰	۳/۵	توزیع اختیارات و قدرت به جوامع محلی

(Source: Authors Studies, 2024)

تحلیل شاخصه‌های راهکار تجمیع

اما در خصوص راهکار تجمیع شرایط تا حد زیادی متفاوت است. تنها در شاخصه دوم یعنی اهمیت مسائل حقوقی تجمیع قطعات مسکونی مجاور سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ شد و پاسخ دهندگان در حد بسیار بالایی با این شاخصه موافق بودند. اما دو شاخصه دیگر یعنی کارایی راهکار تجمیع و تحول در بافت اجتماعی و فرهنگی مقادیر بالای ۰/۰۵ را کسب نموده و نتوانسته صاحب‌نظران را تا حد زیادی قانع کند و فرض صفر یعنی برابری با میانگین (t=۳) در این شاخصه‌ها صدق می‌کند. مقدار میانگین نیز گفته‌های پیشین را تایید می‌کند به نحوی که معدل اهمیت مسائل حقوقی با مقدار ۴/۱ تفاوت بسیاری با دو شاخصه دیگر دارد. نتایج به دست آمده و عدم رضایت کامل نسبت به این راهکار نشان دهنده ناکارآمدی آن در حوزه نوسازی بافت فرسوده کشور است. از میان راهکارهای ذکر شده این راهکار بیشترین کاربرد را در جامعه داشته و امتیاز پایین آن مهر تاییدی بر منسوخ شدن آن در نظام بازآفرینی است. همانطور که از نتایج مشخص است موانع حقوقی اجرای راهکار تجمیع، مانع بزرگی بر سر راه ساکنان بافت فرسوده است و از میزان اثر بخشی آن تا حد زیادی کاسته است. همچنین تحول اجتماعی- فرهنگی نیز امتیاز نزدیک به میانگین کسب کرده و پیداست این عوامل تأثیری بر زندگی ساکنان نداشته‌اند و بافت اجتماعی تفاوتی با دوره پس از نوسازی نخواهد داشت. از سویی اگر تجمیع با مشارکت مردمی سنجیده شود، می‌توان گفت این راهکار تأثیر به سزایی در تحقق آن دارد. چرا که با تجمیع چندین قطعه مسکونی، شهروندان به طور مستقیم در نوسازی بافت فرسوده شرکت می‌کنند. البته که نباید از این نکته غافل شد که امر تجمیع در قدم اول نیازمند مجوزهای حقوقی لازم است. (جدول ۵)

جدول ۵. آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخصه‌های راهکار تجمیع

سطح معناداری Sig. (2-tailed)	درجه آزادی (df)	مقدار آمار آزمون (T)	میانگین	Test Value=۳
۰/۲۶۲	۱۴	۱/۱۶۹	۳/۲	کارایی کلی
<۰/۰۰۱	۱۴	۵/۲۶۴	۴/۱	موانع حقوقی
۰/۰۸۹	۱۴	۱/۸۲۵	۳/۴	تحول اجتماعی- فرهنگی

(Source: Authors Studies, 2024)

تحلیل شاخصه‌های راهکار میان‌افزایی

با توجه به اینکه سطح معناداری هر دو شاخصه این راهکار کمتر از ۰/۰۵ است، در نتیجه فرض صفر رد می‌شود و نقش میان‌افزایی در ایجاد حس رقابت به همراه تحول در اوضاع فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی بالاتر از حد وسط ارزیابی شده‌است. گرچه میان‌افزایی سابقه طولانی در سایر کشورها داشته و نتوانسته راه حلی برای معضل بافت فرسوده باشد اما رویکرد صرفاً تحقیقاتی و نبود پروژه عملی سبب شده نسبت به بازخورد این طرح در ایران ابهام وجود داشته باشد. این راهکار به لحاظ نظری بسیار قوی است و جنبه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان را مدنظر قرار می‌دهد. به طوریکه طرح نوسازی و مرمت بازار بزرگ تبریز نیز به کمک میان‌افزایی و توسعه تیمچه مظفریه و ایجاد حس رقابت در دیگر بخش‌ها صورت گرفت. اما کارایی میان‌افزایی در مسکن مناطق حاشیه نشین جای تردید دارد. همانطور که ذکر شد از شاخصه‌های اصلی این راهکار می‌توان به ایجاد حس رقابت میان ساکنان اشاره کرد که نیرو محرکه اصلی طرح است. همچنین مطابق امتیازدهی به شاخصه تحول در اوضاع اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پس از نوسازی بازمی‌توان گفت گرچه نتوانسته میزان رضایت بالاتر از حد متوسط داشته باشد، اما تا مقدار حداکثر فاصله داشته و به قطع یقین نمی‌توان گفت میان‌افزایی بر شرایط روزمره زندگی ساکنین اثرگذار است. در خصوص ارتباط میان راهکار میان‌افزایی و مشارکت مردمی می‌توان ادعان کرد این روش به دلیل ایجاد رقابت میان ساکنین

بافت فرسوده به عنوان نوعی نیروی محرکه مشارکت شهروندان عمل می‌کند و سهم بالایی در تحقق مشارکت شهروندان در بازآفرینی بافت فرسوده دارد. (جدول ۶)

جدول ۶. آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخصه‌های راهکار میان‌افزایی

سطح معناداری Sig. (2-tailed)	درجه آزادی (df)	مقدار آمار آزمون (T)	میانگین	Test Value=۳
۰/۰۰۵	۱۴	۳/۲۹۲	۳/۸	ایجاد حس رقابت در دیگر ساکنان
<۰/۰۰۱	۱۴	۵/۵۲۷	۳/۸	تحول در اوضاع اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پس از نوسازی

(Source: Authors Studies, 2024)

تحلیل شاخصه‌های راهکار اندک‌افزایی

سطح معناداری شاخصه به کارگیری نیروهای بومی و شیوه‌های ساخت محلی با سطح معناداری کمتر ۰/۰۰۱ بیانگر میزان رضایت از این شاخصه در حد زیادی بوده و میانگین هم مقدار بالایی را نشان می‌دهد. در خصوص شاخصه دوم اگرچه به نسبت امتیاز بالایی کسب کرده اما به مقدار میانگین و حد وسط (t=۳) نزدیک‌تر است. به نظر می‌رسد از دلایل اصلی کسب امتیاز بالا توسط این راهکار، شباهت محتوایی آن با راهکار مشارکتی باشد. به عبارتی گرچه روش مشارکتی در اولویت نخست قرار دارد اما در صورت امکان اندک‌افزایی هم می‌تواند درمانی برای معضل بافت فرسوده حاشیه‌نشین باشد. گرچه بداعت این راهکار و نبود سابقه اجرایی در کشور باعث شده اعتماد به اندک‌افزایی کامل نباشد. کسب امتیاز بالا توسط شاخصه به کارگیری نیروهای بومی در فرآیند ساخت، بیانگر اهمیت بالای استفاده از پتانسیل ساکنین در نوسازی محل زندگی خودشان است. چه بسا کمک از ساکنین و استفاده آن‌ها از شیوه‌های ساخت محلی بتواند در افزایش حس تعلق به مکان شهروندان موثر باشد. در خصوص شاخصه دوم نیز اگرچه امتیاز از حد متوسط فراتر است اما بازهم نتوانسته رضایت قاطع کارشناسان را با خود به همراه داشته باشد. به نظر می‌رسد امکان حرفه‌ای نبودن ساکنین و شرایط اقتصادی علت این ابهام باشد. اما از منظر انطباق این راهکار با مشارکت مردمی می‌توان گفت به دلیل استفاده از نیروهای محلی در فرآیند ساخت، امکان ایفای نقش شهروندان به عنوان عاملی موثر بسیار بالاست. (جدول ۷)

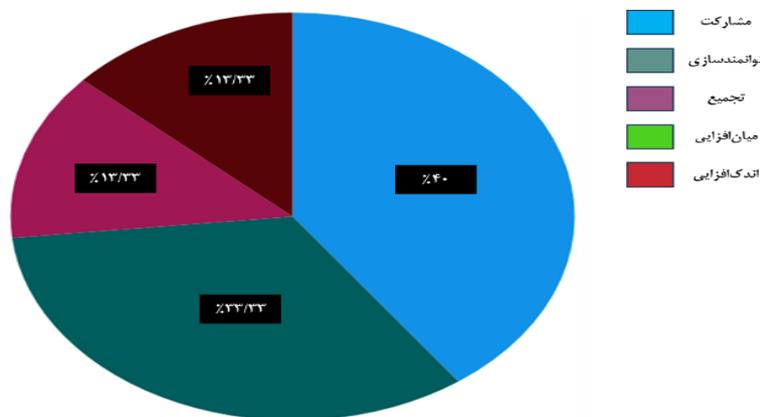
جدول ۷. آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخصه‌های راهکار اندک‌افزایی

سطح معناداری Sig. (2-tailed)	درجه آزادی (df)	مقدار آمار آزمون (T)	میانگین	Test Value=۳
<۰/۰۰۱	۱۴	۶/۰۰۰	۴/۲	به کارگیری نیروهای بومی و شیوه‌های ساخت محلی
۰/۰۱۲	۱۴	۲/۸۷۰	۳/۶	ایفای نقش ساکنین جهت صرفه‌جویی در زمان و هزینه

(Source: Authors Studies, 2024)

اولویت بندی راهکارها

در پرسشی جداگانه دیدگاه هریک از صاحب‌نظران نسبت به راهکارهای ارائه شده تحلیل گردید. از آن‌ها خواسته شد بدون در نظر گرفتن شاخصه‌های ذکر شده از میان ۵ راهکار مناسب‌ترین گزینه را جهت عملی شدن انتخاب نمایند. نکته قابل توجه همپوشانی با تحلیل پیشین است به نحوی که راهکار مشارکتی باز هم بیشترین درصد امتیازدهی را کسب کرد. تطابق آرای هر دو تحلیل بیانگر توجه زیاد کارشناسان به راهکار مشارکتی و اهمیت به نقش ساکنین در حل معضل بافت فرسوده حاشیه‌نشین است (تصویر ۲).



شکل ۲. امتیازدهی جداگانه صاحب‌نظران بدون در نظر گرفتن شاخصه‌های پیشین (Source: Authors Studies, 2024)

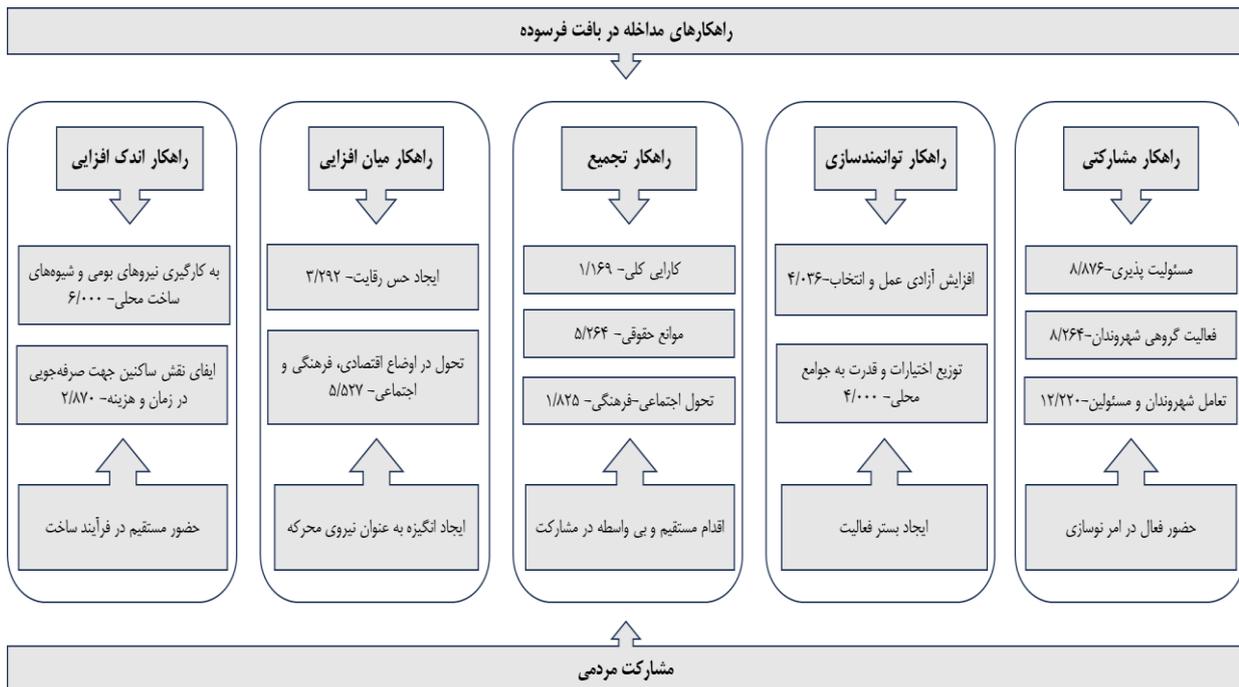
در ادامه تحلیل پیشین می‌توان گفت صرفاً پاسخ یک سوال نمی‌تواند به قطعیت راهکار مناسب جهت حل مشکل بافت فرسوده را ارائه دهد. از طرفی جهت اطمینان از درستی تحلیل‌ها به کمک آزمون (Means)، میانگین هریک از راهکارهای نوسازی استخراج می‌شود. این آزمون در محیط نرم افزار SPSS صورت می‌گیرد. در قدم اول مجموع پرسش‌های هر متغیر تبدیل به یک متغیر واحد شدند و در این آزمون مورد بررسی قرار گرفتند. (جدول ۸)

جدول ۸. آزمون میانگین جهت اولویت‌بندی راهکارهای بازآفرینی بافت فرسوده

مشارکتی	توانمندسازی	تجمیع	میان‌افزایی	اندک‌افزایی	
۴/۴	۳/۶۳	۳/۶۲	۳/۸	۳/۹	میانگین
۱	۴	۵	۳	۲	رتبه

(Source: Authors Studies, 2024)

نتیجه این آزمون نشان می‌دهد راهکار مشارکتی با اختلاف بیشترین میزان نمره‌دهی را داشته‌است. پس از راهکار مشارکتی راهکارهای اندک‌افزایی، میان‌افزایی، توانمندسازی و تجمیع در اولویت‌های بعدی قرار دارند. مطابق آمار به دست آمده راهکار مشارکتی با کسب امتیازهای (۴/۴) در رتبه اول، راهکار اندک‌افزایی با امتیازهای (۳/۹) دوم، راهکار میان‌افزایی با نمرات (۳/۸) سوم، راهکار توانمندسازی با (۳/۶) چهارم و در نهایت راهکار تجمیع با نمرات (۳/۶) در رتبه پنجم اولویت‌بندی‌ها قرار دارند. بدین ترتیب امکان‌سنجی هر یک از راهکارهای ارائه شده جهت بازآفرینی بافت فرسوده و اثرات شاخصه‌های هر یک از آن‌ها بررسی و تحلیل شد. در پایان نیز مطابق نتایج اولویت نخست کارشناسان شهری یعنی راهکار مشارکتی جهت اجرایی شدن در بافت فرسوده حاشیه نشین تبیین شد. در ادامه نیز مدل نظری پژوهش شرح داده شده است. (تصویر ۳)



شکل ۳. مدل نظری پژوهش (Source: Authors Studies, 2024)

با هدف امکان‌سنجی و مقایسه راهکارهای مداخله در بافت فرسوده با تأکید بر مشارکت مردمی، تحلیل آماری صورت گرفته و نتایج آن در مجموع سه تحلیل انجام شده بیانگر این نکته است که راهکار مشارکتی در هر سه مرحله بیشترین میزان امتیازدهی از سوی صاحب‌نظران را کسب نموده است. به نظر می‌رسد تجربه‌های ناموفق مداخله اجباری در بافت فرسوده تأثیر بسیاری در این اولویت‌بندی داشته‌باشد. همچنین داشتن پیشینه اجرایی راهکارهای ارائه شده نیز دیگر عامل مهمی است که بر نتایج به دست آمده اثرگذار بوده است. بر خلاف شیوه‌های قهری در نوسازی بافت فرسوده، در راهکار مشارکتی مفاهیمی همچون فعالیت گروهی و تعامل میان ساکنان و مسئولین مطرح می‌شود و

اهمیت نقش‌دهی به ساکنان را برجسته‌تر می‌کند. مطابق یافته‌ها این راهکار حس مسئولیت‌پذیری افراد را نسبت به محیط زندگی خود بیشتر می‌کند. اهمیت این مسئله زمانی برجسته می‌شود که اگر ساکنان بافت فرسوده نسبت به محیط اطراف خود مسئول باشند، تلاش بیشتری در جهت بهینه نگه داشتن آن می‌کنند. از سویی تشکیل گروه‌های مردم نهاد با هدف تسریع امر ساخت و ساز می‌تواند گره طولانی شدن پروژه‌های ساخت را باز کند. در خصوص راهکار توانمندسازی می‌توان گفت نمره‌دهی به مقدار میانگین نزدیکتر است گرچه باز هم درصد بالایی از رضایت را کسب کرده‌است. دادن آزادی در تصمیم‌گیری و توزیع اختیارات گرچه تا حد زیادی مثبت ارزیابی شده اما نزدیکی به میانگین بیانگر تردید به دلیل نبود طرح مشابه اجرایی است و ضروری به نظر می‌رسد در خصوص ابعاد مختلف این راهکار به طور شفاف‌تری مطالعه صورت گیرد. با توجه به اجرایی شدن شیوه جمع و آشنایی اغلب افراد جامعه با آن شرایط تحلیل اندکی متفاوت‌تر است. در سال‌های اخیر ارائه تسهیلات از سوی ارگان‌هایی همچون شهرداری و بنیاد مسکن هم نتوانسته راهکار تجمع را به الگویی جهت نوسازی بافت فرسوده حاشیه تبدیل کند. از مشکلاتی که سبب شده این طرح کمترین امتیازدهی را داشته باشد می‌توان به موانع حقوقی و مسائل فرهنگی- اجتماعی شهروندان اشاره کرد. به‌طوریکه اکثریت قاطع پاسخ‌دهندگان موانع حقوقی را در تجمع دو یا چند قطعه مسکونی تایید کردند. از سویی تغییر در بافت اجتماعی- فرهنگی نیز درصد متوسطی را احراز کرد و نشان‌دهنده نبود قطعیت در تحول یا عدم تحول است. راهکار میان‌افزایی نیز همچون توانمندسازی به علت نبود پروژه اجرایی مشابه تاثیر متوسط و حتی رو به بالایی در تحلیل دارد به نحوی که اگرچه تاثیر نوسازی قسمتی از بافت فرسوده و ایجاد حس رقابت در دیگر ساکنان بالاتر از سطح میانگین امتیازدهی شد اما تا رضایت صد درصدی فاصله دارد. همچنین تاثیرات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ناشی از این طرح نیز بالا ارزیابی شده و لازم است این جوانب بررسی شوند. در راهکار اندک‌افزایی استفاده از ظرفیت‌های ساکنان در فرایند ساخت و دادن نقش به آن‌ها اهمیت فراوانی دارد. در این راستا استفاده از شیوه‌های ساخت سنتی همچون مصالح بنایی به کمک شهروندان نقش بالایی در نوسازی بافت فرسوده دارد و بر کاهش زمان و هزینه تاثیر مستقیمی دارد. اندک‌افزایی هم مانند دو راهکار مذکور پیشینه‌ای به لحاظ اجرایی ندارد اما کسب امتیاز بالا توسط این روش می‌تواند به دلیل ماهیت مشارکتی آن باشد. با این تفاوت که در این روش افراد به طور مستقیم در فرایند ساخت و ساز سهیم می‌شوند و در راهکار مشارکتی، همکاری شهروندان با واسطه و غیر مستقیم است.

همانطور که در ابتدا نیز گفته شد مداخله اجباری نهادهای دولتی در امر بازآفرینی نه تنها موثر نیست بلکه در دراز مدت، این مناطق را با مشکلات پیچیده‌تری مواجه می‌کند. از این رو انتخاب اولویت نخست یعنی مشارکت دور از انتظار نبود و به نتایج غیرمعمول منتهی نشد. در مطالعات صورت گرفته صرفاً شناسایی بافت‌های فرسوده تبریز و حل مشکلات بافت فرسوده تاریخی این شهر مدنظر بود، این در حالیست که تحقیق انجام شده، بافت‌های فرسوده حاشیه‌نشین را هدف قرار داده و روش‌های مختلف نوسازی را بر مبنای مشارکت مردمی امکان‌سنجی و اولویت‌بندی کرده‌است. نتایج این تحقیق در راستای دیدگاه ران وی (2022) است که رویکرد استبدادی دولت در نوسازی بافت فرسوده را مردود اعلام می‌کند. همچنین فتحی و همکاران (2021) بر رفاه ساکنان تاکید می‌کنند که مطابق نتایج حاصل از شاخصه توانمندسازی است. موانع حقوقی نوسازی از دیگر نتایج حاصل از مطالعه بود که شالدونوا و همکارانش (2021) بررسی‌های جامع حقوقی را مدنظر قرار داده‌اند. اما رسولی و همکاران (۲۰۲۲) اذعان کردند در قدم نخست باید حس تعلق ساکنان را پرورش داد در حالیکه در این تحقیق مشارکت مردمی کلید حل مشکل بافت فرسوده به شمار می‌آید. با نگاهی جامع‌تر نیز این تحقیق با ارائه راه‌حل‌های عملی و کمک از صاحب‌نظران حوزه ساخت و ساز بافت فرسوده، دست به نوآوری زده تا به لحاظ اجرایی نیز کاربردی باشد. البته که فرایند تحقیق با محدودیت‌هایی مواجه بود و جای خالی نظرخواهی از ساکنین احساس می‌شد. اما به دلیل موضوع تخصصی این تحقیق که مقایسه و اولویت‌بندی راهکارهای مداخله در بافت فرسوده از منظر مشارکت مردمی بود، امکان پرسش از شهروندان بافت فرسوده وجود نداشت، چرا که با هدف اصلی تحقیق در تضاد بود و احتمال داشت در نتایج کارشناسی اختلال ایجاد شود. امید است در تحقیقات آتی و در صورت تطابق با هدف تحقیق بتوان از ظرفیت نظرات ساکنان بافت فرسوده استفاده کرد. این تحقیق در کنار نوآوری‌های علمی و ترسیم نقشه راه جهت حل معضل بافت فرسوده، به لحاظ عملی نیز مفید است و امکان اجرایی شدن در این مناطق را دارد. همچنین بازآفرینی بافت فرسوده از طریق اولویت‌بندی و مقایسه صورت گرفته در این مطالعه، می‌تواند پیامدهای مثبت سیاسی، اجتماعی و فرهنگی به دنبال داشته باشد و امنیت این مناطق و حتی سایر بخش‌های شهر تبریز را ارتقا دهد.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

امروزه تمامی شهرهای کشور به نوعی با معضل بافت‌های فرسوده حاشیه مواجه هستند و علاوه بر مشکلات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی می‌تواند در مواقع بحران و وقوع حوادث طبیعی فاجعه آفرین باشد. بدین منظور انواع راه‌حل‌های نوسازی جهت انتخاب مناسب‌ترین آن‌ها بر مبنای مشارکت مردمی در این تحقیق مورد مطالعه و بررسی قرار گرفت و مطابق تحلیل‌های صورت گرفته راهکار مشارکتی در تمامی

ارزیابی‌ها و آزمون‌ها توانسته بالاترین امتیاز را کسب کند. وجود تعامل میان شهروندان و مسئولین از تک‌روی در تصمیم‌گیری مسئولین جلوگیری می‌کند و نیازهای منحصر به فرد ساکنان بافت فرسوده حاشیه را تامین می‌کند. کسب بیشترین امتیاز توسط راهکار مشارکت بیشتر بر منسوخ شدن روش‌های قهری و انتقال اجباری تاکید می‌ورزد و بیانگر سهیم کردن ساکنان بافت فرسوده در فرآیند نوسازی است. همچنین با رفع موانع حقوقی در رابطه با راهکار تجمیع، می‌توان از ظرفیت بالقوه این روش در بافت‌های فرسوده حاشیه استفاده کرد. نبود پیشینه اجرایی در خصوص راهکارهای توانمندسازی، میان‌افزایی و اندک‌افزایی سبب شده نوعی تردید در یازدهی این روش‌ها ایجاد شود. با این توصیفات می‌توان به هدف اصلی این تحقیق که امکان‌سنجی اجرایی شدن راهکارهای مداخله در بافت فرسوده با تاکید بر مشارکت مردمی است، دست یافت. اهمیت این مطالعه از آن جهت است که از طریق مقایسه صریح راهکارهای مداخله و انتخاب راهکار مشارکتی، ارتباط دوسویه‌ای میان جنبه‌های نظری و عملی در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده حاشیه نشین برقرار و نقشه راه معینی جهت انجام تحقیقات آتی ترسیم شد. در ادامه با توجه به نتایج به دست آمده پیشنهادهای طرح می‌شوند که عبارتند از:

- تلاش برای توسعه فعالیت دفاتر تسهیل‌گری در بافت‌های فرسوده گوناگون شهر تبریز از قبیل محله یوسف آباد؛
- تشکیل کمیته‌هایی جهت نظرسنجی از ساکنان محله یوسف آباد به منظور آشنایی با نیازهای مختلف کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی آن‌ها؛
- مشارکت دادن شهروندان در مراحل ساخت و ساز جهت تسریع روند کار؛
- ایجاد و تقویت تشکل‌های مردم‌نهاد جهت آگاهی بخشی به شهروندان در امور مختلف فرهنگی و اجتماعی؛
- بهره‌گیری از ظرفیت‌های مردمی مانند هیات‌ها و مساجد محله یوسف آباد در مشارکت دادن مردم؛
- شناسایی موانع حقوقی در رابطه با تجمیع قطعات مسکونی و ارائه به مراجع قضائی جهت رسیدگی؛
- توانمندسازی ساکنان بافت فرسوده از طریق افزایش آزادی عمل و انتخاب در سطح کوی و برزن و سپس سطوح بالاتر؛
- برنامه ریزی برای ایجاد مراکز محله به منظور ارائه اختیارات به ساکنین محله یوسف آباد به شکل محدود (کمک به آمارگیری ساکنان، ارائه تاریخچه شفاهی محله، کمک به ایجاد فضای سبز و ...)
- ارائه تجارب عملی در خصوص راهکار میان‌افزایی به منظور آشنایی توده مردم با این روش و زمینه سازی برای اجرایی شدن آن،
- اطلاع رسانی گسترده اداره مسکن و شهرسازی و شهرداری منطقه یک در محله یوسف آباد به منظور ترغیب ساکنین به راهکار اندک‌افزایی و ساخت مسکن به شکل تدریجی.

از موضوعاتی که در این پژوهش مجال برای پرداختن به آن وجود نداشت، چگونگی عملیاتی کردن راهکار مشارکت در سه مرحله فاز مطالعاتی، طراحی و اجرا است. نحوه تعامل میان شهروندان و مسئولین در هر ۳ مرحله می‌تواند چالشی برای ادامه این پژوهش باشد. از طرفی می‌توان سیاست‌های مختلف ساخت مسکن به کمک راهکار مشارکت را در سطح ایران و جهان بررسی و مقایسه کرد. چرا که پیش از آغاز فاز اجرایی، مطالعه تجربیات گذشته تا حد بسیاری از تکرار اشتباهات جلوگیری می‌کند. همچنین نحوه انجام همزمان دو راهکار مشارکت و اندک‌افزایی به عنوان دو بال نوسازی بافت فرسوده جای بحث بسیاری دارد و در نهایت می‌توان پژوهش را در خصوص دفاتر تسهیل‌گری ادامه داد. زیرا این دفاتر قابلیت تبدیل شدن به محلی برای تحقق مشارکت و فعالیت گروهی شهروندان را دارند.

ملاحظات اخلاقی:

پیروی از اصول اخلاق پژوهش: در مطالعه حاضر فرم‌های رضایت نامه آگاهانه توسط تمامی آزمودنی‌ها تکمیل شد.

حامی مالی: هزینه‌های مطالعه حاضر توسط دانشگاه شهید چمران اهواز تامین شد.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

References

- Adibzadeh, B., Tafreshi, H., & Hosseini, S.E. (2010). Social Engineering and the Role of Community participation to Increase Feasibility in Renewal of Dilapidated Urban Areas (The Case of Nematnad, 19th District of Tehran). *Journal of Architecture and Urban Planning*, 2(4), 141-158. [in Persian].
- Ahadnejad Ravesht, M., Ahmadi, L., Shami, A., & Heydari, T. (2013). A Study on the Process of Brownfield Redevelopment with an Emphasis on the Change in Density and Land Uses Case Study: The old Texture's North of Zanjan (1375-1388). *Geographical Planning of Space*, 3(8), 99-119. [in Persian].
- Aminzadeh, B., & beighi Sani, R. (2012). Evaluation of Public Participation in Tarhaye Manzar Shahri (Urban Landscape Plans). *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 17(3), 29-40. doi: [10.22059/jfaup.2012.30371](https://doi.org/10.22059/jfaup.2012.30371) [in Persian].

- Andalib, A. (2010). Principles for Renovation of Urban Deteriorated Areas. *Tehran: Azarkhsh Publications*. [in Persian].
- Armanshahr Engineering consultant. (2005). Strategic studies of worn-out tissues of Urmia city. 34-37. [in Persian].
- Azizi, M. M., & Arasteh, M. (2010). Evaluation of the Success of Land Readjustment Projects in Historical Zone of Yazd City Case of Study Naft and Khatam residential complexes. *UrbanRegional Studies and Research (University of Isfahan)*, 2(5), 1-28. [in Persian].
- Azizibabani, M., & Bemanian, M. (2019). The Effects of Incremental Housing Approach on the Level of Residential Satisfaction. *ICONARP International Journal of Architecture and Planning*, 7(1), 205-225. <https://doi.org/10.15320/ICONARP.2019.73>
- Balalakeh, S. (2020). Analyzing The Role of Security of Tenure the Quality of Housing in Informal Settlements in The North of Tabriz (Case Study: Yousef Abad Quarter), *master's thesis, Tabriz University, Tabriz, Iran*. [In Persian].
- Daneshpour, Z. (2017). An introduction to planning theories with special emphasis on urban planning. *Shahid Beheshti University, Printing Publishing Center*, -(15), 42-57. [in Persian].
- Fathi, R., Shafaghi, S., & Beykmohammadi, H. (2021). An Analysis of the Physical Structure of Worn-out Texture Using the Sustainable Development Approach (A Case Study of Urban Decay in Amol). *Quarterly Journal of Environmental-based Territorial Planning*, 14(52), 83-100. [Dor: 20.1001.1.2676783.1400.14.52.5.9](https://doi.org/10.1001.1.2676783.1400.14.52.5.9) [in Persian].
- Ghorbani, R., Asagari Zamani, A., & tahooni, M. (2023). An analysis of the factors affecting the instability of urban neighborhoods for sustainable regeneration (Case study: Northern neighborhoods of the historical-cultural context of Tabriz). *Journal of Research and Urban Planning*, 14(54), 15-36. [doi: 10.30495/jupm.2021.28343.3919](https://doi.org/10.30495/jupm.2021.28343.3919) [in Persian].
- Ghorbani, R., Oskouee Aras, A., & Tahmasebi Moghaddam, H. (2022). Survey of Satisfaction with the Quality of Urban life in Informal Settlements (Case Study: YousefAbad Neighborhood of Tabriz). *Geographical Engineering of Territory*, 6(4), 817-834. [in Persian].
- Habibi, K., Meshkini, A., & Rahimi, A. (2012). Matching the service description of preparing rehabilitations & renovating old texture plans and proposing the new service description. *Journal of The Urban Development and Organization Haft Shahr*, 3(39,40), 7-27. [in Persian].
- Habibi, K., Pour Ahmad, A., & Meshkini A. (2007). Improvement and renovation of old urban textures. First Edition, *Sanandaj: Kurdistan University Publications*. [in Persian].
- Habibi, M., & Maghsoudi, M. (2002). Urban renovation. *Tehran: University of Tehran Press*. [in Persian].
- Hajali akbari, K. (2011). A review of the two-year facilitation experiences of Tehran's renovation organization in the local renovation offices. *Renewal Journal*, 2(13), 0-0. [in Persian].
- Hataminejad, H., Abdali, Y., & Allah Gholipour, S. (2018). Assessing the Structural Vulnerability of Urban Distressed Areas against Hazards with Passive Defense approach Case Study: Central Worn Texture of Ahvaz Metropolis. *Scientific- Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 26(104), 159-172. <https://doi.org/10.22131/sepehr.2018.30529> [in Persian].
- hosseini, S. A., & aflaki, A. (2023). Investigation of Effective Factors on Citizen participations in reviving the Urban Worn-out Textures (Case study: Maliki neighborhood of Noorabad Mamasani city). *Journal of Research and Urban Planning*, 14(53), 169-186. [doi: 10.30495/jupm.2021.28386.3925](https://doi.org/10.30495/jupm.2021.28386.3925) [in Persian].
- Jabbari, H., & Hasanzadeh., D. (2008). Intervention in worn-out urban tissues and challenges ahead. *Conference on Dilapidated Urban Textures*. [in Persian].
- Khazae, M., & Razavian, M. T. (2019). Urban Decay: Opportunities or Threats for Sustainable Urban Management (A Case Study of Urban Decay in Nahavand). *Quarterly Journal of Environmental-based Territorial Planning*, 12(46), 101-126. [Dor: 20.1001.1.2676783.1398.12.46.6.4](https://doi.org/10.1001.1.2676783.1398.12.46.6.4) [in Persian].
- Khazaie, Z., & sheayi, A. (2020). Assessing the role of recreating dysfunctional tissues in development management in Ahwaz. *Geography and Human Relationships*, 3(2), 256-270. [Dor: 20.1001.1.26453851.1399.3.2.18.5](https://doi.org/10.1001.1.26453851.1399.3.2.18.5) [in Persian].
- Majedi, H. (2010). Today Growth of Urbanization; Deteriorated Context of near Future. *Hoviatshahr*, 4(6), 87-94. [in Persian].
- McConnell, V., & Willey, K. (2012). Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning', in Nancy Brooks, Kieran Donaghy, and Gerrit-Jan Knaap (eds), *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning*. *Oxford Handbooks* (2011; online edn, Oxford Academic, 18 Sept. 2012), Pages 473-502 <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780195380620.013.0022>
- Ministry of Road and Urban Development. (2017). Report on the status of disorderly urban areas and provincial and city functions. *Tabriz: General Department of Roads and Urban Development of East Azarbaijan Province*. [in Persian].

- Mohammadi, K., Razavian, M., Sarrafi, M., & Gholamhoseini, E. (2014). Public-Private Sectors Partnership in Renovation of Distressed Areas in 9th Region of Tehran Municipality. *Journal of Urban Economics and Management*, 2 (8), 109-127. Dor: 20.1001.1.23452870.1393.2.8.8.5 [in Persian].
- Motawaf, S., & Khodaei, Z. (2009). Patterns to Bringing Prosperity, Reconstruction and Improvement of the Urban Worn Texture. *Urban Management Studies*, 1(3), 127-148. [in Persian].
- Nazarnia, A., Zare, L., & Dolatabadi, F. (2021). The incremental housing as a strategy in upgrading housing in informal settlements; Case study: Chabahar city. *Motaleate Shahri*, 10(38), 77-90. doi: [10.34785/J011.2021.809](https://doi.org/10.34785/J011.2021.809) [in Persian].
- Nouri Neshat, S., Jamshidi, E., Mousavi Shandi, P., & Pakzadmanesh, P. (2018). An Introduction to the Training Tools of Community-Based Empowerment for Local Development. *Tehran: Barg-e Zeitoun Publications*. [in Persian].
- Peng, Q., Ge, S., Li, W., Xiao, L., Fu, J., Yu, Q., ... Gao, J. (2023). Identification of densely populated-informal settlements and their role in Chinese urban sustainability assessment. *GIScience & Remote Sensing*, 60(1). <https://doi.org/10.1080/15481603.2023.2249748>
- Rajabi, S., valizadeh, R., Sattarzadeh, D., panahi, A., & Mahboub, G. (2023). Future study of social justice in the spatial structure of metropolises, a case study of Tabriz metropolis. *Journal of Research and Urban Planning*, 14(53), 47-64. doi: [10.30495/jupm.2021.26151.3647](https://doi.org/10.30495/jupm.2021.26151.3647) [in Persian].
- Rasoli, M., Ahdnejad Rushti, M., Meshkini, A., & heydari, T. (2022). Regeneration Analysis of Urban Decay Textures with Emphasis on the Role and Function of Local Stakeholders with a Foresight Approach (Case Study: Zanzan City). *Journal of Research and Urban Planning*, 13(48), 51-68. doi: [10.30495/jupm.2022.4209](https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209) [in Persian].
- Razovian, M., Mohammadi, K., & Abu Bakri, T. (2013), worn-out urban spaces (improvement and renovation planning). *Tehran: University of Imam Reza Publications*. [in Persian].
- Rezvani, L., ahmadzadeh, H., & houshyar, H. (2022). Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues Case study: Worn texture of Urmia. *Journal of Research and Urban Planning*, 13(50), 255-269. doi: [10.30495/jupm.2021.27631.3841](https://doi.org/10.30495/jupm.2021.27631.3841) [in Persian].
- Sarvar, H. (2019). identification worn-out urban textures Based on the physical parameters Case Study: Region One Tabriz city. *Sustainable city*, 2(1), 1-14. doi: [10.22034/jsc.2019.91206](https://doi.org/10.22034/jsc.2019.91206) [in Persian].
- Shaldunova, N., Denisova, N., Starenkova, O., Seturidze, D., & Podkovyrova, M. (2021). Planning the reorganization of territories with dilapidated housing stock for social infrastructure: case study of Perm, Russia. Ural Environmental Science Forum "Sustainable Development of Industrial Region" (UESF-2021), Chelyabinsk, Russia, Edited by Kankhva, V.; E3S Web of Conferences, Volume 258, id.06045. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202125806045>
- Sharan Engineering consultant. (2017). Identifying neighborhoods and inefficient areas for the purpose of urban productivity and its implementation solutions. *Tehran: Ministry of Road and Urban Development, Urban Regeneration Corporation of Iran*. [in Persian].
- Statistical Center of Iran. (2022). Statistical Yearbook of East Azarbaijan Province: Climate And Environment. 45-110. [in Persian].
- United Nations, (2021). The Sustainable Development Goals Report 2021 [Online]. [Accessed June 14, 2021].
- Urban Regeneration Corporation of Iran. (2021). Implementation of 33 urban regeneration projects in East Azerbaijan. [in Persian].
- Urban Regeneration Corporation of Iran. (2022). A transformative action in the organization of high-risk settlements in Tabriz city. [in Persian].
- Varesi, H., Taghvaei, M., & Rezaei, N. (2012). Investigating the Role of Intra-firm Characteristics in Improving Networking Interactions and their Innovation Capabilities in Tabriz Metropolitan Region. *Spatial Planning*, 2(2), 129-156. Dor:20.1001.1.22287485.1391.2.2.7.9 [in Persian].
- Wei, R. (2022). Tyrannical participation approaches in China's regeneration of Urban heritage areas: a case study of baitasi historic district, Beijing. *International Journal of Heritage Studies*, 28(3), 279-296. <https://doi.org/10.1080/13527258.2021.1993310>
- Xiao, T. Y., M. Oppenheimer, X. G. He, & M. Mastrorillo.(2022). Complex climate and network effects on internal migration in South Africa revealed by a network model. *Popul Environ* 43, 289-318. <https://doi.org/10.1007/s11111-021-00392-8>
- Zebardast, E., Khalili, A., & Dehqani, M. (2013). Application of Factor Analysis Method in Identification of Decayed Urban Fabrics. *HONAR-HA-YE-ZIBA MEMARI-VASHAHRSAZI*, 18(2), 27-42. doi: [10.22059/jfaup.2013.50524](https://doi.org/10.22059/jfaup.2013.50524) [in Persian].
- Zeinalzadeh, S., & Jahed ghadami, M. (2017). Explanation and Assessment of Priority of Affective Dimensions for Realization Participatory Reconstruction in Urban Eroded Fabrics (Case study: Shahid khoob bakht neighborhood in Tehran). *Bagh-e Nazar*, 13(43), 61-76. [in Persian].
- Zhang, T., Xu, Q., Zhang, Q., & Wan, J. (2022). Impact and Analysis of the Renovation Program of Dilapidated Houses in China on Poor Peasant Households' Life Satisfaction: A Survey of 2617 Peasant Households

- in Gansu Province. *International journal of environmental research and public health*, 19(23), 15548. <https://doi.org/10.3390/ijerph192315548>
- Zhang, W. J., Z. Gong, C. Niu, P. Zhao, Q. Ma, and P. Zhao. (2022). "Structural Changes in Intercity Mobility Networks of China During the COVID-19 Outbreak: A Weighted Stochastic Block Modeling Analysis." *Computers, Environment and Urban Systems* 96:101846. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2022.101846>.