



Research Paper

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)

Rasoul Ghorbani: Prof, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran.

Akbar Asghari Zamani: Associate Prof, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran.

Mahdieh Tahooni: Ph.D. Student in of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran.

ARTICLE INFO

Received: 2021/06/28
Accepted: 2021/11/24
PP: 15-36

Use your device to scan
and read the article
online



Keywords: Urban Reconstruction, Sustainable Development, Historical-Cultural Context, Futurology, Tabriz

Abstract

Urban regeneration is to reverse the flow of urban change and decline. In the context of urban regeneration, new types of organizations are being formed. Their goal is to look at development from the bottom up, in which all actors are involved. This leads to the development of sustainable solutions in the long run. Sustainable regeneration is an integral part of improving the situation in various dimensions with a sustainable perspective. To achieve this requires thinking about cities with a community-oriented, integrated, strategic and inclusive approach, and through the sustainability approach can achieve sustainable regeneration. Affecting the unpopularity of the northern neighborhoods has studied the historical-cultural context of Tabriz with a comprehensive and futuristic approach. Based on this, the research method is descriptive-analytical. It is considered as a category of applied research in terms of purpose. In order to achieve the research variables, the research background was reviewed. The variables obtained were examined through interviews with experts. Finally, 39 variables were identified as effective factors for the instability of the northern neighborhoods of the historical-cultural contexts of Tabriz. In this research, economic, social, physical, environmental and managerial indicators have been used. Finally, in the form of a questionnaire in the form of a 39 39 39 matrix, according to purposeful sampling, it was provided to 15 experts and specialists who had sufficient knowledge in this field; it placed. The data used in this questionnaire were prepared quantitatively by Delphi weighting and entered into Mic Mac software for data analysis. Findings showed that 15 factors play key roles in the sustainability of the study areas.

Citation: Ghorbani, R., Asghari 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, Vol 14, No 54, PP:15-36.

DOI: 10.30495/JUPM.2021.28343.3919

DOR:

Corresponding author: Mahdieh Tahooni, **Tel:** +98147317252 **Email:** Mahdieh.tahooni69@yahoo.com

Extended Abstract

Introduction

What has destroyed the stability of the northern neighborhoods of the historical-cultural context of Tabriz; The lack of a historical-cultural context plan is in line with the rules and regulations of urban planning, and as a result, ill-considered and erratic interventions have caused more instability in the studied context. Over the years, the density of texture has increased and the change of uses, especially the neglect of valuable historical-cultural uses, has become more problematic, and as a result, the hierarchy of communication networks does not respond to the existing density and uses. If current trends; The integration of historical-cultural contexts in the northern part of Tabriz will gradually disappear with the change of living methods and its consequences and the lack of balance between economic, social and environmental dimensions of historical and cultural contexts and the inefficiency of neighborhoods will increase day by day. As long as projects lead to constructions that respond only to economic demands, the long-term needs of citizens are ignored and the opportunity to preserve and create vibrant neighborhoods and sustainable communities is lost. In this case, households that have high financial capacity and are considered as the main driver of urban development and regeneration, will leave these neighborhoods and eventually these neighborhoods will have their meaning as a factor in establishing a social identity that once alleys and back alleys of these The segments were an emotional source for us, they are lost and the tissue instability intensifies.

Methodology

The research method is based on the nature, subject and objectives of each research. The research method in terms of nature is a combination of descriptive-analytical methods and in terms of purpose, is part of the category of applied research. In general, the present article consists of two parts: the study and analysis of theoretical foundations and research background; To identify the dimensions and components and the second part includes providing a process model using interpretive structural modeling; This method, in a structured and systematic way, seeks to shape and understand the relationships between the elements in a complex system. The obtained variables were examined through interviews with experts (university professors and city managers) .Finally, 39 variables were identified as factors affecting the instability of the northern neighborhoods of the historical-cultural contexts of Tabriz. Finally, the questionnaire in the form of 39*39 matrix according to purposeful sampling was provided to 15 experts and specialists who had sufficient knowledge in this field; it placed. The data used in this questionnaire were prepared quantitatively by Delphi weighting and then the scores were entered in a cross-matrix to determine the effectiveness and impact of each in the framework of Mic Mac software.

Results and discussion

The most important purpose of this study is to identify the factors affecting the instability of the northern neighborhoods of the historical-cultural contexts of Tabriz, of which 15 factors were identified as key variables out of 39 factors. The results of this study showed that among the factors, managerial factors play an important role and social, economic, physical and environmental factors are in the next rank, respectively. Therefore, the result of this research is in line with the results of the research of Hook et al, Who believe that in the city, not only the physical dimensions but also the broad social relations and institutional dimensions of sustainability should be emphasized; Correspond. And with Stanjelia research, which describes the dimensions of different levels of decision-making and considers the decision support system to be effective in defining alternative scenarios, and leads government officials to select the most performance in terms of environmental, social and economic sustainability; Is consistent. But with the research of Pourahmad et al, Who believe that instability is the economic dimension of the tissue, which leads to instability of other dimensions of the tissue, and finally manifests itself in the form of physical instability. It is not consistent because in this research there are management institutions that have had the greatest impact on the economic and physical dimensions. Therefore, the following solutions are suggested:- Considering the outcome of the hierarchy of communication networks in the study area by service (tourism, recreation), social and economic communications. - Grounding the presence of all actors, especially the local community - Capacity building and management based on expertise - Enhancing the cooperative institutional capacities of all

actors by using the capacities of local institutions (formal and informal) including religious boards, mosques' trustees, voluntary organizations and non-governmental organizations, etc. as social leaders; Because in the current situation, the creation of new structures not only does not improve the process of cooperative governance, but also means increasing the number of inter-institutional conflicts. In contrast, the reform of processes and procedures as institutional contexts for the realization of urban regeneration with a collaborative approach and based on interaction between different actors based on their role, tasks and performance can provide the basis for cooperative governance in urban regeneration management.- Considering the inefficiencies and challenges in socio-economic dimensions and its manifestation in physical dimensions in these neighborhoods, the presence of government institutions and the public sector in this process and financial support, especially in providing public services and creating legal support are necessary.

Conclusion

In this study, after identifying the variables affecting the regeneration of urban sustainability in the study area, a questionnaire was prepared as a 39 * 39 matrix. The questionnaire is arranged in such a way that variables of the rows affect the variables of the columns; So the row variables are affected and the column variables are affected. Therefore, the relationship of each variable to each other is quantified and with numbers from 0 to 3, the number zero means no relationship, the number one means a weak relationship, the number two means moderate relationship and the number three has a strong relationship. Depending on which part of the matrix the sum of the values of the matrix is located; 5 categories of variables can be identified. Zone 1: Input Variables, zone 2: Intermediate Variables, zone 3: Resultant Variables, zone 4: Excluded Variables, zone 5: Cluster variables – indeterminate. In this study, the dispersion pattern generally indicates the status of an unstable system. The propellants are generally positioned around the diagonal axis in a similar position. So that the selected propellants have a lot of scattered action and reaction to each other. Basis in this study: out of 39 factors, 2 economic factors (employment and inflation), 4 social factors (literacy, people's desire to live, net population density, social capital), 3 physical factors (determining land use using standards on Basis of general practical goals and community perspectives, hierarchy, level of satisfaction with parking situation), 1 environmental factor (green space per capita) and 5 management factors (management style, centralization of government offices and centers in the capital, performance of regulatory bodies, tax laws And government budget allocation) are involved in the instability of the study area. Examining the rank values of direct and indirect relationships of key variables indicates that the rank values of the direct effects of key variables on indirect effects are repeated with little change.

مقدمه

پویایی شهرنشینی در طول زمان براساس تغییرات در سازمان اجتماعی و اقتصادی شهرهای جهان تغییر یافته است (Korkmaz and Balaban, 2020: 2). شهرها به‌عنوان دومین انقلاب در فرهنگ بشری با پیشینه درخشان در زمینه مدیریت شهری در عصر حاضر با یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های خود با عنوان بافت‌های فرسوده دست‌وپنجه نرم می‌کند (Rasouli et al, 2019:1) و تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر بافت‌های قدیم‌درا با مشکلات عدیده‌ای در ابعاد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، تأسیسات و امکانات شهری مواجه ساخته است. مشکلات یک ناحیه شهری در اثر تغییر شهرها در طول زمان ایجاد می‌شود؛ (Ghada Farouk Hassan, 2012:230) این مشکلات نه تنها مسایل فیزیکی از جمله زمین مورد نیاز و ساختمان‌های متروکه را در بر می‌گیرد مشکلات اجتماعی نظیر بیکاری و محرومیت اجتماعی را نیز بوجود می‌آورد (Couch et al, 2003:15) که همه عوامل دست‌به‌دست هم داده و زمینه مناسبی را برای فرسودگی بافت‌های قدیمی فراهم می‌نماید (Falamaki, 2018:222). این بافت‌ها در گذشته و به مقتضای زمان دارای عملکرد سلسله مراتبی و منطقی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده است (Habibi, 2007:3) و عدم تعادل در ساختارهای شهری به‌ویژه در بافت‌های قدیمی، تاریخی و فرسوده سبب تشدید دوگانگی در بافت‌های شهری شده است (Yazdi & Nazariyan, 2018:49). در نتیجه شناسایی دقیق و مداخله آگاهانه در ساماندهی این امر ضروری به نظر می‌رسد (Sarizadi and Jalali, 2008:1). جستجو و ایجاد راه‌حل برای این مشکلات به‌عنوان بازآفرینی شهری شناخته می‌شود (Shaw and Butler, 2020:6). بر اساس فرهنگ لغت جهانی جدید وبستر، بازآفرینی به معنی "منجر شدن به نوسازی، ترمیم یا اصلاح به‌طور کامل" است (Roberts & Skyes, 2000:16). بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی منجر گردیده و یک دید جامع و یکپارچه در حل مسائل شهری دارد، به‌طوری‌که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده راه، به وجود می‌آورد (Bottero et al, 2020, korkman and Balaban, 2019, Clark and Wise, 2018, Adabi, 2008:45). از سوی دیگر اجرای ناموفق طرح‌های جستجوگر ریخته باعث به وجود آمدن پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است (Sabbaghi, 2013: 46). امروزه بازآفرینی پایدار شهری به دنبال تشکیل کنسرسیوم‌هایی از همه گروه‌های ذینفع است (Izadfar & Rezaei, 2020:2). علی‌رغم ظهور بازآفرینی و توسعه پایدار به‌عنوان خطوطی موازی در سیاست شهری امروز، هماهنگی کم و عدم تعادل میان این دو خصوصاً بازآفرینی اقتصادی در مقایسه با پایداری به‌ویژه در دستیابی به بازآفرینی شهری، وجود داشته است (PoorAhmad et al, 2007 Quoted from Faraji malaei, 2010:177). بازآفرینی شهری پایدار، توسعه مجددی است که تأثیرات بلندمدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توجه داشته باشد (Bahraini et al, 2014:24). (Hemphill et al, 2002). این در حالی است که امروزه در عمل، سیاست‌های مداخله در کشور ایران تنها از بعد کالبدی و تأکید بر نوسازی است و در این میان حتی بناهای باارزش تاریخی و فرهنگی نیز مورد توجه قرار نمی‌گیرد. امروز، تحولات جدید شهری شروع به تهدید هویت این مناطق کرده و باعث روند پوسیدگی و وخیم‌تر شدن این بافت‌های باارزش شهری شده است (Chandan et al, 2019 & Nosratabadi et al, 2019). عدم توفیق در حفاظت و بازآفرینی محلات تاریخی - فرهنگی شهری غالباً برخاسته از نارضایتی و انفعال مردم نسبت به نسخه‌های تقلیدی و غیربومی‌ملاک عمل مدیریت شهری جهت بازآفرینی است (Asghari et al, 2018:128). فائق آمدن بر مشکلات محلات تاریخی - فرهنگی ممکن است به لحاظ ذهنی آسان به نظر آید ولی در عمل با بن‌بست مواجه شده است لذا ارتقا محلات شهری ما از طریق اقدامات چندبخشی (زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، تاریخی، فرهنگی) و با مشارکت دولت، بخش خصوصی و خود مردم صورت می‌گیرد. در این راستا همگام با سیر تحول برنامه‌ریزی شهری، سنجش وضعیت کنونی از جایگاه مناسبی برخوردار شده است؛ بنابراین، دیدگاه بلندپروازانه این رویکرد مستلزم پروژه‌های یکپارچه و جامع است؛ که در آن‌ها با مشکلات محلات شهری به‌ویژه محلات تاریخی - فرهنگی مواجه هستیم. کلانشهر تبریز نیز به دلیل گستره وسیع بافت‌های فرسوده و در عین حال تاریخی و فرهنگی مقصدهای اصلی اجرای طرح بازآفرینی شهری محسوب می‌شود (IURC, 2017). شهر تبریز به لحاظ تاریخی، اجتماعی و فرهنگی از نقش منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای برخوردار بوده و از گذشته‌های دور نه تنها از مهم‌ترین شهرهای تجاری کشور محسوب می‌شده؛ بلکه از جمله راه‌های ارتباطی و تجاری کشور با اروپا و غرب بوده است. این شهر به دفعات متعدد پایتختی ایران را بر عهده داشته است و سال‌های مدیدی به دارالسلطنه و دومین شهر ایران مشهور بوده است. تبریز در گذشته پایگاه نوآوریها بوده و تحولات بزرگ سیاسی و اجتماعی در آنجا رخ داده است و چنین وضعیتی در گذشته جایگاه ویژه فرهنگی و اجتماعی به این شهر بخشیده است از این رو طبیعی است در طراحی آینده شهر و نقش و جایگاه آن نمی‌توان از گذشته و تاریخ آن غفلت نمود. محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز طرح‌های بازآفرینی شهری جامع و متناسبی را اجرا نکرده است. البته موفقیت در اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری علاوه بر قاطعیت نهادهای مسئول، نیازمند جامع‌نگری در طرح‌ها و شناخت

ارزش مناطق هست چراکه توجه صرف به یک بعد از ابعاد مسائل شهری و تأثیرات طرح‌ها در محله‌های مورد هدف، موفقیت آنها را تضمین نخواهد کرد و این طرح‌ها قبل از اجرا محکوم به شکست خواهند شد. آنچه پایداری محلات شمالی بافت تاریخ - فرهنگی را از بین برده است؛ نداشتن طرح بافت تاریخی - فرهنگی متناسب با ضوابط و مقررات شهرسازی هست و به دنبال آن مداخلات نسنجیده و جسته‌گریخته موجب ناپایداری بیش از پیش بافت مورد مطالعه شده است. در طول سال‌های متمادی بر تراکم بافت افزوده شده و تغییر کاربری‌ها به‌ویژه نادیده گرفتن کاربری‌های باارزش تاریخی - فرهنگی مزید بر مسائل شده است و در پی آن سلسله‌مراتب شبکه‌های ارتباطی جوابگوی تراکم و کاربری‌های موجود نمی‌باشد. اگر روندهایی که در حال حاضر هست؛ ادامه پیدا کند یکپارچگی بافت‌های تاریخی - فرهنگی بخش شمالی تبریز به تدریج با تغییر روش‌های معیشتی و پیامدهای ناشی از آن و عدم حفظ تعادل بین ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافت تاریخی و فرهنگی این محلات از بین می‌رود و ناکارآمدی محلات روزبه‌روز بیشتر می‌شود و از طرف دیگر تا زمانی که پروژه‌ها به ساخت‌وسازهایی می‌انجامد که تنها به تقاضاهای اقتصادی پاسخ می‌دهند نیازهای درازمدت شهروندان نادیده گرفته شده و اقبال حفظ و ایجاد محله‌های سرزنده و جوامعی پایدار از دست می‌رود. در این حالت خانوارهایی که توان مالی بالایی دارند و به‌عنوان اصلی‌ترین محرک توسعه و بازآفرینی شهری محسوب می‌شوند، این محلات را ترک کرده و خواهند کرد و در نهایت این محلات مفهوم خود را به‌عنوان یک عامل استقرار بخش هویت اجتماعی که زمانی کوچه و پس‌کوچه‌های این بخش‌ها برای ما سرچشمه عواطفی بودند، از دست می‌رود و ناپایداری بافت تشدید می‌گردد. لذا این پژوهش به بررسی عوامل تاثیر گذار در ناپایداری محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز می‌پردازد

پیشینه و مبانی نظری تحقیق

- هوک و همکاران (۲۰۱۵) در کتاب بازآفرینی پایدار در نواحی شهری سعی کرده‌اند به این سؤال پاسخ دهند که شهرها چگونه می‌توانند استراتژی‌های بلندمدت را با اهداف توسعه پایدار ادغام کنند؟ برای این منظور چالش‌های کلیدی را در شهرها بررسی کرده و در این زمینه برخی از راه‌حلهایی را برای مقابله با آن‌ها اعمال کرده‌اند که نه تنها بر ابعاد فیزیکی بلکه بر روابط گسترده اجتماعی و ابعاد نهادی پایداری تأکید کرده‌اند. استنجنلیا^۲ (۲۰۱۹) در تحقیق روش برنامه‌ریزی استراتژیک - عملکردی یکپارچه به سمت بازآفرینی پایدار در دو ناحیه گریند^۳ و خامه آیسلسند؛ ابعاد سطوح مختلف تصمیم‌گیری را تشریح می‌کند و سیستم پشتیبانی تصمیم‌گیری را در تعریف سناریوهای جایگزین، مؤثر می‌داند. کورکماز و بالابان^۴ (۲۰۱۹) در مقاله‌ی پایداری بازآفرینی شهری در ترکیه؛ بررسی عملکرد پروژه‌های بازآفرینی شهری آنکارای شمالی پرداخته‌اند که نتایج این تحقیق حاکی از آن است که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده و بنابراین تلاش‌های بیشتری برای بهبود پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه مورد نیاز است. بوترو و همکاران^۵ (۲۰۲۰) برای بررسی برنامه‌های بازآفرینی شهری رویکرد ارزیابی تأثیر در جامعه با استفاده از روش ارزیابی چند متغیره CIE را به کار گرفته‌اند که ارزیابی‌ها نشان می‌دهد نقش اقتصادی در فرآیندهای بازآفرینی شهری امکان بررسی پروژه را با چگونگی تغییر در زمینه‌ی سیاست‌های محلی، فراهم می‌آورد. چهاردولی و همکاران^۶ (۲۰۲۰) در بررسی بازآفرینی پایدار هسته‌های تاریخی و فرهنگی شهرهای سراسر جهان شاخص‌های بازآفرینی پایدار و محرک‌های توسعه شهری را مورد بررسی قرار داده‌اند که درصدد ارائه یک الگوی مفهومی جامع با در نظر گرفتن معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در هسته‌های تاریخی شهرها برآمده‌اند. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله‌ی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران) به این نتیجه رسیده‌اند که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار می‌باشد.

با توجه به مطالعات صورت گرفته معدود تحقیقاتی در حوزه بازآفرینی محلات تاریخی - فرهنگی بخش شمالی تاریخی - فرهنگی شهر تبریز صورت گرفته است. بیشتر تحقیقات تنها یک بعد بازآفرینی شهری را مدنظر قرار داده‌اند و بیشتر به شناسایی و توصیف وضعیت حاضر پرداخته‌اند؛ اما پژوهش حاضر به بررسی عوامل ناپایداری به طور جامع پرداخته و راهکارهایی را جهت پایداری بافت ارائه نموده است؛ لذا بر اساس موارد گفته‌شده این تحقیق از سایر تحقیقات متمایز می‌گردد.

بازآفرینی شهری طی ۳۰ سال گذشته به‌عنوان یک میدان اصلی در جغرافیای شهری ظهور کرده و یکی از روشن‌ترین پیوندها را بین تحقیقات دانشگاهی و سیاست‌های عمومی تشکیل می‌دهد (Shaw & Butler, 2020:1). از آنجاکه بازآفرینی شهری یک زمینه متقاطع از سیاست‌های

1 Hook et al

2 Mialuce Stanganellia, Francesca Torrieri, Carlo Cundo, Marco Rossitti

3 Ghirlanda

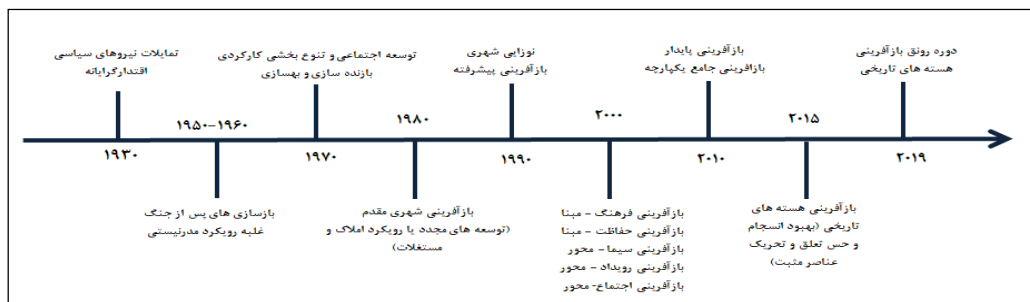
4 Khamma

5 Cansu Korkmaz and Osman Balaban

6 Rita Bottero, Francesca Bragaglia, Nadia Caruso, Giulia Datola, Federico Dell'Anna

7 Mehrdad Chahardowli, Hassan Sajadzadeh, Farshid Aram and Amir Mosa

شهری است (Korkmaz & Balaban, 2019:2). به اعتقاد راوتر بازآفرینی شهری راهبردی است که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر- منطقه را با روش‌های مختلف ترکیب می‌کند (Habiband Khabiri, 2017:23). تأکید بر سه مضمون مشارکت، اختلاط اجتماعی و سرمایه اجتماعی، جایگزین شدن مضامین سنتی چون نیازهای اساسی، شامل مسکن و سلامتی زیست‌محیطی تعلیم و تربیت و مهارت‌ها، عدالت، کاهش فقر و سرزندگی با مفاهیمی چون هویت، حس مکان و فرهنگ، قدرتمند شدن مشارکت و دسترسی، سلامتی و امنیت، سرمایه اجتماعی، رفاه، شادی، کیفیت زندگی و منافع شبکه‌های اجتماعی و به عبارتی اهداف نرم (اجتماعی) در مقابل اهداف سخت (کالبدی) است (Colantonio & Dixoo, 2011:7). بازآفرینی شهری پایدار فقط بر ابعاد اقتصادی و فیزیکی فرآیند بازآفرینی متمرکز نیست، بلکه هدف آن ارائه سه بعد اصلی (اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی) توسعه‌ی پایدار به‌طور همزمان برای بازآفرین (Evans, 2012; Wheeler & Beatley, 2008). این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی بخصوص برای کسانی که در محلات فقیر زندگی می‌کنند سروکار دارد (Izadfar & Rezaei, 2020:70). بازآفرینی شهری پایدار نه تنها تأثیرات نامطلوب توسعه شهری بر محیط طبیعی را به حداقل می‌رساند، بلکه چارچوبی را برای بهبود شرایط اجتماعی و اقتصادی در مناطق شهری ایجاد می‌کند. علاوه بر این، این مفهوم طیف وسیعی از سیاست‌ها و استراتژی‌ها را برای بهبود سازمان اقتصادی - اجتماعی و فضایی شهرهایی که تأثیرات بدی بر محیط زیست دارند، ارائه می‌دهد (Czischke, Moloney & Turcu, 2015; Tallon, 2010). در بررسی سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی شهری، نگاهی به بیش از یک قرن تجربه ضروری است. سیر روند مداخله نشان می‌دهد که هر کدام از این دوره‌ها بیانگر سطوح مختلفی از دگرگونی در مفهوم و محتوا، وارد شدن عرصه‌ها و جنبه‌های جدید در مقوله شهری است. رویکردهای غالب در مقاطع زمانی مختلف به‌طور خلاصه در جدول زیر آمده است.



شکل ۱- رویکردهای غالب در مقاطع زمانی - منبع: Bahraini et al, 2014 ; Aparicio & harterina, 2014 ; Hanachi et al, 2011 ; Chahardowli et al, 2020 ; & Izadfar and Rezaei, 2020; Asma, 2016

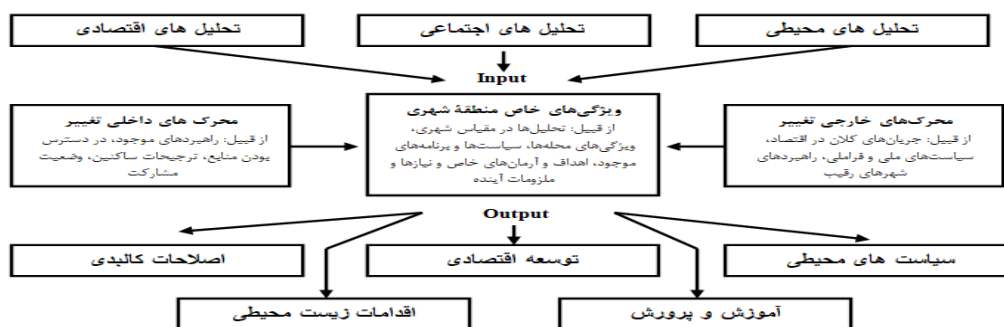
با توجه به بررسی منابع مختلف، نظریه‌های مختلفی در مورد بازآفرینی شهری وجود دارد که در سال‌های اخیر تحت تأثیر رویکرد توسعه پایدار قرار گرفته است. نقش هر یک از شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی در بازآفرینی هسته‌های شهری غیرقابل انکار است. ظهور بازآفرینی شهری پایدار را می‌توان در اواخر دهه ۱۹۹۰ جستجو کرد، زمانی که بازآفرینی شهری با رویکرد فیزیکی آغاز شد و به تدریج برای محققان روشن شد که چنین چیزی بدون توجه به شاخص‌های اقتصادی محقق نخواهد شد. برای بررسی دقیق‌تر، روند تکامل این مسئله را می‌توان به سه دوره زمانی تقسیم کرد. اولین دوره از سال ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۰ است، زمانی که رویکردهای اقتصادی و فیزیکی نقش مهمی در ایجاد مهم‌ترین عوامل در بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهرها داشتند. در این دوره زمانی، کشورهای انگلیس، هلند و فرانسه در اروپا و کشورهایی مانند چین، ایران و ترکیه در آسیا بیشترین سهم را داشتند. با این حال، در دوره زمانی دوم (۲۰۱۰ تا ۲۰۱۵)، رویکردهای فرهنگی و اجتماعی مهم‌ترین نقش را در بازآفرینی هسته‌های تاریخی داشتند. این دوره از زمان به‌عنوان نقطه عطف تحقیقات بازآفرینی شهری در نظر گرفته می‌شود؛ زیرا تغییراتی در رویکردهای صرفاً فیزیکی به تحقیقات فرهنگی - اجتماعی مشاهده می‌شود که نقش ذینفعان و عوامل تأثیرگذار را در اولویت قرار می‌دهد. دوره نهایی (۲۰۱۵ تا ۲۰۱۹) را می‌توان دوره رونق در بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهرها دانست زیرا توجه به هسته‌های شهری به‌عنوان میراث فرهنگی و حفاظت از آن‌ها برای بازده اقتصادی نقش بسزایی در بازآفرینی این مناطق داشته است (Chahardowli et al, 2020:7). افت تاریخی شهرها به واسطه‌ی قدمت تاریخی و وجود عناصر و ارزش‌های نادر زیبایی‌شناختی، تداوم خاطرات جمعی و مؤلفه‌های هویت‌بخشی واقعیت‌انکارناپذیر شهرهایی به‌شمار می‌رود که واجد پیشینه‌ی تاریخی هستند (Askarian et al, 2020:1). طی مدت‌زمانی که از آغاز تکوین جریان بازآفرینی در شهرها می‌گذرد، تعداد و فراوانی رویکردهای مرتبط با آن، بسیار گسترده بوده است؛ رویکردهای اصلی را که تا به امروز برای بازآفرینی شهری وجود داشته است، می‌توان در شش محور اصلی خلاصه کرد:

جدول ۱- رویکردهای اصلی بازآفرینی شهری

فرهنگ	محیط زیست	طراحی	اقتصاد	اجتماع	قانون
فرهنگ - مینا	محیط زیست- مینا	طراحی- مینا	مالکیت - مینا	جامعه - مینا	بخش خصوصی- مینا
هنر- مینا	خیابان- مینا	خیابان- مینا	خردهفروشی- مینا	تفریح - مینا	دولت - مینا
میراث- مینا	کرانه آبی- مینا	پروژه- مینا	بازار- مینا	ورزش- مینا	
رویداد- مینا	مرکز شهر- مینا	مرکز شهر- مینا	تجارت- مینا	رویداد- مینا	
حفاظت- مینا		کرانه آبی- مینا	مسکن- مینا	المپیک- مینا	
سرگرمی- مینا		مسکن- مینا	مصرف- مینا	آموزش- مینا	
المپیک- مینا		حفاظت- مینا	سرگرمی- مینا	سلامت- مینا	
آموزش- مینا		سکونت- مینا	المپیک- مینا	مهاجر- مینا	
مصرف- مینا			ورزش- مینا	سکونت- مینا	
ورزش- مینا			رویداد- مینا		

Source: Lotfi, 2011:48

از دهه ۱۹۹۰، آشکار شد که تمرکز سنتی مالی، سرمایه، توسعه مسکونی و تجاری کافی نیست. همچنین مداخله باید بخشی از چارچوب راهبردی شامل سلامتی، مراقبت از کودکان، ایمنی، آموزش، پایداری محیطی، هنر و فرهنگ و دیگر کیفیت مسائل زندگی است. به عبارت دیگر، ادغام جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی در رویکردی جامع مدنظر است. درک عمیق این امر نیازمند تغییرات سازمانی جدی‌تر و منجر به نقش روبه رشد مشارکت چندبخشی می‌شود (Safaeipour and Daman Bagh, 2019:65). از مهم‌ترین دیدگاه‌هایی که در رابطه با بافت‌های قدیمی طی یکی دو قرن اخیر توجه دانشمندان را به خود جلب نموده است که عبارت‌اند از فرهنگ‌گرایی، آرمان‌گرایی، فن‌گرایی، انسان‌گرایی، سازمان‌گرایی، کارکردگرایی، مدرنیسم، پست‌مدرنیسم، کل‌گرایان و نظریه توسعه پایدار شهری است (Safaeipour and Madanloojobari, 2016; Zangiabadi and Moayedfar, 2012). در فرآیند بازآفرینی شهری، تحلیل‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی صورت می‌گیرد. در این فرآیند، داده‌ها شامل محرک‌های داخلی تغییر، ویژگی‌های خاص منطقه شهری، محرک‌های خارجی تغییر می‌باشند. خروجی فرآیند مذکور در ابعاد مختلف شامل ابعاد کالبدی، سیاست‌های توسعه اقتصادی، اقدامات زیست‌محیطی و سیاست محله‌ای می‌باشد (PoorAhmad et al, 2009:86).



شکل ۲- فرآیند بازآفرینی شهری - منبع: Robbert, 2017; Hassan, 2012; Galdini, 2005

معیارهای بازآفرینی پایدار شهری

هر رویکرد جامع برای توسعه پایدار باید شامل انواع شاخص‌ها و روش‌های کمی و محاسبه پایداری در طول زمان باشد. هر معیار نمی‌تواند فقط به وضعیت همان لحظه نگاه کند، بلکه باید اقدامات یکپارچه شده را در طول زمان بررسی کند بررسی‌ها باید شامل روند گذشته که منجر به وضعیت فعلی و پیش‌بینی آنچه برای دستیابی یا حفظ پایداری در آینده مورد نیاز است، باشد. شاخص‌های پایداری باید: منعکس‌کننده نگرانی‌های ذینفعان باشد، قابل استفاده توسط تصمیم‌گیرندگان و مربوط به موضوعات سیاسی باشد، به ظرفیت منابع طبیعی و خدمات اکوسیستم بپردازد، به صورت محلی و جهانی باشد، ارتباطات بین شاخص‌های مختلف را حل کند، تمرکز و قابلیت اطمینان را در درازمدت داشته باشد، عدالت را در نظر بگیرد - هم درون نسلی و هم بین نسلی باشد - نگرانی‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی را حل کند، هدف را دقیق اندازه بگیرد، برای عموم مردم واضح و قابل درک باشد، نتیجه‌گرا باشد، بر روی سرمایه انسانی و طبیعی تمرکز کند (Maclaren (1996; Kotval, 2004; Hargroves & Smith, 2005; US EPA, 2005; Wedding & Crawford-Brown, 2007). بسته به این استدلال، تعریف شاخص‌های پایداری برای اندازه‌گیری سطح پایداری هر منطقه شهری نیز ضروری است.

– معیارهای کالبدی

شکل ظاهری و کیفیت محیطی شهرها و محلات نماد قدرت برای افزایش کیفیت زندگی و اعتماد به نفس شهروندان است (Robrts & Sykes, 2016: 86).

جدول ۲- معیارهای کالبدی بازآفرینی پایدار شهری

مأخذ	تعریف	معیار	معیارهای کالبدی
Pakzad,2007:101 Hashemi & Ali limardani,2020: 24	کلیه عناصر محیطی است که انسان به‌طور بالقوه می‌تواند در ارتباط با آن قرارگیرد.	کالبد شهری	
Williams, 2012:46 Hashemi & Alilimardani, 2020: 24 AlHashemi & Mansouri, 2016:3	زیرساخت مجموعه‌ای از سیستم‌ها، فعالیت‌های شکل‌دهنده به جوامع دارای اقتصاد مدرن است و معمولاً برای نامیدن هر منبع و شبکه انسان‌ساز مهم و در مقیاس کلان به کار می‌رود. زیرساخت‌ها شبکه‌ای از سیستم‌ها و جریان‌های مستقل، انسان‌ساز است که در تولید و توزیع جریان مداوم کالاها خدمات عمل می‌کنند و بدون آن‌ها جوامع معاصر، به‌ویژه جوامع شهری، نمی‌توانند ادامه حیات دهند.	زیرساخت‌های شهری	

– معیارهای هم پیوندی و انسجام شهرها

معیارهای اصل هم پیوندی و اتصال و انسجام به ابعاد مختلفی می‌پردازند؛ اما اغلب معیارها و زیرمعیارهای اصل هم پیوند و اتصال و انسجام، بیان‌کننده ابعاد کالبدی – فضایی گونه‌ای از شهرسازی هستند که نتیجه به‌کارگیری آن، بهبود کیفیت، یکپارچگی بافت و ساخت شهرها را رقم خواهد زد. معیارهای اصلی هم پیوندی و اتصال و انسجام در جدول شماره (۴) آمده است

جدول ۳- جمع بندی معیارهای هم پیوندی و انسجام بافت‌های تاریخی – فرهنگی

اصل	معیار	زیر معیار	
پیوند و اتصال	پیوند و اتصال شبکه دسترسی و حمل‌ونقل	توسعه قابلیت پیاده‌روی و مسیرهای پیاده	
		ساختن اتصالات به‌منظور تسهیل حرکت	
		ساختن اتصالات به‌منظور افزایش آمدوشد	
	پیوند و اتصال کاربری‌ها و عملکردها	یکپارچگی فضاهای دسترسی سواره و پیاده	مشارکت جامعه محلی در طراحی و مدیریت مسیرهای دسترسی
			اثرات آرام‌کننده ترافیک در مسیرهای دسترسی
		ترکیب و اتصال عملکردها	عدم تمایز بین خیابان و پیاده‌رو و به اشتراک‌گذاری فضای دسترسی با رانندگان، دوچرخه‌سواران، افراد پیاده و کودکان
			یکپارچگی و پیوند اجتماعی پتانسیل ترکیب عملکردها با یکدیگر
	پیوند و اتصال از طریق احیای بناهای قدیمی و زمین‌های خالی	تغییر کاربری و عملکرد بنای فرسوده	تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و محدود نمودن کاربری زمین به یک کاربری خاص و تعیین شدت کاربری زمین
			تغییر در ساخت و معماری بنا
			احیای زمین‌های خالی یا بایر
پیوند و اتصال سازمان فضایی	ایجاد شبکه فضاهای عمومی متصل به یکدیگر به‌وسیله مسیرهای متنوع رشد پیوندی فضاهای عمومی تأکید بر پیوند و اتصال مراکز و کریدورها و تشکیل استخوان‌بندی		
انسجام	– امتزاج – تنوع و گوناگونی – وابستگی درونی	– تجزیه‌ناپذیری – سلسله‌مراتب – اتصالات	
		– تخلخل – خوانایی مرزها	

Source: Emami & Zabrdast, 2014; Roshani et al, 2016 & Mohammadzadeh et al, 2018

- معیارهای اجتماعی - فرهنگی

گرچه همه اصول توسعه پایدار در بازآفرینی مطرح شده است، دیدگاه غالب و متأخر بحث پایداری اجتماعی و فرهنگی است که تجلی می‌یابد (NejadEbrahimi & NejadDagi, 2018:141). گفته می‌شود که پایداری اجتماعی قطعیت توسعه است، درحالی که پایداری‌های زیست‌محیطی و اقتصادی اهداف توسعه پایدار و ابزارهای رسیدن به آن‌ها هستند (Izadi et al, 2018:165 Quoted from Assefa & Frostell, 2007). سیر تحول تجارب بازآفرینی شهری و تجربه نتایج و نیز ارزیابی آن‌ها نشان داده است که موفقیت بازآفرینی در محدوده‌های شهری تنها با بهبود کالبدی حاصل نمی‌شود، بلکه از وجهی اجتماعی که در برخی موارد وجه - نرم نامیده می‌شود - نیز برخوردار است (Colantonio & Dixon, 2011:15). بدین معنا، هرگونه اقدامی که در چارچوب رویکرد مذکور به اجرا درآید، لزوماً در جهت بهبود شرایط مکانی و ارتقای کیفیت زندگی مردمان محرومی حرکت خواهد کرد که علاوه بر محدودیت‌های محیط کالبدی، از کاستی‌های اجتماعی نیز رنج می‌برند (Saffari Shima, 2018:6). به حداقل رساندن جرائم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، (Movahed et al, 2013:108). ارتقاء شأن و منزلت ساکنین بافت‌های تاریخی، هویت این مکان‌ها، ایجاد امنیت و برقراری عدالت اجتماعی از جمله اهداف اجتماعی بازآفرینی است (Izadi et al, 2018: 165). جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش‌ها و برتری‌های جامعه و گروه‌های مختلف اجتماعی، افزایش میزان مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها (Lang, 2005:12). توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان منابعی برای توسعه و همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم، مهم‌ترین وجوه این گرایش هستند (PoorAhmad et al, 2009:82). با توجه به ابعاد بررسی شده در رویکرد بازآفرینی بافت‌های تاریخی - فرهنگی معیارهای اجتماعی - فرهنگی در جدول شماره ۴ طبقه‌بندی شده است:

جدول ۴ - معیارهای اجتماعی - فرهنگی بازآفرینی پایدار شهری

مأخذ	تعریف	معیار	معیارهای اجتماعی - فرهنگی
Assefa&Frostell, 2007: 65 Piras et al, 2021: 183 Cronin & Lee, 2021: 12	توانایی حفظ رفتار مشترک به‌طور متقاعدکننده‌ای با تمایل جامعه را سرمایه اجتماعی می‌نامند. روحیه‌ها، خلق و خوها، ارزش‌های اخلاقی، روش‌ها و نهادهایی که منجر به پذیرش سلسله‌مراتب، تمکین از قواعد اجتماعی، همکاری، اعتماد و مشارکت افراد می‌شود و آنها را قادر می‌سازند اهداف مشترک را دنبال کنند.	سرمایه اجتماعی	
Jenkins, 1996:7 Daneshpour& Shiri, 2016: 17 Meshkini et al, 2016: 590	هویت در پاسخگویی آگاهانه هر فرد به پرسش‌هایی در مورد خود نهفته است: گذشته، کیستی، محل زندگی گذشته و حال، تعلق به قبیله، نژاد یا ملت، منشأ ابتدایی و اصلی‌اش و نقشی که در تمدن جهان داشته است. این مفهوم به شیوه‌هایی اشاره دارد که به‌واسطه آن‌ها، افراد و گروه‌ها در روابط اجتماعی خود از افراد و گروه‌های دیگر متمایز می‌شوند.	هویت اجتماعی	
Habibi et al, 2015:67 Fiske & Taylor, 2013: 101 Ciardo et al, 2020: 12	منزلت اجتماعی شامل کارکردهایی است که تمایزها و تفاوت‌های فرهنگی را که ویژگی حیاتی همه قشریندی‌های اجتماعی هستند، برجسته می‌سازد و نمایش می‌دهد. آنچه را که می‌تواند در تعاملات اجتماعی در زندگی روزمره نقش داشته باشد	منزلت اجتماعی	
Rajaei et al, 2016: 35 Bronsshtein, 2020:267	احساس امنیت پدیده روان‌شناختی - اجتماعی است که این احساس ناشی از تجربه‌های افراد از متغیرهای اصلی، احساس امنیت، سرمایه اجتماعی و جزء اصلی شرایط یک جامعه است	امنیت اجتماعی	
Shamli et al, 2019:134 Skavronsk & Goncharuk, 2016:203 Dronyuk et al, 2019:479	صنایع خلاق اشاره به طیفی از صنایع نرم دارد که کارکرد اجتماعی و فرهنگی دارند. صنایع خلاق به‌عنوان ابزاری مؤثر در جهت رونق اقتصاد در دوره گذار به شیوه‌های ابتکاری زندگی هست. ویژگی بارز این صنایع آن است که برای تولید کالاهای موردنظر خود به‌جای بهره‌گیری از مواد اولیه طبیعی و معدنی، از پرونده‌های فکری و ذوقی انسان که ماهیت هنری و فرهنگی دارد، استفاده می‌کنند.	صنایع خلاق	
KhanMohammadi& GhalehNoei, 2016:75 Won Bae, 2011, 102	حوزه‌هایی شامل بالاترین تمرکز امکانات فرهنگی و سرگرمی در یک شهر است بازآفرینی شهری برای اقدامات خود، به بستری کالبدی و فضایی نیاز دارد که از آن با عنوان محدوده‌ها یا محله‌های فرهنگی نام می‌برند.	محله‌های فرهنگی	
PoorAhmad et al, 2009: 83 Izadi et al, 2018: 170 Richards & Palmer, 2010: 49	فرآیندی که موجب پذیرش دوباره ی شهر فراموش شده و فرسوده ی دیروز می‌گردد. حضور هنر در شهر و برپایی انواع جشنواره‌های هنری، راهبردی فراتر از اندیشیدن راحل‌های کوتاه‌مدت برای رکود اقتصادی و مشکلات اجتماعی شهرهاست. نشان دادن قابلیت‌ها و ویژگی‌های فرهنگ محلی در چارچوب شهر امروزی است.	رویدادهای فرهنگی	

- معیارهای اقتصادی

بازآفرینی اقتصادی بخشی حیاتی از روند بازآفرینی شهری است. برای مقابله با رکود اقتصادی که شهرها با تغییر در عملکرد اقتصاد و جهانی شدن فزاینده بازارها تجربه کرده‌اند، بازآفرینی اقتصادی لازم است (Robrts & Sykes, 2008:61). در رویکرد بازآفرینی بافت‌های تاریخی - فرهنگی معیارهای اقتصادی در جدول شماره ۵ طبقه‌بندی شده است:

جدول ۵- معیارهای اقتصادی بازآفرینی پایدار شهری

معیار	تعریف	مأخذ
معیارهای اقتصادی	ارزش ملک	AghaSafari ^۴ et al, 2010:79 Izadi et al, 2018:169
	سرمایه‌گذاری خصوصی	Ng, M.K, 2005: 451 ODPM, 2006: 12
	برند سازی	Wang &Ding,2017:161 Rostami ^۴ et al, 2018:15

- معیارهای زیست‌محیطی

ارتقای محیط‌زیست، مبارزه با آلودگی‌ها، هدف محیطی بازآفرین پایداری است (Hashemi and Alimardani, 2020:22, quoted by Aminzadeh and Shahin, 2012). در رویکرد بازآفرینی بافت‌های تاریخی - فرهنگی معیارهای زیست‌محیطی در جدول شماره ۶ طبقه‌بندی شده است:

جدول ۶- معیارهای زیست‌محیطی بازآفرینی پایدار شهری

معیار	تعریف	مأخذ
معیارهای زیست‌محیطی	منابع طبیعی دارای نقش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی است. به شرط برنامه‌ریزی معقول و منطقی همراه با مدیریت مناسب، بهره‌برداری از این منابع می‌تواند در امر توسعه پایدار محیطی مؤثر واقع شود. منابع به دلیل ارزش اقتصادی، صادراتی و قابلیت‌هایی که در تبدیل شدن به مواد اولیه صنایع مختلف دارند، می‌توانند محور توسعه باشند.	Barbari et al, 2017:2 Zare Chahouki & Sanaei, 2018: 2
	آلودگی شهری	آلودگی عبارت است از هرگونه تغییر در ویژگی‌های اجزاء و شکل محیط به طوری که استفاده بیشتر از آن‌ها ناممکن گردد و به طور مستقیم یا غیرمستقیم منافع و حیات موجودات زنده را به مخاطره اندازد؛ مانند آلودگی هوا، آلودگی صوتی، آلودگی نوری و آلودگی بصری و روانی ناشی از رشد نازیبایی و نبود فضای مناسب که باعث عدم آرامش و رضایت شهروندان گردد.

- نهاد‌های مدیریتی

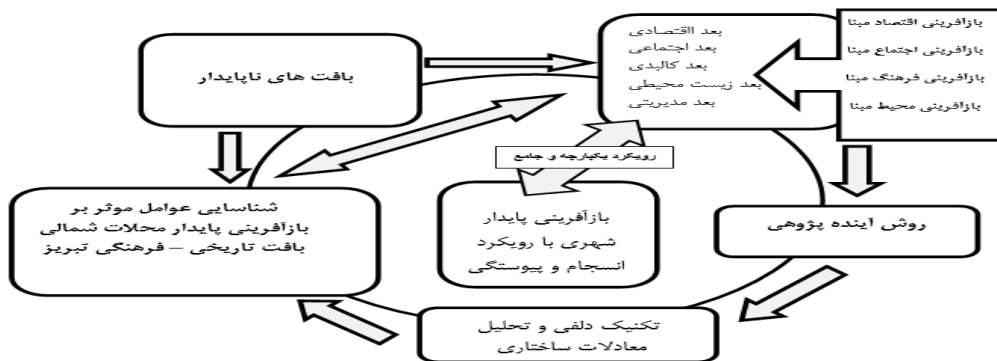
بافت تاریخی شهرها دارای ویژگی‌ها و مشخصه‌هایی است که آن را از بافت‌ها و پهنه‌های پیرامونی و نیز سایر قسمت‌های شهر متمایز می‌کند و برخورد ویژه مدیریتی به این مناطق را نسبت به سایر مناطق شهر ضروری می‌سازد. مدیریت بافت‌های تاریخی مقوله‌ای جدا از میراث فرهنگی نیست. در بافت‌های تاریخی به عناصر مادی یا وجه مادی فرهنگ، یا آنچه که به قول مردم شناسان و یا جامعه شناسان فرهنگ مادی در برابر فرهنگ نامیده می‌شود یعنی به آثار مادی و عینی فرهنگ به طور مشخص توجه می‌شود. از این رو عناصر میراث فرهنگی از جمله بافت‌های تاریخی ارزشمند به عنوان منابع فرهنگی هر جامعه تلقی می‌گردند (Izadi et al, 2018: 170).

جدول ۷- معیارهای مدیریتی بازآفرینی پایدار شهری

معیار	معیار	مأخذ
معیارهای مدیریتی	- تأمین منابع	Izadi et al, 2018:169
	- مشارکت شهروندان	Kalantari et al,2016:6

شاخص‌های پایداری ابزار عددی هستند که برای اندازه‌گیری تغییرات ساختارهای فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی یک منطقه شهری استفاده می‌شوند. طبق نظر مک‌لارن، شاخص‌های پایداری شهری مانند محیط‌زیست، اقتصادی و اجتماعی یکپارچه، روبه جلو و توزیعی است. شاخص‌ها باید بتوانند به ما بگویند: الف) آیا پایداری در سکونتگاه‌ها در رابطه با تعیین معیارهای پایداری یا اهداف مطلوب در حال بهبود است

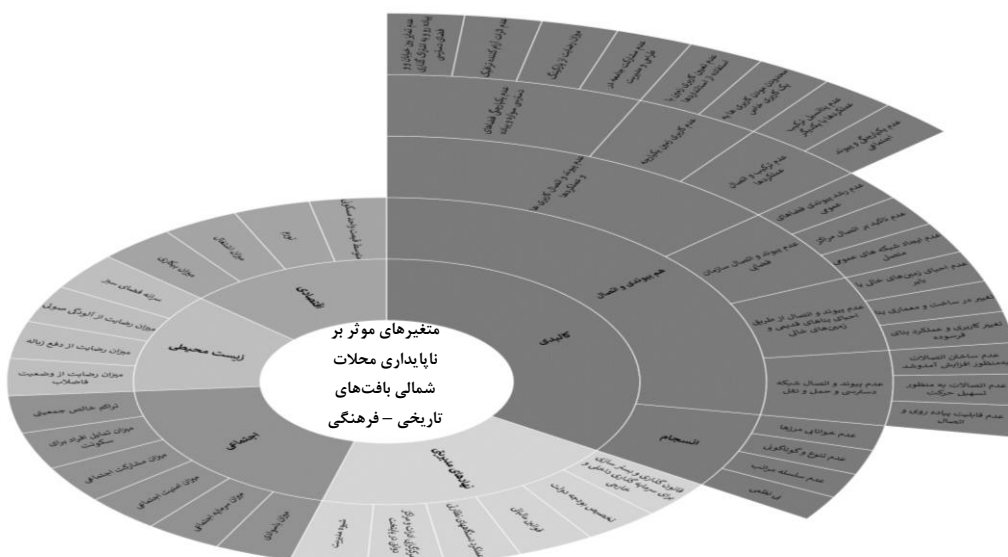
یا در حال نابودی است؟ (ب) چگونگی ارتباط این روندها با روند ساختار فضایی، سازمان شهری و سبک‌های زندگی (Vehbi & Hoşkara, 2009:723).



شکل ۳- مدل مفهومی تحقیق

روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق مبتنی بر ماهیت، موضوع و اهداف هر تحقیق تنظیم می‌شود. روش تحقیق از نظر ماهیت، ترکیبی از روش‌های توصیفی - تحلیلی است و از نظر هدف، جزء دسته تحقیق‌های کاربردی محسوب می‌شود. در نگاه کلی، مقاله‌ی حاضر شامل دو بخش است: بخش بررسی و تحلیل مبانی نظری و پیشینه‌ی پژوهش؛ برای شناسایی ابعاد و مؤلفه‌ها و بخش دوم شامل ارائه‌ی الگوی فرآیندی با استفاده از مدل‌سازی ساختاری تفسیری؛ این روش، به صورت ساختارمند و نظام مند به دنبال شکل‌دهی و درک روابط بین عناصر در یک نظام پیچیده می‌باشد. متغیرهای بدست آمده از طریق مصاحبه با متخصصان (اساتید دانشگاه و مدیران شهری) مورد بررسی قرار گرفت در نهایت ۳۹ متغیر به عنوان عوامل موثر بر ناپایداری محلات شمالی بافت‌های تاریخی - فرهنگی شهر تبریز شناسایی شد. همه متغیرها به عنوان زیر شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری طبق شکل (۴) طبقه بندی شده‌اند. سرانجام پرسشنامه به شکل ماتریس ۳۹*۳۹ طبق نمونه‌گیری هدفمند در اختیار ۱۵ نفر از کارشناسان و متخصصان که شناخت کافی در این زمینه داشتند؛ قرار گرفت. داده‌های بکار رفته در این پرسشنامه به صورت کمی و از طریق وزن دهی تهیه شده و سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شده تا در چارچوب نرم افزار Mic Mac تاثیرگذاری و تاثیرپذیری هر کدام مشخص شود.

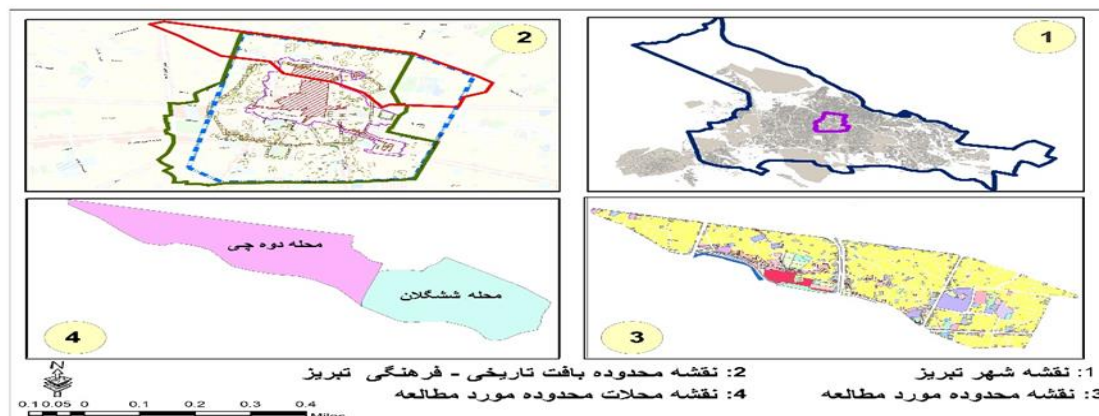


شکل ۴- متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش Source: Authors, 2021

محدوده مورد مطالعه

شهرستان مذکور با مساحت ۱۷۸۱ کیلومتر مربع در بخش میانی استان قرار دارد، و شهر تبریز به‌عنوان مرکز استان و بزرگ‌ترین کلانشهر شمال غرب ایران با مساحت ۱۳۱ کیلومتر مربع در موقعیت جغرافیایی ۲۳ درجه ۴۶ دقیقه و ۱۱ درجه ۴۶ دقیقه طول شرقی و ۹ درجه ۳۸

دقیقه و ۱ درجه ۳۸ دقیقه عرض شمالی و ارتفاع متوسط ۱۳۴۰ متر از سطح دریا در جلگه‌ای به همین نام واقع شده است (مرکز آمار ایران، ۲۰۲۰). بافت تاریخی تبریز یکی از شش محور بافت تاریخی-فرهنگی ایران می‌باشد و در تاریخ، به محل تلاقی اصلی راه‌های شرق و غرب و شمال و جنوب از چین به اروپا و از مصر تا روسیه تبدیل شده است. بافت تاریخی شهر تبریز به صورت محله‌های متمرکز از قشر خاصی از جامعه شکل گرفته و در مورد بازار تبریز که بخش اعظمی از این منطقه را در بر می‌گیرد، راسته‌های مختلف با فعالیت‌های مشخصی مشاهده می‌شود. این شهر تاریخی به عنوان یکی از مهم‌ترین شهرها در مسیر جاده ابریشم شناخته می‌شود. مناطق معروف تاریخی شهر تبریز شامل مسجد کیود یا گوی مسجد، ارک علیشاه، مسجد جامع تبریز، بقعه و مسجد سید حمزه، مقبره الشعراء، موزه‌ها، مدارس تاریخی و سایر اثرات باستانی است. محدوده مورد مطالعه در شهر تبریز شامل منطقه ۱۰ کلانشهر بوده و از خیابان سرباز شهید در شرق و شمال شرقی به خیابان سرباز شهید، از شمال به خیابان شمس تبریزی و از جنوب به چای کنار ختم شده و شامل محلات دوه چی و ششگلان می‌باشد.



شکل ۵- موقعیت محدوده مورد مطالعه در روی نقشه (محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی بافت شهر تبریز)

بحث و یافته‌های تحقیق

در این تحقیق پس از شناسایی متغیرهای موثر در بازآفرینی پایداری شهری منطقه مورد مطالعه، پرسشنامه به صورت ماتریس 39×39 تهیه شد. چیدمان پرسشنامه به این صورت است که متغیرهای سطرها بر متغیرهای ستون‌ها تاثیر می‌گذارد؛ بنابراین متغیرهای سطرها تاثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها تاثیرپذیر هستند. لذا ارتباط هر متغیر با یکدیگر به صورت کمی و با اعداد ۰ تا ۳ مشخص شده است که عدد صفر به معنی عدم ارتباط، عدد یک ارتباط ضعیف، عدد دو ارتباط متوسط و عدد سه دارای ارتباط قوی است. در این قسمت با ۱۵۲۱ سوال با ۳۹ متغیر مواجه هستیم که برخی از متغیرها بدون اینکه تاثیر داشته باشند از دور خارج شدند. جمع بندی ارزش گذاری ماتریس‌ها در جدول زیر آمده است.

جدول ۸- نتایج نرم افزار Mic Mac

اندازه ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفرها	تعداد یک‌ها	تعداد دوها	تعداد سه‌ها	مجموع	درصد خانه‌های پرشده
39×39	۲	۱۲۵	۲۱۰	۳۵۳	۸۳۳	۱۳۹۶	۹۱/۷۸%

Source: Authors, 2021

ماتریس این پژوهش بر اساس پیشران‌های آماری با ۲ بار چرخش از مطلوبیت و بهینه شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار است. که حاکی از روایی بالای پرسشنامه و پاسخ‌های آن دارد.

جدول ۹- درجه مطلوبیت و بهینه شدگی ماتریس

چرخش	تاثیر گذاری	تاثیر پذیری
۱	۹۹%	۹۹%
۲	۱۰۰%	۱۰۰%

Source: Authors, 2021

طبقه بندی متغیرها

بسته به اینکه جمع مقادیر ماتریس در کدام قسمت نمودار قرار گرفته باشد؛ ۵ دسته از متغیرها را می‌توان به شرح زیر شناسایی کرد.
ناحیه اول: متغیرهای تاثیر گذار-ورودی: این به عنوان متغیرهای ورودی و تاثیرگذارترین متغیرها هستند که میزان تاثیرگذاری این متغیرها بیش از تاثیرپذیری آنهاست و به عنوان اصلی‌ترین عامل تعیین رفتار سیستم عمل می‌کنند که به قرار زیر هستند.

جدول ۱۰- ناحیه اول: متغیرهای تاثیر گذار- ورودی

متغیرها	ابعاد	نوع متغیر
اشغال	اقتصادی	متغیرهای گذار- ورودی
سطح سواد	اجتماعی	
میزان دسترسی به فضای سبز	زیست محیطی	

Source: Authors, 2021

– ناحیه دوم: متغیرهای دو وجهی: این متغیرها هم تاثیرگذاری و همچنین تاثیرپذیری بالایی دارند. هرگونه تغییر و تحول در این متغیرها می تواند پویایی و پایداری سیستم را تحت الشعاع قرار دهد. متغیرهای دووجهی به دو دسته تقسیم می شوند: متغیرهای هدف، متغیرهایی هستند که پایین تر از خط قطری ناحیه ۲ قرار گرفته اند و متغیرهای ریسک، متغیرهایی که حول محور بالای خط قطری ناحیه ۲ قرار گرفته اند. متغیرهای دو وجهی در جدول ۱۱ بیان شده است.

جدول ۱۱- متغیرهای دووجهی (هدف - ریسک)

متغیرها	ابعاد	نوع متغیر	متغیرها	ابعاد	نوع متغیر
تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم اندازهای جامعه	کالبدی	متغیرهای دو وجهی - ریسک	ساختن اتصالات به منظور تسهیل حرکت و افزایش آمدو شد	کالبدی	متغیرهای دو وجهی - هدف
تغییر کاربری و عملکرد بنای فرسوده			مشارکت جامعه محلی در طراحی و مدیریت مسیرهای دسترسی		
سلسله مراتب شبکه ارتباطی			اثرات آرام کننده ترافیک در مسیرهای دسترسی		
تراکم خالص جمعیتی	یکپارچگی و پیوند اجتماعی				
میزان سرمایه اجتماعی	پتانسیل ترکیب عملکردها با یکدیگر				
تاثیر اولویت های مدیران در مدیریت شهری	تغییر در ساخت و معماری بنا				
متمركز بودن تصمیمات بازآفرینی در مركز كشور	احیای زمین های خالی یا بایر				
عملکرد دستگاه های نظارتی	ایجاد شبکه فضاهای عمومی متصل به یکدیگر				
قوانین مالیاتی	رشد پیوندی فضاهای عمومی				
تخصیص بودجه دولت	تأکید بر پیوند و اتصال مراکز و کریدورها و تشکیل استخوان بندی				
	میزان رضایت از وضعیت پارکینگ				
	میزان تمایل افراد برای سکونت	اجتماعی			
	میزان مشارکت اجتماعی	اقتصادی			
	میزان امنیت اجتماعی				
	متوسط قیمت واحد مسکونی	زیست محیطی			
	میزان رضایت از آلودگی صوتی				
	میزان رضایت از وضعیت فاضلاب	نهادهای مدیریتی			
	قانون گذاری و بستر سازی برای سرمایه گذاری داخلی و خارجی				

Source: Authors, 2021

– ناحیه سوم: متغیرهای وابسته- تاثیر پذیر- خروجی

این متغیرها نشان دهنده تاثیرپذیری بالا و تاثیرگذاری پایین هستند این متغیرها نقش راهبردی دارند که تاثیر آنها وابسته به متغیرهای تاثیر گذار هستند. در این پژوهش متغیرهای وابسته به قرار زیر هست.

جدول شماره ۱۲- متغیرهای وابسته- تاثیر پذیر- خروجی

متغیرها	ابعاد	نوع متغیر
توسعه قابلیت پیاده روی و مسیرهای پیاده	کالبدی	متغیرهای وابسته- تاثیر پذیر- خروجی
عدم تمایز بین خیابان و پیاده رو و به اشتراک گذاری فضای دسترسی		
خوانایی مرزها		

Source: Authors, 2021

ناحیه چهارم: متغیرهای مستقل - مستثنی

این متغیرها هم تاثیرگذاری و همچنین تاثیرپذیری پایینی دارند این متغیرها روندهای حاکمی را که تغییرات کمی دارند؛ نشان می‌دهند. در واقع این دسته از متغیرها در مقایسه با سایر متغیرها به صورت مستقل عمل می‌کنند در نتیجه تاثیر کمی بر آینده سیستم دارند. در این پژوهش متغیرهای مستقل - مستثنی در جدول ۱۳ نمایش داده شده است.

جدول شماره ۱۳- متغیرهای مستقل - مستثنی

متغیرها	ابعاد	نوع متغیر
محدود نمودن کاربری زمین به یک کاربری خاص و تعیین شدت کاربری زمین بی نظمی	کالبدی	متغیرهای مستقل - مستثنی
بیکاری	اقتصادی	

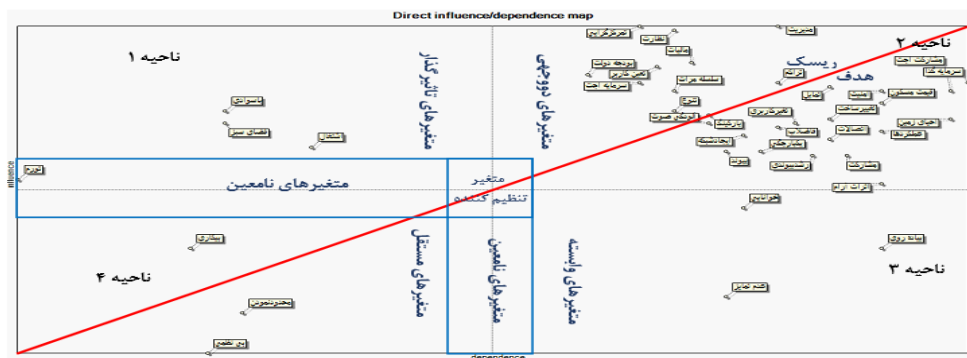
Source: Authors, 2021

ناحیه پنجم: متغیرهای خوشه ای - نامعین متغیرهای این ناحیه به یکی از چهار ناحیه اختصاص دارد اما سیستم توانایی تصمیم گیری قطعی در مورد این متغیرها را ندارد. در واقع این متغیرها وضعیت نامعینی در آینده سیستم دارند.

جدول شماره ۱۴- متغیرهای خوشه ای - نامعین

متغیر	ابعاد	نوع متغیر
تورم و بی ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه ریزی	اقتصادی	متغیر خوشه ای - نامعین

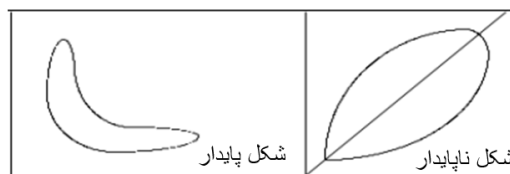
Source: Authors, 2021



شکل ۶- نمودار پراکندگی متغیرها و جایگاه آنها بر حسب نوع متغیر - Source: Authors, 2021

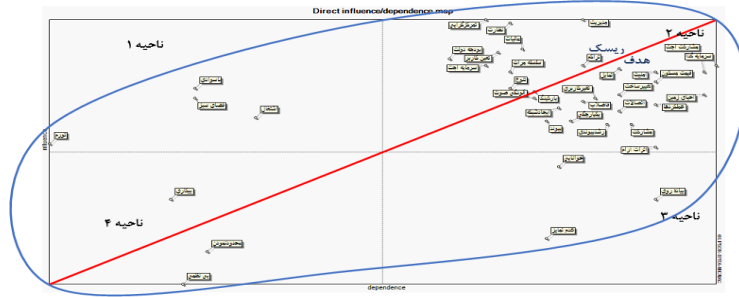
تحلیل پایداری و ناپایداری سیستم

در روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری با نرم افزار Mic Mac در مجموع دو مدل عمومی پراکندگی وجود دارد که به سیستم‌های پایدار و ناپایدار معروف است. در مدل سیستم پایدار پراکندگی متغیرها به صورت L است؛ در این مدل برخی متغیرها دارای اثرگذاری بالا و برخی دارای اثرپذیری بالا است. اما در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده تر است؛ در این سیستم نیروهای توسعه پیرامون محور قطری صفحه پراکنده است و در بیشتر مواقع حالت بینابین از اثرگذاری و اثرپذیری دارد که شناسایی پیشران‌های کلیدی را دشوار می‌سازد.



شکل ۷- نمودار وضعیت پایداری یا ناپایداری

در این پژوهش، الگوی پراکندگی به طور کلی بیانگر وضعیت یک سیستم ناپایدار است. پیشران‌ها عموماً با وضعیت تقریباً مشابهی در اطراف محور قطری استقرار یافته اند. به طوری که پیشران‌های انتخاب شده کشش و واکنش زیاد و پراکنده ای نسبت به هم دارند.



شکل شماره ۸- نمودار وضعیت پایداری یا ناپایداری سیستم- 2021- Authors

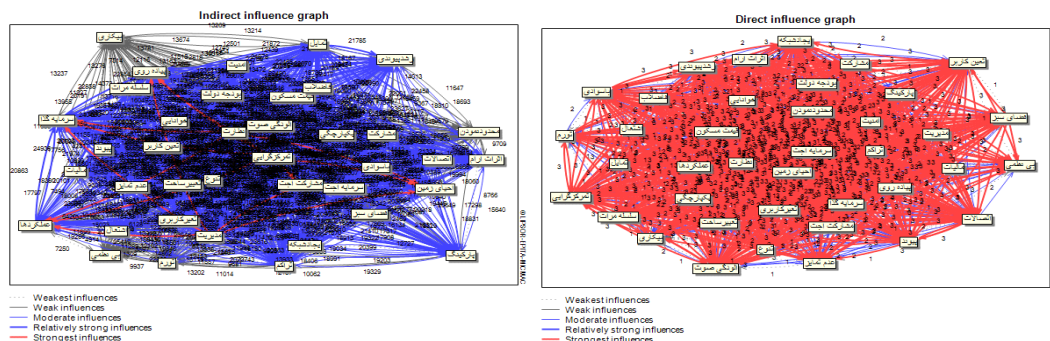
تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها بر یکدیگر

بررسی میزان تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها با کمک گرفتن از طبقه بندی مستقیم و غیرمستقیم متغیرها متناسب با تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متقابل آنها براساس منطق سیستمی و به وسیله خروجی نرم افزار میک مک انجام گرفته است.

جدول ۱۵- بررسی تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها بر یکدیگر

میزان اثرات غیر مستقیم (MII)			میزان اثرات مستقیم (MDI)			متغیر	ابعاد	گونه
تأثیر پذیری	تأثیر گذاری	خاص اثر گذاری	تأثیر پذیری	تأثیر گذاری	خاص اثر گذاری			
۱۳۷۷۳۵	۵۱۸۷۲۳	۶۵۶۴۵۸	۱۸	۶۶	۸۴	اشتغال	اقتصادی	ناحیه اول: (متغیره ای تأثیر گذار- ورودی)
۲۶۶۶۲۳	۴۶۶۱۸۱	۷۳۲۸۰۴	۳۲	۶۱	۹۳	سطح سواد	اجتماعی	
۲۲۲۰۵۶	۴۷۵۴۹۴	۶۹۷۵۵۰	۲۹	۶۱	۹۰	میزان دسترسی به فضای سبز	زیست محیطی	
-۹۶۳۵۷	۷۵۱۷۴۶	۶۵۵۳۸۹	-۱۰	۹۶	۸۶	ساختن اتصالات به منظور تسهیل حرکت و افزایش آمد و شد	کالبدی	ناحیه دوم: (متغیرهای دووجهی)
-۱۱۵۵۹۳	۷۵۷۵۰۸	۶۴۱۹۱۵	-۱۵	۹۷	۸۲	مشارکت جامعه محلی در طراحی و مدیریت مسیرهای دسترسی		
-۱۷۵۳۰۰	۷۶۷۹۷۸	۵۹۲۶۷۸	-۲۴	۹۹	۷۵	اثرات آرام کننده ترافیک در مسیرهای دسترسی		
-۸۱۳۵۷	۷۲۰۹۶۴	۶۳۹۶۰۷	-۹	۹۲	۸۳	یکپارچگی و پیوند اجتماعی		
-۹۰۰۲۷	۷۷۳۳۴۰	۶۸۳۳۱۳	-۱۱	۹۹	۸۸	پتانسیل ترکیب عملکردها با یکدیگر		
-۳۳۹۱۴	۷۴۷۳۸۸	۷۱۳۴۷۴	-۵	۹۶	۹۱	تغییر در ساخت و معماری بنا		
-۹۴۷۹۱	۸۰۵۳۳۶	۷۱۰۵۳۵	-۱۲	۱۰۳	۹۱	احیای زمینهای خالی یا بایر		
-۳۸۶۸۲	۷۱۵۰۹۷	۶۷۶۴۱۵	-۴	۹۱	۸۷	ایجاد شبکه فضاهای عمومی متصل به یکدیگر		
-۱۰۱۵۹۶	۷۴۴۰۲۶	۶۴۲۴۳۰	-۱۳	۹۵	۸۲	رشد پیوندی فضاهای عمومی		
۲۲۲۰۵۶	۴۷۵۴۹۴	۶۹۷۵۵۰	۲۹	۶۰	۹۱	میزان رضایت از وضعیت پارکینگ		
-۵۱۷۸۴	۷۰۹۱۲۷	۶۵۷۳۴۳	-۷	۹۰	۸۳	تأکید بر پیوند و اتصال مراکز و کریدورها و تشکیل استخوان بندی	اجتماعی	
۲۶۴۲۲	۷۴۶۲۷۰	۷۷۲۶۹۲	۳	۹۶	۹۹	میزان تمایل افراد برای سکونت		
-۲۲۵۸۷	۷۹۷۳۱۷	۷۷۴۷۳۰	-۵	۱۰۳	۹۸	میزان مشارکت اجتماعی		
۶۸۲۷	۷۶۷۴۸۷	۷۷۴۳۱۴	-۱	۹۹	۹۸	میزان امنیت اجتماعی		
-۴۹۰۲۳	۷۶۵۰۲۸	۷۱۶۰۱۵	-۴	۹۹	۹۵	متوسط قیمت واحد مسکونی		اقتصادی
-۷۳۳۶	۶۹۸۱۷۶	۶۹۰۸۴۰	۱	۸۹	۹۰	میزان رضایت از آلودگی صوتی	زیست محیطی	
-۲۶۸۶۴	۷۱۷۸۱۴	۶۹۰۹۵۰	-۴	۹۳	۸۹	میزان رضایت از وضعیت فاضلاب	زیست محیطی	

گونه	ابعاد	متغیر	میزان اثرات مستقیم (MDI)			میزان اثرات غیر مستقیم (MII)		
			تأثیر گذاری	تأثیر پذیری	خالص اثر	تأثیر گذاری	تأثیر پذیری	خالص اثر
رئیس	نهادهای مدیریتی	قانون گذاری و بستر سازی برای سرمایه گذاری داخلی و خارجی	۱۰۰	۱۰۴	-۴	۷۷۷۴۰۰	۸۰۵۷۰۶	-۲۸۳۰۶
		کالبدی	تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم اندازهای جامعه	۱۰۴	۸۶	۱۸	۸۰۰۵۸۵	۶۶۶۱۹۶
	تغییر کاربری و عملکرد بنای فرسوده		۹۰	۹۴	-۴	۷۰۸۱۵۵	۷۲۷۸۸۷	-۱۹۷۳۲
	تنوع و گوناگونی		۹۳	۸۷	۶	۳۷۳۱۸۷	۶۷۵۹۰۰	-۳۰۲۷۱۳
	بهبود سلسله مراتب شبکه ارتباطی		۹۸	۸۷	۱۱	۷۷۶۹۳۹	۶۸۵۱۲۸	۹۱۸۱۱
	اجتماعی	تراکم خالص جمعیتی	۱۰۰	۹۳	۷	۷۷۰۱۸۰	۷۱۸۱۱۴	۵۲۰۶۶
		میزان سرمایه اجتماعی	۱۰۰	۸۵	۱۵	۷۹۶۹۸۰	۶۴۳۱۹۲	۱۵۳۷۸۸
	نهادهای مدیریتی	تأثیر اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری	۱۱۴	۹۳	۲۱	۸۶۸۲۸۶	۷۰۹۸۸۹	۱۵۸۴۹۷
		متمرکز بودن تصمیمات بازآفرینی در مرکز کشور	۱۱۴	۸۵	۲۹	۸۶۵۲۸۶	۶۵۱۲۰۳	۲۱۴۱۸۳
		عملکرد دستگاههای نظارتی	۱۱۳	۸۷	۲۶	۸۶۵۶۶۶	۶۷۷۶۶۱	۱۸۸۰۰۵
		قوانین مالیاتی	۱۰۵	۸۸	۱۷	۸۱۸۱۲۴	۶۸۷۴۳۶	۱۳۰۶۸۸
	کالبدی	توسعه قابلیت پیاده‌روی و مسیرهای پیاده	توسعه قابلیت پیاده‌روی و مسیرهای پیاده	۵۹	۹۹	-۴۰	۴۴۱۶۶۷	۷۷۶۰۷۴
عدم تمایز بین خیابان و پیاده‌رو و به اشتراک گذاری فضای دسترسی			۴۷	۹۰	-۴۳	۳۵۵۵۵۷	۶۹۵۵۸۳	-۳۳۹۱۲۶
خوانایی مرزها		خوانایی مرزها	۶۹	۹۱	-۲۲	۵۴۵۱۴۷	۷۱۸۱۱۴	-۱۷۲۹۶۷
		محدود نمودن کاربری زمین به یک کاربری خاص و تعیین شدت کاربری زمین	۴۳	۶۲	-۱۹	۳۳۲۶۰۴	۴۷۸۱۴۰	-۱۴۵۸۰۶
بی نظمی		بی نظمی	۳۳	۶۰	-۲۷	۲۴۷۴۹۸	۴۵۱۲۳۵	-۲۰۳۷۳۷
		بیکاری	۵۹	۵۹	۰	۴۶۹۰۸۴	۴۵۰۷۶۳	۱۸۳۲۱
اقتصادی		تورم و بی ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه ریزی	۷۶	۴۹	۲۷	۵۷۶۰۳۸	۳۷۷۴۸۰	۱۹۸۵۵۸
		تخصیص بودجه دولت	۱۰۲	۸۲	۲۰	۸۰۴۴۲۲	۶۴۹۱۳۳	۱۵۵۲۸۹



شکل شماره ۱۰- نمودار روابط غیر مستقیم متغیرها

شکل ۹- نمودار روابط مستقیم متغیرها

Source: Authors, 2021

شناسایی متغیرهای کلیدی

با توجه به جدول شماره ۱۵ متغیرهایی که میزان اثرگذاری خالص آنها منفی است حذف می‌گردد و از آنجایی که اهمیت متغیرها یکسان نیست؛ متغیرهایی که در بالای قطر اصلی قرار گرفته اند از اهمیت زیادی برخوردارند که بر این اساس در این پژوهش از بین ۳۹ عامل، ۲ عوامل اقتصادی (اشتغال و تورم و بی ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه ریزی)، ۴ عامل اجتماعی (سطح سواد، میزان تمایل افراد برای سکونت، تراکم خالص جمعیتی، میزان سرمایه اجتماعی)، ۳ عامل کالبدی (تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم اندازهای جامعه، سلسله مراتب، میزان رضایت از وضعیت پارکینگ)، ۱ عامل زیست‌محیطی (میزان دسترسی به فضای سبز) و ۵ عامل مدیریتی (تأثیر اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری، متمرکز بودن تصمیمات بازآفرینی در مرکز کشور، عملکرد دستگاه‌های نظارتی، قوانین مالیاتی و تخصیص بودجه دولت) در ناپایداری محدوده مورد مطالعه نقش دارند.

جدول ۱۶- رتبه تاثیرات مستقیم و غیر مستقیم عوامل بر یکدیگر

گونه	متغیر	میزان اثرات مستقیم (MDI)		میزان اثرات غیر مستقیم (MII)	
		رتبه	خاص اثر گذاری	رتبه	خاص اثر گذاری
ناحیه اول	اشتغال	۱۰	۱۸	۱۰	۱۳۷۲۳۵
	سطح سواد	۱	۳۲	۱	۲۶۶۶۲۳
	میزان دسترسی به فضای سبز	۳	۲۹	۳	۲۲۲۰۵۶
ناحیه دوم	میزان رضایت از وضعیت پارکینگ	۱۵	۳	۱۵	۱۰۱۶۴
	تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم اندازهای جامعه	۱۱	۱۸	۹	۱۳۴۳۸۹
	بهبود سلسله مراتب شبکه ارتباطی	۲	۲۹	۲	۹۱۸۱۱
	تراکم خالص جمعیت	۱۳	۷	۱۳	۵۲۰۶۶
	میزان سرمایه اجتماعی	۹	۱۵	۱۲	۱۵۳۷۸۸
	میزان تمایل افراد برای سکونت	۱۴	۳	۱۴	۲۶۴۲۲
	تأثیر اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری	۷	۲۱	۷	۱۵۸۴۹۷
	متمرکز بودن تصمیمات بازآفرینی در مرکز کشور	۴	۲۹	۴	۲۱۴۱۸۳
	عملکرد دستگاه‌های نظارتی	۶	۲۶	۶	۱۸۸۰۰۵
	قوانین مالیاتی	۱۲	۱۷	۱۱	۱۳۰۶۸۸
	تخصیص بودجه دولت	۸	۲۰	۸	۱۵۵۲۸۹
ناحیه پنجم	تورم و بی ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه	۵	۲۷	۵	۱۹۸۵۵۸

Source: Authors, 2021

بررسی مقادیر رتبه ای روابط مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای کلیدی حاکی از آن است که مقادیر رتبه ای تاثیرات مستقیم متغیرهای کلیدی در تاثیرات غیرمستقیم با تغییرات اندک تکرار شده است.

بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه رویکرد متاخر بازآفرینی دوره رونق در بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهرهاست و توجه به هسته‌های شهری به‌عنوان میراث فرهنگی و حفاظت از آن‌ها برای بازده اقتصادی نقش بسزایی در بازآفرینی این مناطق داشته است و امروزه به سبب فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه‌ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی‌گرایی و تداخل وظایف‌شان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه‌ریزی شهری منجر به ناکارآمدی‌های تاریخی - فرهنگی در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی شهرها شده است. این در حالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدی، چالش‌های مضاعف را موجب شده است که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه‌های حاضر، آینده پر مخاطره‌ای را می‌توان در نظر گرفت. مهم‌ترین هدف این پژوهش شناسایی عوامل موثر بر ناپایداری محلات شمالی بافت‌های تاریخی - فرهنگی شهر تبریز هست که از بین ۳۹ عامل ۱۵ عامل به‌عنوان متغیر کلیدی شناسایی شد. نتایج این

بررسی نشان داد که از بین عوامل، سطح سواد نقش مهم‌تری دارد و عوامل بهبود سلسله مراتب شبکه‌های ارتباطی، میزان دسترسی به فضای سبز، متمرکز بودن تصمیمات بازآفرینی در مرکز کشور، تورم، عملکرد دستگاه‌های نظارتی، تاثیر اولویت مدیران در مدیریت شهری، تخصیص بودجه دولت، تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردها، اشتغال، قوانین مالیاتی، میزان سرمایه اجتماعی، تراکم خالص جمعیت، میزان تمایل افراد برای سکونت و میزان رضایت از وضعیت پارکینگ به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار دارد؛ لذا نتیجه این تحقیق با نتایج تحقیق هوک و همکارانش که معتقدند در شهر نه تنها بر ابعاد فیزیکی بلکه باید بر روابط گسترده اجتماعی و ابعاد نهادی پایداری تأکید نمود؛ مطابقت دارد و با تحقیق استنجنلیا و همکارانش که ابعاد سطوح مختلف تصمیم‌گیری را تشریح می‌کنند و سیستم پشتیبانی تصمیم‌گیری را مؤثر می‌دانند و مقامات دولتی را به سمت انتخاب بیشترین عملکرد از نظر پایداری محیطی، اجتماعی و اقتصادی سوق می‌دهد؛ همخوانی ندارد. چرا که در این تحقیق عامل اجتماعی بیشتر از سایر عوامل تاثیر دارد و با تحقیق پوراحمد و همکاران که معتقدند ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت گردیده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می‌دهد؛ به علت شرایط بومی و محلی منطقه مورد مطالعه همخوانی ندارد و با توجه به اینکه از بین ۱۵ عامل، نقش تاثیر سطح سواد، اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری و سلسله مراتب شبکه ارتباطی شهری به عنوان زیربنای سایر عوامل در این محدوده هست که با اصلاح آنها سایر عوامل خود به خود رفع می‌گردد. لذا راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:

-آموزش همگانی از طریق نهادهای علمی و رسانه‌ها.

-در نظر گرفتن برآیند سلسله مراتب شبکه ارتباطات منطقه مورد مطالعه به تفکیک ارتباطات خدماتی (گردشگری، تفریحی)، اجتماعی و اقتصادی.

-زمینه سازی حضور همه کنشگران به ویژه اجتماع محلی.

- ایجاد ظرفیت و مدیریت بر پایه تخصص.

-ارتقای ظرفیت‌های نهادی همکارانه همه کنشگران با استفاده از ظرفیت‌های نهادهای محلی (رسمی و غیررسمی) از جمله هیئت‌های مذهبی، هیئت امنای مساجد، سازمانهای داوطلبانه و مردم نهاد و غیره به عنوان رهبران اجتماعی.

- با توجه به ناکارآمدی‌ها و چالش‌ها در ابعاد اجتماعی - اقتصادی و نمود آن در ابعاد کالبدی در این محلات، حضور نهادهای حاکمیتی و بخش عمومی در این فرایند و پشتیبانی مالی به ویژه در تأمین خدمات عمومی و ایجاد بسترهای قانونی پشتیبان ضروری است.

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 نویسندگان مقاله تامین شد.

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

References

1. Adabi. M. (2008). Recreating the Language of Common Patterns between the Old and New Layers of the City. The First Conference on Urban Dilapidated Textures. Perspectives on Sustainable Development. Values and Challenges. Ahvaz. 1 . [In Persian]
2. Aghasafari. A. Amiri. H. Dansh. J. Beheshtian. M. J. (2010). Qualitative Characteristics of Housing in the Historical Texture of Yazd (2006-2016). Iranian-Islamic Urban Studies Quarterly. 2. 67-82. [In Persian]
3. Alehashemi. A.. Mansouri. S. A. & Berati. N. (2016). Urban Infrastructure and the Necessity of Changing the View in Narif and Its Planning (Infrastructure of a New Conceptual Perspective in the Definition of Twenty-First Century Urban Infrastructure). Bagh-e Nazar Magazine. 43. 5-16. [In Persian]
4. Aliakbari. I. Pourahmad. A. Jalabadi. L. (2018). Identifying the drivers of the effect on the future of sustainable tourism in Kerman with a futures research approach. Journal of Tourism and Development. 6(1). 156-178. [In Persian]
5. Asghari. M. Ahmadi. F. Shirin Toghiani. SH. Ostadi. M. (2018). Spatial Prioritization of Strategic Urban Renovation Localization Projects in Shahid Hasheminejad Neighborhood of Mashhad. Geographical Research Quarterly. 2(129). [In Persian]

6. Askarian. R. Khorrambakht. A. Afifi. M. E. (2020). Developing a model for planning and integrated management of historical contexts in order to recreate. *Journal of Urban Research and Planning*. Article ready to be published. [In Persian]
7. Asma. M. (2016). *Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy For Achieving Social Sustainability*. Publisher SGEM2016 Conference Proceedings. 4. 861-868.
8. Assefa. G. & Frostell. B. (2007). Social sustainability and social acceptance in technology assessment: A case study of energy technologies. *Technology in society*. 29(1). 63-78.
9. Azarniush. M. Ravanjoo. A. (2014). A Study of Visual Pollution and Its Indicators in Iranian Cities (Case Study: Shushtar).. *Journal of the Faculty of Arts*. 6. 75-92. [In Persian]
10. Bahraini. S. H. Izadi. M. S. Mofidi. M. (2014). Approaches to Urban Renovation Policies (From Reconstruction to Sustainable Urban Reconstruction). (*Urban Studies Quarterly*. 3(9). [In Persian]
11. Barbari. M. J. Kalantari; A.H. Raghfar; H. Ghaffari. G. R. (2017). The Impact of Natural Resources on the Development of Countries. *Geography and Environmental Sustainability*. 7(3). (Serial Number 24). 81-96. [In Persian]
12. Bottero. M. Bragaglia. F. Caruso. N. Datola. G. Anna. F. (2020). Experimenting community impact evaluation (CIE). for assessing urban regeneration programmes: The case study of the area 22@ Barcelona. *Cities*. 99.20-36.
13. Chahardowli. M. Sajadzadeh. H. Aram. F. Mosavi. A. (2020). Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities. *Energies*. 13. Publisher: MDPI.11.50-72.
14. Chandan. S. & Kumar. A. (2019). Review of urban conservation practices in historic cities. *Int. J. Emerg. Technol.* 10. 74-84.
15. Ciardom. F. Angelis. J. D. Marino. B.F.M. ActisGrosso. R. (2020). Social categorization and joint attention: Interacting effects of age. sex. and social status. *Acta Psychologica*. 212. 1-14.
16. Colantonio. A. & Dixon. T. (2009). *Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe*. Oxford Institute for Sustainable Development (OISD). School of the Built Environment Oxford Brookes University.
17. Colantonio. A. & Dixon. T. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. 18-36.
18. Cornian. A. m. & Lee. E. (2021). Resituating the political in cultural intermediary work: Charity sector public relations and communication. *European Journal of Cultural Studies*.1-18.
19. Couch. Ch. F. & Percy. S. (2008). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd.
20. Czischke. D. Moloney. C. Turcu. C. (2015). Raising the game in environmentally sustainable urban regeneration. *regeneration in urban areas. URBACT II Capitalization*. 6-14.
21. Daneshpour. A. Shiri. E. (2016). Physical-Functional Elements Shaping the Identity of Historical Textures of the Islamic Iranian City. *Naghsh Jahan*. 1(5). 17-25. [In Persian]
22. Emami. S. M. & Zabrdast. E. (2014). Evaluation of urban development plans based on the principle of interconnection using the AHP method. 19-36. [In Persian]
23. Evans. J. P. (2012). Sustainable regeneration. In H. Lovell. M. Elsenga. & Smith. S. (Eds.). *International Encyclopedia of housing and home*. Elsevier.
24. Flamaki. M. (2018). *Loss of buildings in historical cities*. University of Tehran. 13th edition. [In Persian]
25. Galdini. R. (2005). *Urban Regeneration process: the case of Genova. an example of integrated urban development approach*. Genova Department of sociology and social science 45th Congress of the European Regional Science. (ERSA). Louvain-la-Neuve.
26. Habibi. K. (2007). *Improvement and Renovation of Ancient Urban Textures*. First Edition. Tehran. [In Persian]
27. Habibi. M. & Khabiri. S. (2017). Urban Reconstruction Policy: Perspectives and Necessities. *Haft Shahr Journal of Urban Planning and Architecture*. 4(62). 22-27. [In Persian]
28. Hanachi. P. Fadaei Nejad. S. (2011). Developing a Conceptual Framework for Integrated Conservation and Recreation in Cultural-Historical Textures. *Journal of Fine Arts. Architecture and Urban Planning*. Volume 3. Number 46 - Serial Number 940282. 15- 26. [In Persian]
29. Hargroves. K. & Smith. M. (2005). *The Natural Advantage of Nations: Business Opportunity. Innovation. and Governance in the 21st Century* (London: Earthscan/ James and James).

30. Hashemi. E. & Gholimardani. M. (2015). A Study of the Dimensions of the Conceptual Framework of Conservation-Based Reconstruction in Historical Urban Textures of Iran. *Quarterly Journal of Urban Design Studies and Urban Research*. Third Year. 5(51). 15-28. [In Persian]
31. Hassan. G. F. (2012). Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan. *Alexandria Engineering Journal*. 51. 229-239.
32. Iran Urban Regeneration Company (IURC). (2017). Numerous challenges and problems of cities in dysfunctional areas of cities. Ministry of Roads and Urban Development Publications. [In Persian]
33. Izadfar. E. Sasanpour; F. Tavalayi; S. Soleimani. M. (2016). Sustainable Urban Reconstruction Based on Scenario Planning. *Geography and Urban-Regional Planning*. 10(34). 45-68. [In Persian]
34. Izadfar. N. & Rezaei. M.R. (2020). Identifying the key factors affecting sustainable urban regeneration with a future research approach (Case study: dysfunctional context of Yazd). *Geography and Urban Planning*. 10(34). 109-130. [In Persian]
35. Izadi. Naskhian; SH. Mohammadi. M. (2018). Explaining the Conceptual Framework of Sustainable Reconstruction of Historical Textures. *Parseh Archaeological Studies*. 2(6) 161-177. [In Persian]
36. Jenkins. R. (1996). *Social Identity*. London. Routledge.
37. KhanMohammadi. M. Ghaleh Noei.M. (2016). Culture-Based Reconstruction through the Development of Creative Industries and Explaining Cultural Neighborhoods in the Historical Textures of the City. *Restoration and Architecture of Iran (Restoration of Cultural Historical Works and Textures)*. 6(12). 67-84. [In Persian]
38. Korkmaz. C. and Balaban. O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*. 95. 63-87.
39. Kotval. Z. (2001). Measuring the effectiveness of downtown revitalization strategies. in: C. Balsas (Ed). *Urbanism Comercial em Portual. Necessidade de uma Nova Gesiao Urbana (Lisbon. URBE and CMPV)*. 43 – 49.
40. Lang. T. (2005). Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration. Working Paper. Erkner. Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.
41. Lotfi. S. (2011). Genealogy of urban regeneration. from reconstruction to renaissance. first edition. Azarakhsh Publications. Tehran. [In Persian]
42. Maclaren. V. (1996). Urban sustainability reporting. *Journal of the American Planning Association*. 62(2). 184–203.
43. Meshkini. A. Movahed. A. Ahmadifard. N. (2016). A Study of Regeneration Policy in Dilapidated Urban Weaves Using SWOT and QSPM Matrix Geographical Research on Urban Planning. 4(4). 549-568. [In Persian]
44. Mohamadizadeh. N. Majedi; H. Saeedi Zarabadi. Z.S. (2016). Presenting a Conceptual Model of Criteria of Cohesion and Blending in the Texture of Historical Neighborhoods with Each Other (Case Study: Historical Texture Neighborhoods of Kerman. Region 1). *Baghe Nazar*. 15(61). 39-52. [In Persian]
45. Movahed. A. Pegah Yazdi. G. (2013). The Functioning of Sustainable Urban Reconstruction Approach in Suburban Neighborhoods *Human Geography Research*. Volume 45. Number 1 (consecutive 83). 105-122. [In Persian]
46. NejadEbrahimi. A. & Nejjaddagi. A. (2018). Regeneration of acommunity-oriented city through education based on the philosophy of Islamic realism in the historical context of Sorkhab neighborhood of Tabriz. *Journal of Urban Research and Planning*. 9(35). 139-150. [In Persian]
47. Ng. M.K. (2005). Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong. *Social Indicator Research* 71.
48. Nosratabadi. S. Mosavi. A. Keivani. R. Ardabili. S. Aram. F. (2019). State of the Art Survey of Deep Learning and Machine Learning Models for Smart Cities and Urban Sustainability. *Proceedings of the International Conference on Global Research and Education*. Balatonfüred. Hungary. 4–7 Springer: Cham. Germany. [In Persian]

49. ODPM (2006). UK Presidency. EU Ministerial Informal on Sustainable Communities. European Evidence Review papers. Office of the Deputy Prime Minister. London.
50. Pakzad. J. (2016). The course of ideas in urban planning. New Cities Publications. [In Persian]
51. Piras. S., Pancottob. F. Righic. S. Vittuarid. M. Settid. M. (2021). Community social capital and status: The social dilemma of food waste. *Ecological Economics*. Vo:183. 106954
52. PoorAhmad. A.; Habibi. K. Keshavarz. M. (2010). The Evolution of the Concept of Urban Reconstruction as a New Approach in Urban Dilapidated Textures. *Quarterly Journal of Iranian Islamic Studies*. 1. [In Persian]
53. Rajae. S.A. PoorAhmad. A. Abbasi Fallah. V. (2016). Investigating the Relationship between Social Capital and the Sense of Social Security (Case Study: Varamin City). *Geography*. 14(48). 31-50. [In Persian]
54. Rasouli. M.; Ahadnejad Roshti. M.; Meshkini. A.; HeidarI. T. (2019) Reconstruction analysis of urban worn-out structures with emphasis on the role and performance of local stakeholders with a futuristic approach. *Journal of Urban Planning*. Online publishing. [In Persian]
55. Richards. G. & Palmer. R. (2010). *Eventful Cities: Cultural Management and Urban Revitalisation*. Elsevier.
56. Roberts. P.; Sykes. H. & Granger. R. (2017). *Urban Regeneration*. Second Edition. SAGE Publications. New Delhi
57. Roshani. P.; Habibi; K. Zarabadi. Z.S. (2016). Presenting a conceptual model of integration of urban space network and its application in District 6 of Tehran. *Baghe Nazar*. 14(48). 31-42. [In Persian]
58. Rostami. M.R.; Fayz; D. AzimZarei. A. Rastegar; A. Maleki M. Razgah. M. (2015). Factors Affecting Islamic Branding. 26(2). 4-11. [In Persian]
59. Sabbaghi. A. (2013). Development of a mechanism for using urban regeneration in the face of worn-out urban fabric Case study: Golan neighborhood of Hamadan. *Haft Hesar urban research*. 4(1). [In Persian]
60. Safaeipour. M.. DamanBagh. S. (2019). Analysis of urban regeneration components in the dilapidated central fabric of Ahvaz. fourth year.3(51). 103-122. [In Persian]
61. Safaeipour. M.. Madanloojibari. M. (2016). *Urban land policies in the reconstruction of worn-out urban fabric*. First Edition. Nibag Publishing. [In Persian]
62. SaffariShima. A. (2015). Recreating the Concept of Urban Texture in Qazvin. *Archaeological Studies of Parseh*. 2(5). 95-110. [In Persian]
63. Sarizadi. H.. Jalali. A. (2008). Investigating the feasibility of sustainable development in improving the worn-out urban fabric with using AHP hierarchical analysis process. *Conference on Sustainable Architecture Areas & Urbanism*.. [In Persian]
64. Shaw. K. & Butler. T. (2020). Urban Reg eneration. *International Encyclopedia of Human Geograph*. 14. 97-103
65. Tallon. A. (2010). *Urban regeneration in the UK (2nd ed.)*. Publisher: Routledge. United Nations. (1987). *Our common future*. Report of the World Commission on Environment and Development.
66. Wang. L. & Ding. Y. (2017). An exemption for strong brands: the influence of brand community rejection on brand evaluation. *European Journal of Marketing*. 51(5/6). 1029-1048.
67. Wedding. G.C. & Crawford-Brown. D. (2007). Measuring site-level success in brownfield redevelopments:A focus on sustainability and green building.*Journal of Environmental Management*. 85(2). 483-495.
68. Wheeler. M. & Beatley. T. (2008).. *The sustainable urban development. reader (2nd ed.)*.Urban Reader Series. Publisher: Routledge.
69. Zangiabadi. A.. Moayedfar. S. (2012). The approach of urban regeneration in worn-out structures: Barzan Shash Badgiri. *Yazd. Armanshahr Journal of Architecture and Urban Planning*. 5(9). 297-314. [In Persian]
70. Zare Chahouki. M. A.. Sanaei. A. (2018). Payment for ecosystem services. an economic tool for the protection of natural resources. *Strategic Research in Agricultural Sciences and Natural Resources*. 3(2). 123-134. [In Persian]