



دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی فضای جغرافیایی

سال بیست و چهارم، شماره‌ی ۸۸
زمستان ۱۴۰۳، صفحات ۱۶۶-۱۴۳

اسماعیل رجیبی^۱،

کریم حسین زاده دلیر^۲،

بختیار عزت پناه^۳

ارزیابی نقش توسعه پایدار در بازآفرینی بافت های تاریخی – فرهنگی کلان شهرهای ایران (نمونه موردی : منطقه ۸ کلان شهر تبریز)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۲۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۲/۲

چکیده :

تحقیق حاضر از نظر هدف جز تحقیقات کاربردی و از نظر روش جز تحقیقات توصیفی محسوب می شود. پژوهش حاضر متکی به روش کتابخانه‌ای و میدانی و ابزار پرسشنامه و مشاهده می باشد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های تی تک نمونه‌ای، همبستگی پیرسون، رگرسیون خطی چندگانه استفاده شده است. مطابق نتایج ارزیابی دیدگاه ۴۰۰ نفر از شهروندان ساکن در منطقه ۸ شهرداری کلان شهر تبریز، شاخص‌های بازآفرینی و توسعه پایدار محلات ۸ گانه، پایین‌تر از سطح متوسط قرار دارد. مطابق آزمون همبستگی، قوی‌ترین رابطه در بین شاخص‌های مورد بررسی با بازآفرینی منطقه ۸ را به ترتیب، کالبدی - فضایی، نهادی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی داشته‌اند. در یک ارزیابی یکپارچه می‌توان استنباط کرد که نه تنها درک مفهوم توسعه پایدار در بازآفرینی پروژه‌های شهری در مطالعات داخلی به کفایت رخ نداده است، بلکه به واسطه بینش سطحی و عدم درک مناسب از مفاهیم بنیادین و ارتباط دو سویه این دو رویکرد، نیاز به مطالعه عمیق‌تر در این حوزه ضروری می نماید. در ارتباط با نقش پروژه‌های بازآفرینی شهری در دستیابی به اهداف توسعه پایدار در بخش مرکزی شهرها، از طریق چشم‌انداز سرمایه فکری به عنوان محرک رشد می‌توان بهره جست. بنابراین، در یک قضاوت کلی می‌توان ادعا کرد که دستیابی به اهداف بازآفرینی مبتنی بر توسعه پایدار، یک فرآیند بلند مدت است که اکنون در آغاز راه است و با اهداف تعیین شده فاصله دارد.

واژگان کلیدی : توسعه پایدار، بازآفرینی شهری، بافت تاریخی - فرهنگی، شهر تبریز

۱. دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

۲. دانشکده علوم انسانی، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران
نویسنده مسئول: Dr_k_dalir@yahoo.com

۳. دانشکده علوم انسانی، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

مقدمه :

در طول ۲۰ سال گذشته، بسیاری از مناطق شهری رشد چشمگیری را تجربه کرده‌اند که در نتیجه رشد سریع جمعیت بوده و اقتصاد جهان با ترکیبی از تغییرات سریع تکنولوژیکی و سیاسی دگرگون شده است (Cohen 2006). این افزایش شتابان جمعیت و تقاضای مؤثر مسکن در کشورهای جهان سوم همواره با توسعه‌های جدید شهری همراه بوده و این توسعه شتابان همواره به ضرر بافت‌های موجود و قدیمی بوده چنانچه مشکلات موجود در بافت‌های سنتی و قدیمی این شهرها توجهی برای ترک این فضاها و فرار به فضاهای جدید در قالب توسعه شهرک‌های اقماری اطراف شهرها بوده و متأسفانه فضاهای قدیمی و سنتی شهرها را تبدیل به بافت‌های فرسوده و در برخی موارد بافت‌های اسکان غیررسمی تبدیل کرده است. با افزایش جمعیت و مکانیزه شدن، شهرها به‌عنوان نقاط جاذب شناخت شدند و روستائیان برای بهره‌بردن از فعالیت‌های اقتصادی به شهرها خصوصاً فضاهای خالی و بدون استفاده در پیرامون شهر هجوم می‌آورند که باعث به وجود آمدن سکونت-گاه‌های غیررسمی در کلان‌شهرها شده است (Taghizadeh et al., 2016). رشد شتابانی شهرنشینی عمدتاً تقاضای شدیدی برای مسکن به وجود آورده و از آنجا که سطح این تقاضا بسیار فراتر از توان دولتها بوده به ناچار عده قابل توجهی برای حل مشکل سرپناه و اشتغال خود چاره‌جویی کرده‌اند که نتیجه این امر شکل‌گیری سکونت‌گاه‌های فقیرنشین با مسکن غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم و به دور از حداقل‌ها بوده است (Aftabi Chavan et al., 2022). بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل‌گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (Hosseinzadeh Delir et al., 2008). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبوهایی شده و آن‌گونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد. بر این اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است. مجموعه شرایط فوق‌مبین ناپایداری این بافت‌ها در ابعاد مختلف بوده و در تعارض با پایداری و اهداف توسعه پایدار قرار دارد (Azizi et al., 2006). پایداری ثمره فعالیت‌هایی است که از راه ارزیابی توانایی‌هایی که منجر به پایداری سیستم می‌شود، حاصل گردیده و به توانایی جامعه، اکوسیستم و... برای تداوم کارکرد در آینده نامحدود، بدون تحلیل رفتن منابعی که سیستم به آن وابسته است، اطلاق می‌شود. مفهوم پایداری در عصر حاضر، آنچنان اهمیتی پیدا کرده که هر بحث جدیدی درباره محیط زیست و توسعه، بدون توجه به آن بحثی ناتمام تلقی می‌شود. اما نکته حائز اهمیت این است که مفهوم پایداری بسته به شرایط زمان، مکان و جوامع مختلف تفاوت می‌کند و به همین جهت امکان تسری و تعمیم یک برداشت خاص از مفهوم پایداری وجود ندارد. در برخی از منابع واژه پایدار بودن به «حفظ کردن، ادامه دادن حیات و موجودیت، متوقف نشدن و قطع امید نکردن و امتداد یافتن و...» معنا شده است. بنابراین برای جامعه انسانی کاربردی نخواهد داشت. بررسی پیشینه فعالیت‌های مرتبط با ساماندهی این بافت نشان می‌دهد که با توجه به تقلید از رویکرد‌های سنتی ساماندهی بافت‌های فرسوده هیچ‌گاه نتیجه مطلوبی بدست نیامده و همواره بر زوال و فرسودگی این بافت افزوده شده و کیفیت زندگی در این محدوده بیش از پیش کاهش یافته است لذا کارآمدترین رویکرد در این راستا استفاده از رویکرد بازآفرینی شهری است تا بتواند هویت تاریخی - فرهنگی این بافت را با تجدید سازمان اجتماعی آن همراه ساخته و این بافت را برای نسل‌های آینده با هویت و اصیل نگه دارد. بازآفرینی شهری بعنوان یک حوزه مهم در حال ظهور از مداخله بخش عمومی ظاهر شد که برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته در نظر گرفته شده است (Stryjakiewicz et al., 2018). این رویکرد تلاشی جامع و یکپارچه برای برگرداندن زندگی به بافت‌ها و مناطق رو به

زوال است. این فرآیند باعث متوقف شدن فرآیند فرسودگی و به بازآفرینی فضا و مکان می انجامد. مفاهیم حوزه بازآفرینی شهری را می توان اقداماتی در راستای بهبود وضعیت محیط شهری و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان بافت ناکارآمد دانست (Wigginton et al., 2016). در سال ۱۹۹۶ (هاپکینز و دیگران) پارادایم نوینی را معرفی می نمایند که هرگونه طرح بازآفرینی می باید به تمایلات و سیاست های اقتصادی - اجتماعی پایدار واقعی ، مرتبط با مسائل گسترده تری توجه داشته باشند. مفهوم بازآفرینی به واسطه مدنظر قرار دادن توأمان ابعاد محیطی ، اجتماعی و اقتصادی بیشترین پیوند را با مفهوم توسعه پایدار دارد (Bahraini et al., 2013).

شهر تبریز به عنوان یکی از مهم ترین کلان شهرها ، با حضور صنایع فعال و خدمات گوناگون ، تبدیل به مهم ترین و بزرگ ترین شهر شمال غرب کشور گردیده است ، که این مهم ، موجب افزایش روزافزون مهاجرت و جمعیت به این شهر را به دنبال داشته است . اما با توجه به سابقه تاریخی این شهر و وجود بافت های سنتی و قدیمی فراوان در این شهر ، متأسفانه توسعه های اخیر ، به دلیل بی توجهی به توسعه محلات قدیمی و سنتی ، موجب تولد بافت های فرسوده وسیع شهری گردیده ، چنانچه در وضع موجود وسعت این بافت ها بیش از ۲۶۰۰ هکتار است . بافت فرسوده مرکزی کلان شهر تبریز - که تقریباً در محدوده منطقه هشت شهرداری قرار دارد - با سایر مناطق شهر تفاوت اساسی دارد که این تفاوت ناشی از هویت تاریخی آن است . این بافت جز هسته های اولیه شکل گیری شهر تبریز است و علاوه بر فرسودگی ، جزو بافت های تاریخی شهر نیز هست . این تحقیق با هدف بررسی و شناسایی مهمترین پیشران های کلیدی مؤثر در بازآفرینی بافت های تاریخی و فرسوده منطقه ۸ کلان شهر تبریز و تحقق پذیری سیاست بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار تهیه شده است .

پیشینه تحقیق:

Izadfar et al (2019) در مقاله ای تحت عنوان ارزیابی بافت های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار در بافت های ناکارآمد شهر یزد ابتدا با روش کیفی معیارها و شاخص های موثر بر بازآفرینی شهری را شناسایی و سپس با ابزار پرسشنامه نسبت به شناسایی عوامل ناکارآمدی محلات پیمایش شده پرداختند ، نتایج پژوهش آن ها نشان داد که ناکارآمدی بافت شهر یزد تنها به مشکلات کالبدی مربوط نیست ، بلکه از مهم دلایل ناکارآمدی این بافت ها مشکلات اقتصادی است که گریبان گیر ساکنان این بافت ها شده است ، همچنین آنها بیان می کنند که راه حل های کالبدی ، زیست محیطی ، اجتماعی و اقتصادی نقش مهمی برای دستیابی به بازآفرینی پایدار شهری دارند ، همچنین شناسایی و استفاده از ظرفیت های مردم محل ، کنشگران و ذی نفعان در تصمیم گیری های شهری و ایجاد بستر و زمینه مناسب برای ایجاد حکمروایی محلی و کاهش نقش تصدی گری دولت می تواند رونق اقتصادی و پایداری محیطی را به ارمغان آورد.

Hashempour et ai (2022) در مقاله ای با عنوان واکاوی فرهنگ سکونت در خانه های محلات سنتی از دیدگاه ساکنین بر پایه نظریه آموس راپاپورت در محله سرخاب تبریز. نتایج تحقیق نشان می دهد بین ساکنان، گروه میان سال و سالخورده نسبت به جوانان تمایل زیادتری به سکونت در محلات سنتی داشتند.

Keshavarzi et ai (2023) در مقاله ای با عنوان تحلیل رابطه بازآفرینی فرهنگی اجتماعی در توسعه محله ای در محله دیزج جنوبی شهر بناب به بررسی وضعیت محدوده مورد مطالعه از منظر بازآفرینی پرداخته اند. نتایج تحقیق موید این مطلب است که شاخص های اجتماعی و فرهنگی بیشترین بارعاملی را داشته و به این ترتیب بیشترین تاثیر را دارند.

Zeinali et ai (2023) در مقاله ارزیابی بازآفرینی شهری در بافت تاریخی شهر تبریز با رویکرد فرهنگ محور به این نتیجه رسیدند که ۱۶ ویژگی را می توان برای ارزیابی سطح رضایت از سه متغیر مکنون در سطح معناداری ۰/۰۱ به کار برد. در نتیجه، این ویژگی ها را پارامترهای قابل قبول و رضایت بخشی می دانند که امکان استفاده از آن ها برای ارزیابی بازآفرینی

شهری با رویکرد فرهنگ محور ی یا فرهنگ‌گرا وجود دارد. در ادامه نتایج نشان دادند که فرم حداکثر مقدار تخمین را (۷=۰/۸۵) به دست آورد و بعد از آن "عملکرد" (۷=۰/۷۸)، "معنا" (۷=۰/۶۹) قرار دارند. تناظر بالایی بین متغیرهای مکنون عملکرد و معنا با بارگذاری (۷=۰/۷۱۵) وجود دارد. در نتیجه، دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیتهای فرهنگی از جمله عوامل مهم هستند که بر بازآفرینی شهری بر مبنای فرهنگ محور تأثیر می‌گذارند. ویژگی "مشارکت اجتماعی" بارگذاری کمتری از سایر عوامل دارد. منابع فرهنگی بیشتر مربوط به تجارب شخصی و احساسات ساکنان هستند، که به احتمال زیاد با ساکنان طنین‌انداز می‌شوند و عمق فرهنگ شهری را منعکس می‌کنند. به‌عنوان بخش پیشرو در "احیای قسمت تاریخی شهر"، انتظار می‌رود بازآفرینی شهری فرهنگ‌گرا مشکلات واقعی قابلیت فهم نبودن اطلاعات فرهنگی، عدم دسترسی به مکان‌های فرهنگی و عدم استفاده از منابع فرهنگی را حل کند و سپس منطقه درون‌شهر را تحریک می‌کنند تا از تخریب فرهنگی دور شوند.

Zhan et al(2018) با ارزیابی عوامل تعیین کننده رضایت از بازآفرین شهری در چین ضمن اشاره به اینکه ساختن شهرهای قابل زندگی یک هدف مهم برای شهرنشینی جدید در چین بوده است. اما شواهد علمی در مورد رضایت از زیست‌پذیری شهری نسبت به شهرهای چین هنوز وجود ندارد. در این مقاله با استفاده از نظرسنجی مقیاس بزرگ در سال ۲۰۱۵ در ۴۰ شهر بزرگ چین، پاسخ‌دهندگان از زیست‌پذیری شهری در چین رضایت متوسط دارند. با توجه به ابعاد زیست‌پذیری شهری، پاسخ‌دهندگان نسبتاً از راحتی امکانات عمومی، محیط طبیعی و محیط فرهنگی - اجتماعی رضایت دارند، در حالی که از امنیت شهری، بهداشت محیط و حمل و نقل راحتی کمی ناراضی هستند.

Moroke et al(2019)، به بررسی توسعه ارزیابی پایداری محله‌ها پرداختند. آن‌ها جذب توسعه پایدار شهرها را مورد توجه جدی قرار داده‌اند، به دلایلی در توسعه محله‌ها - به‌ویژه عامل فضایی و سهم آن در پایداری کمتر شده است. چالش پژوهش ارائه محدوده‌ای از نظر پایداری بوده است. اقدامی که می‌تواند درجه‌ای از ابتکارات پایداری محله و میزان ادغام این پایداری را تعیین کند. در مقاله از مفاهیم و ویژگی‌های کلیدی پایداری محله شهری در توسعه ارزیابی پایداری محله استفاده شد.

Boudemagh & Boudjadja(2021)، یک روش ارزیابی زیست‌محیطی، حاصل از ویژگی‌های پروژه‌های شهری را ارائه دادند و توسط برنامه‌ای که نماینده مشکل پروژه در محله Ruisseau / Abattoirs در الجزایر است، آزمایش نمودند. آنان نتیجه گرفتند با استفاده از سیستم "ISDIS" یکپارچه شاخص‌های توسعه پایدار، می‌توانند فهرست‌ها را تشکیل دهند که روش ارزیابی را به پزشکان و سیاست‌گذاران ارائه می‌دهد.

Tajtáková, & Olejárová(2021)، به بررسی فرایندهای ابتکاری در پروژه‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ پرداختند. آنان نتیجه گرفتند که رویکرد خلاق، نوآورانه و میان‌رشته‌ای، همراه با فعالیت‌های از بالا به بالا، با تمرکز بر استفاده چندمنظوره از مکان‌های احیاء شده، به تقویت موقعیت نبوغ آن‌ها کمک می‌کند در حالی که هدف فرهنگی جدید را تأمین می‌کند. علاوه بر این، اعتقاد بر این بود که استفاده مجدد سازگار از ساختمان‌های میراث فرسوده، کم‌استفاده یا بدون استفاده، پتانسیل مناطق شهری را برای تبدیل شدن به مناطق خلاق واضح افزایش می‌دهد و توسعه منطقه‌ای را بر اساس عوامل موجود ایجاد می‌کند.

Maliene & Xuili(2021)، یک بررسی مهم از مطالعات اخیر در مورد بازآفرینی شهری پایدار ارائه نموده‌اند. آن‌ها مباحث اصلی مربوط به بازآفرینی شهری پایدار، از جمله حفاظت از میراث، شهر توسعه یافته، توسعه مجدد، تصمیم‌گیری و مشارکت عمومی، انتظارات و همکاری ذینفعان، ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار، توسعه مسکن و جامعه، پایداری اجتماعی و زیست‌محیطی را مرور نمودند. بررسی بر روی روش‌های جهانی یا محلی برای ارزیابی پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری در زمینه‌های مختلف انجام شد. آنان رفتارهای سهامداران اصلی و روابط آن‌ها را نیز بررسی نموده‌اند.

Diao & Lu (2022)، در مطالعه بازآفرینی شهری فرهنگ محور: روایت مکان در مورد شهر هایان، به ارائه رویکردی جدید می‌پردازند و آن اینکه روایت مکان، با بازآفرینی شهری فرهنگ محور و توسعه پایدار به بهبود کیفیت مناطق تاریخی و بافت‌های باارزش در داخل شهرها منجر خواهد شد.

Kara & Iranmanesh (2023)، مدل‌سازی و ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار برای محله‌های شهری تاریخی از طریق فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی، بیان می‌کنند. افزایش سریع جمعیت و فشار برای توسعه مجدد شهری باعث از بین رفتن بافت‌های

تاریخی - فرهنگی شهرها شده است؛ بنابراین برای حفظ میراث تاریخی - فرهنگی شهرها باید از بازآفرینی شهری پایدار بر مبنای فرهنگ استفاده کرد.

مبانی نظری

بازآفرینی شهری

واژه Regeneration در لغت به معنای بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است (Roberts & Sykes 1999). بازآفرینی شهری موضوعی چند بعدی است که مستلزم یک اقدام جامع و یکپارچه برای بهبودی پایدار در زمینه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی می باشد (Ohgaki & Sadahiro 2008). اما این به معنای بی توجهی به موضوعات فرهنگی نیست، مطالعات Wang et al (2013) نشان می دهد که ارزش ها و هویت های محلی نظیر صلاحیت جسمی، رشد اقتصادی، تشویق به شمول اجتماعی و کاهش نابرابری ها و افزایش انسجام جامعه در کنار توجه به مساله محیط زیست با شیوع و شدت گرفتن تغییرات آب و هوایی نیز به موضوعات روز بازآفرینی شهری بدل شده اند. تعاریف مختلفی از دیدگاه های مختلف برای اصطلاح بازآفرینی ارائه شده است، دولت انگلستان بازآفرینی را مجموعه ای از اقدامات تعریف می کند که روند تنزل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را در جایی که بازار بدون حمایت دولتی قادر به توقف آن نباشد معکوس سازد. تعریف دیگر و شاید گسترده تر از بازآفرینی شهری را رابرتز (۲۰۱۰) چنین ارائه داده است، بازآفرینی بینش و کنشی جامع و یکپارچه است که به حل مسائل شهری متجر می شود و در پی بهبود پایدار وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه در دست تغییر باشد (Colantonio & Dixon, 2011). در حوزه مرمت و حفاظت شهری واژه Regeneration تا حدودی به عنوان معادلی برای Renewal به کار می رفت. اما به تدریج این واژه از آنجا که به دنبال ارتقا و رشد تمام جنبه های کیفی حیات مدنی بود، در مقابل تبعات منفی نوسازی شهری بار معنایی مثبت پیدا کرد (Lotfi, 2018: 91).

بازآفرینی پایدار

در دهه ۱۹۹۰ میلادی با مطرح شدن نقدهای وارده به طرح های بازآفرینی شهری، بازبینی در اهداف و نحوه تهیه این طرح ها انجام و گرایش به سودجویی اقتصادی در آنها کمتر شد. مقولاتی چون اهمیت میراث فرهنگی ملی و جهانی و نقش اجتماعات شهری که در دهه گذشته آن در سمینار ایکوموس در برزیل و واشنگتن (۱۹۸۷) مطرح شده بود، در نظر گرفته شد و به مقوله حفاظت و امور فرهنگی در اینگونه مداخلات شهری بهای بیشتری داده شد.

از زمانی که گزارش کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه سازمان ملل متحد (کمیسیون برونتلند) در سال ۱۹۸۷ منتشر شد، مفهوم توسعه پایدار به بخش مهمی از واژگان سیاستمداران، مدیران و برنامه ریزان تبدیل شده است. امروزه بسیاری از برنامه ریزان بر این باورند که مهمترین چالشی که امروزه این حرفه با آن مواجه است، جایگزینی فعالیت های مصرف کننده منابع و زیان آور محیط زیست در حوزه مربوطه است. به نظر می رسد که پایداری زیست محیطی به عنوان یکی از دلایل رقابتی برای برنامه ریزی در دموکراسی های غربی در حال ظهور است. در مقایسه با تعداد زیادی کتاب، مقاله و مقالات کنفرانسی در مورد ویژگی های فضایی و کالبدی شهرهای پایدار، جنبه های زیست محیطی و پایداری چندان مورد توجه ادبیات نظریه برنامه ریزی رویه ای قرار نگرفته است. به تدریج، برخی از کمک ها آمده است، اما بیشتر آنها با مسائل زیست محیطی تنها به طور جزئی یا غیر مستقیم سروکار دارند. اغلب، نویسندگانی که رویه های برنامه ریزی و پایداری را مورد بحث قرار می دهند،

توضیح نمی‌دهند که محتوای اساسی یک برنامه‌ریزی فضایی پایدار چیست. جدا شدن نظریه‌های برنامه‌ریزی از حوزه‌های موضوعی واقعی یک ویژگی مشترک بیشتر ادبیات برنامه‌ریزی معاصر است. در مورد توسعه پایدار، به نظر می‌رسد که چنین جداسازی به‌ویژه نامناسب باشد، زیرا رویه‌های پیشنهادی به احتمال زیاد به اهداف و مسائل سیاستی بستگی دارد. به عنوان مثال، اگر اهداف توسعه با سبک زندگی غالب و خواسته‌های مصرف‌کنندگان ساکنان محلی سازگار باشد، کاربرد استراتژی‌های پایین به بالا احتمالاً بیشتر از شرایطی خواهد بود که تصور می‌شود این سبک زندگی و الگوهای مصرف بخش اصلی آن است (Naess 2001).

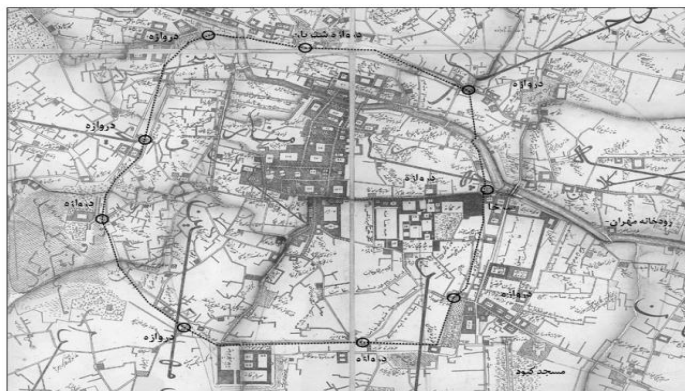
مواد و روشها

هدف این پژوهش، بازآفرینی فضاهای ناکارآمد و فرسوده شهری با تأکید بر توسعه پایدار در منطقه ۸ شهرداری کلان شهر تبریز مبتنی بر شاخص‌های مستخرج از مبانی نظری توسعه پایدار است. پژوهش حاضر در زمره تحقیقات کاربردی است که با روش توصیفی-تحلیل انجام گرفته است. در ابتدا با استفاده از استانداردهای موجود، مقادیر مطلوب و ایده‌آل هر کدام از شاخص‌های عملیاتی تدوین و مقادیر هر شاخص استخراج شدند.

همچنین جهت جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز تحقیق از روش‌های اسنادی و میدانی استفاده شده است. بدین ترتیب که با استفاده از منابع تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن و بلوک آماری منطقه ۸ شهر تبریز (۱۳۹۵ - ۱۳۸۵)، مطالعات طرح تفصیلی (کاربری اراضی وضع موجود) و همچنین توزیع پرسشنامه و مشاهدات میدانی به جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز شاخص‌های پژوهش پرداخته شده است. در بخش نخست با تدوین پرسشنامه، نسبت به پرسشگری و توزیع آن به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده با در نظر گرفتن ویژگی محلات و با استفاده از فرمول کوکران با سطح خطای ۵ درصد تعیین شد. بر اساس جمعیت منطقه ۸ در سال ۱۳۹۵، مطابق فرمول کوکران، حجم نمونه به تعداد ۳۷۹ پرسشنامه تعیین شد که در مرحله دوم نمونه‌گیری در سطح محلات و با تصحیح فرمول کوکران (ضمن حفظ پایایی و قابلیت تعمیم)، حجم نمونه به ۴۰۰ عدد ارتقاء یافت. در این پژوهش ضمن استفاده از پیش‌آزمون (با آزمودنی‌های قابل اعتماد) از هر سه نوع اعتبار صوری (اساتید راهنما و مشاور و کارشناسان)، تجربی (پیشینه تحقیقات داخلی و خارجی) و سازه (چارچوب نظری تحقیق) جهت تعیین پایایی مطلوب با آلفای کرونباخ بالاتر از ۰.۷۰ برای تمامی گویه‌های سنجش استفاده شده است. در ادامه برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های تی تک نمونه‌ای، تحلیل واریانس یک طرفه (ANOVA)، همبستگی پیرسون و رگرسیون خطی چندگانه در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

منطقه مورد مطالعه

منطقه هشت شهرداری تبریز را تقریباً میتوان با تبریز قدیم یکی دانست چنانچه از این منطقه به منطقه تاریخی فرهنگی شهر نیز یاد می‌شود صحت این مطلب را در نقشه‌های قدیمی شهر نیز می‌توان اثبات کرد. شکل شماره (۱) به خوبی گویای این مطلب است

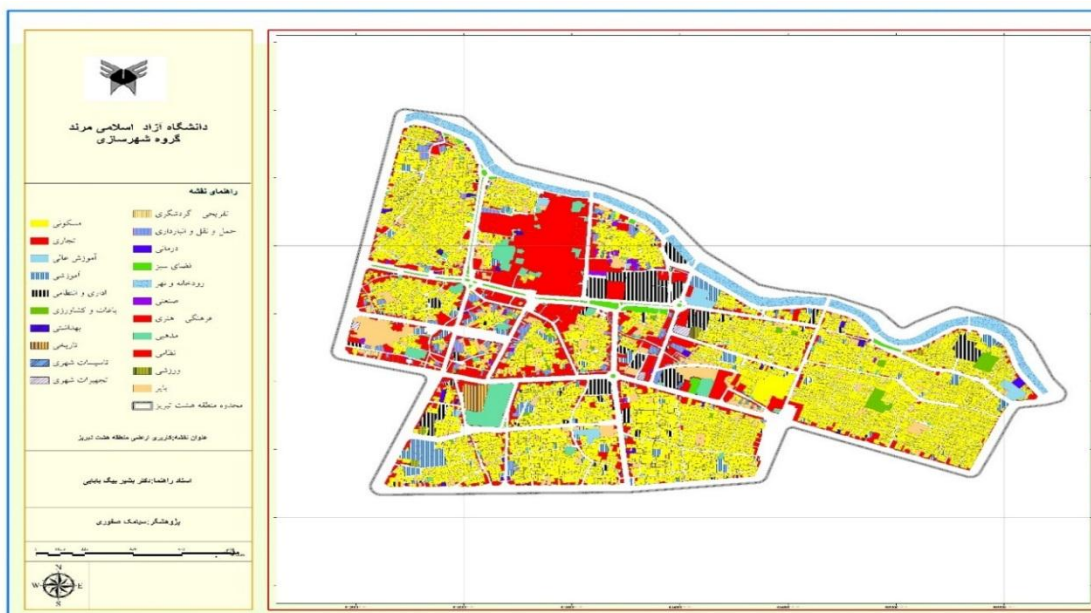


شکل شماره ۱: موقعیت منطقه هشت تبریز در تبریز قدیم (safari, 2023)

Figure 1: The location of the eight district of Tabriz in old Tabriz (safari, 2023)

آنچنان که در تصویر بالا مشاهده می شود دروازه های تاریخی تبریز منطبق با محدوده منطقه هشت تبریز است و در مطالب قبلی به تفصیل در خصوص تاریخچه شهر تبریز بحث شد .

منطقه هشت در قسمت مرکزی شهر تبریز قرار دارد. این منطقه از قسمت شمال به منطقه ۱۰ از شرق به منطقه ۱، از غرب به منطقه ۴ و از جنوب به منطقه ۳ مشرف است و در موقعیت جغرافیایی ۴۶ درجه ۱۷ دقیقه و ۴۲ ثانیه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۴ دقیقه و ۳۵ ثانیه عرض شمالی قرار دارد. از نظر ارتفاعی هشت در ارتفاع ۱۳۹۵ متر قرار گرفته است. طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۹۵) منطقه هشت تبریز ۳۰۷۳۸ نفر جمعیت دارد. لازم به ذکر است اطلاعات جمعیتی از بلوک های آماری استخراج شده است. از این تعداد ۱۴۸۵۴ نفر مرد و ۱۵۸۸۴ نفر زن هستند . تعداد خانوار در این محله ۹۲۹۴ است که بعد خانوار بر این اساس ۳/۳ است (مرکز آمار ایران) . با توجه به اینکه عمده کاربری های تجاری شهر در بخش مرکزی و منطقه هشت قرار دارد سهم کاربری تجاری در این منطقه قابل توجه است چنانچه سهم این کاربری ۱۳ درصد از کل کاربری های منطقه است ولی بیشترین سهم با ۳۶ درصد مختص کاربری مسکونی است. شکل شماره (۲) نشان دهنده موقعیت کاربری های منطقه هشت است.



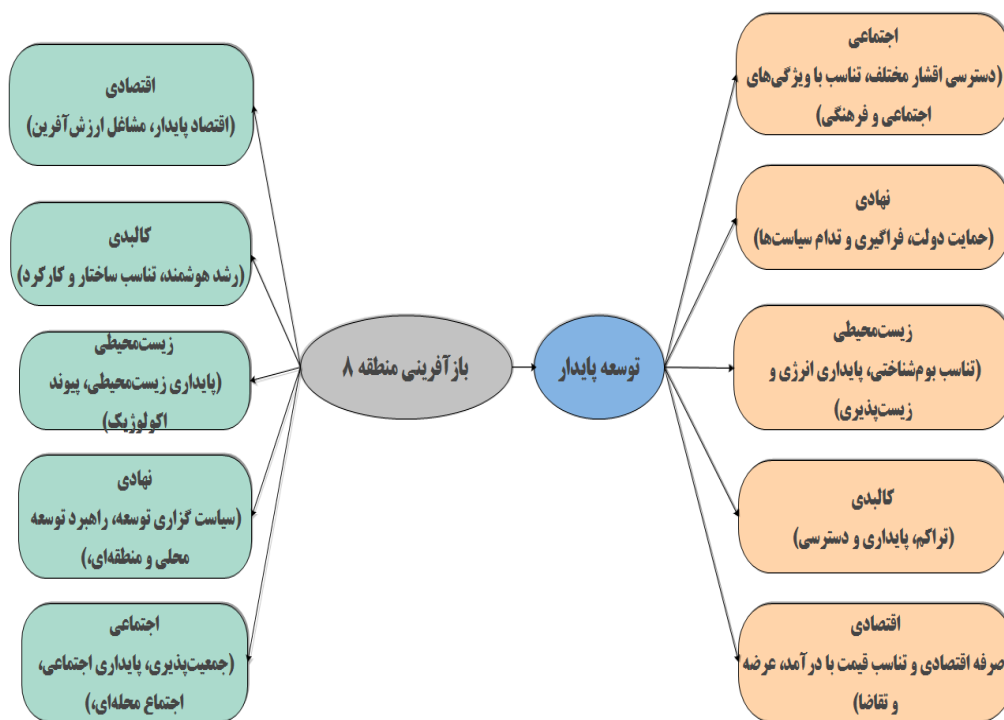
شکل شماره ۲: کاربری اراضی وضع موجود (safari, 2023)

Figure 2: Current land use (safari, 2023)

یافته ها

در ابتدا با استفاده از استانداردهای موجود، مقادیر مطلوب و ایده‌آل هر کدام از شاخص‌های عملیاتی تدوین و مقادیر هر شاخص در هر کدام از محلات محدوده مطالعاتی استخراج شدند. بر این اساس جهت جمع‌آوری داده‌ها از روش‌های اسنادی - کتابخانه‌ای و میدانی با استفاده از منابع تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن و بلوک‌های آماری (۱۳۹۵ - ۱۳۸۵)، مطالعات طرح تفصیلی (کاربری اراضی وضع موجود) و همچنین توزیع پرسشنامه و مشاهدات میدانی در راستای شاخص‌های پژوهش انجام گردید. در بخش نخست با تدوین پرسشنامه، نسبت به پرسشگری و توزیع آن به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده با در نظر گرفتن ویژگی محلات و با استفاده از فرمول کوکران با سطح خطای ۵ درصد در سال ۱۳۹۵، حجم نمونه ۳۷۹ پرسشنامه نیاز بود که در مرحله دوم نمونه‌گیری در سطح محلات و با تصحیح فرمول کوکران (با حفظ پایایی و قابلیت تعمیم)، حجم نمونه به ۴۰۰ عدد ارتقاء یافت. ضمن استفاده از پیش‌آزمون با آزمودنی‌های قابل اعتماد، از هر سه نوع اعتبار صوری (اساتید راهنما و مشاور و کارشناسان)، تجربی (پیشینه تحقیقات داخلی و خارجی) و سازه (چارچوب نظری تحقیق) جهت تعیین پایایی مطلوب با آلفای کرونباخ بالاتر از ۰.۷۰ برای تمامی گویه‌های سنجش استفاده شده است.

از آنجا که شاخص‌های مورد مطالعه دارای مقیاس مشترکی نیستند، جمع کردن این شاخص‌ها با مقیاس‌های متفاوت و تبدیل آنها به یک شاخص ترکیبی امکان‌پذیر نمی‌باشد. به همین دلیل ضروری است که این شاخص‌ها به واحدهای بدون مقیاس تبدیل شوند تا امکان جمع کردن آنها فراهم گردد. لذا به منظور انجام تحلیل مدل‌های مذکور، ابتدا با استفاده از روش بی‌مقیاس‌سازی خطی، داده‌های شاخص‌های هر متغیر بی‌مقیاس شده، تا در نهایت با ترکیب و جمع شاخص‌ها، مقدار عددی هر متغیر برای محاسبه ضریب همبستگی و مدل معادلات ساختاری مشخص شود.



شکل ۳: مدل مفهومی پژوهش

Figure 3: Conceptual model of research

ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی پایدار محدوده مطالعاتی

نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای در خصوص ارزیابی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی پایدار (مطابق جدول ۱)، بیانگر این است که از بین ۵۶ گویه مورد سنجش ، تعداد ۴۵ گویه (۸۰.۴ درصد) با میانگین کمتر از ۳ نامطلوب ، و تعداد ۱۱ گویه (۱۹.۶ درصد) با میانگین نظری بالاتر از ۳ ارزیابی شدند.

جدول ۱- نتایج ارزیابی آزمون T-Test گویه‌های بازآفرینی محدوده مطالعاتی

Table 1-The results of the T-Test evaluation of the reproduction items of the study area

شاخص	گویه	میانگین	انحراف استاندارد	ارزش T	سطح معناداری
اجتماعی	مشارکت اجتماعی	۳.۰۸	۱.۶۲۰	-۸.۰۱۴	۰.۰۰۰
	تقویت منزلت اجتماعی	۳.۰۲	۱.۳۹۷	۴.۳۲۸	۰.۰۰۰
	تقویت روابط اجتماعی	۳.۲۴	-۱.۳۳۶	-۱۵.۰۲	۰.۰۰۰
	بهره‌گیری از الگوهای فرهنگی	۲.۸۴	-۱.۲۱۷	-۱۲.۴۴۹	۰.۰۰۰
	میزان تعلق مکانی به محله و محل سکونت	۳.۴۱	۱.۶۲۰	-۸.۰۱۴	۰.۰۰۰
	میزان اعتماد و همبستگی بین مردم محله	۳.۵۵	۱.۴۳۸	۴.۴۱۲	۰.۰۰۰
	وضعیت بیمه واحدهای مسکونی در برابر مخاطرات	۲.۵۶	-۱.۶۸۰	-۷.۳۶۹	۰.۰۰۰
	میزان تسهیلات و امکانات واحد مسکونی	۲.۵۸	-۱.۲۳۸	-۱۰.۵۱۲	۰.۰۰۰
	وضعیت همگنی اجتماعی و فرهنگی مردم	۳.۴۲	-۱.۳۱۹	-۹.۱۱۷	۰.۰۰۰
	دسترسی واحد مسکونی به خدمات نظام محله (آموزشی، فرهنگی، خدمات درمانی، تفریحی ..)	۲.۶۱	-۱.۵۱۰	-۱۲.۱۲۸	۰.۰۰۰
	آرامش روحی و روانی در موقعیت مسکونی موجود	۲.۸۹	۱.۶۵۷	۷.۱۴۵	۰.۰۰۰
	رضایت از سکونت در موقعیت مسکونی موجود	۳.۰۰	۱.۲۴۰	۸.۰۲۱	۰.۰۰۱
	نهادی	سیاست‌گذاری مسکن (اجتماعی ، مسکن ملی ، حداقلی و ..)	۲.۹۴	-۱.۶۵۷	۲.۴۷۵
یارانه، وام و تسهیلات قرض‌الحسنه		۲.۹۵	-۱.۵۴۷	-۴.۴۷۷	۰.۰۰۰
مشارکت در ساخت		۲.۷۷	-۱.۶۵۸	-۴.۲۰۱	۰.۰۰۰
ضوابط ساخت و ساز و نظارت		۲.۸۸	-۱/۲۴۷	-۸.۴۵۲	۰.۰۰۰
به روز بودن ایده و نوآوری در ساخت		۲.۹۸	-۱.۴۴۱	-۷.۴۱۲	۰.۰۰۰
ارائه زمین و آماده سازی		۳.۰۱	۱.۴۸۸	-۷.۴۵۲	۰.۰۰۰
هماهنگی نهادی و شبکه ذی‌نفعان		۲.۱۶	-۱.۷۵۵	-۹.۳۲۱	۰.۰۰۰

۰.۰۰۰	۷.۰۲۳۶	۰.۷۴۵۲	۳.۰۲	نظارت و دانش فنی ساخت	زیست محیطی
۰.۰۰۳	-۷.۴۵۲	-۱.۹۷۱	۲.۴۷	انعطاف‌پذیری در عملکرد	
۰.۰۰۰	-۷.۳۳۶	-۱.۱۲۵	۲.۴۳	پیوند با تفکر اکولوژیکی	
۰.۰۰۰	-۶.۵۱۰	-۰.۸۵۴۱	۲.۸۵	تهویه و سیستم گرمایی مناسب	
۰.۰۰۰	-۹.۵۷۴	-۱.۱۲۳	۲.۹۰	زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی و دفع زباله	
۰.۰۰۰	-۶.۳۳۰	-۱.۷۴۹	۲.۰۲	کیفیت مناسب زیست‌محیطی و دسترسی به فضای سبز محل‌های	
۰.۰۰۱	-۵.۶۰۱	-۱.۴۳۲	۲.۳۳	دسترسی به عوامل بهداشتی مناسب	
۰.۰۰۰	-۷.۶۰۱	-۰.۴۴۰	۲.۰۱	تأکید بر اصول پایداری	
۰.۰۰۰	-۵.۱۴۰	-۱.۰۱۲	۲.۴۵	همساز با اقلیم	
۰.۰۰۰	-۱۲.۴۵۰	۱.۲۲۸	۲.۱۰	مدیریت منابع ترکیبی	
۰.۰۰۰	-۷.۴۲۵	-۰.۳۲۱	۲.۱۸	ارتقاء محیط	
۰.۰۰۰	-۵.۰۱۱	-۱.۴۱۵	۲.۲۵	ذخیره انرژی	
۰.۰۰۰	-۳.۴۴۷	-۱.۱۲۰	۲.۰۹	طراحی پایدار	
۰.۰۰۲	-۴.۳۸۲	-۱.۴۰۲	۲.۷۷	وابستگی متقابل عناصر طراحی بشر با دنیای طبیعی	
۰.۰۰۰	۶.۵۱۲	-۰.۴۷۷	۲.۰۵	بهره‌گیری از مقیاس‌های طراحی	
۰.۰۰۲	۳.۵۸۴	۰.۳۸۹۵	۲.۸۷	انعطاف‌پذیری فعالیت‌ها و عملکردها	کالبدی - فضایی
۰.۰۰۰	-۳.۷۴۵	۱.۰۲۵	۲.۲۶	توزیع متناسب تراکم‌های مسکونی	
۰.۰۰۰	۵.۷۵۰	-۱.۲۲۳	۲.۸۷	کیفیت مصالح واحدهای مسکونی	
۰.۰۰۰	-۲.۴۵۳	-۱.۵۵۲	۲.۹۳	میزان مقاومت‌سازی کاربری مسکونی	
۰.۰۰۱	-۳.۶۹۳	-۱.۰۲۳	۲.۷۴	میزان بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده	
۰.۰۰۰	-۵.۵۰۲	-۱/۴۵۰	۲.۷۶	سلسله مراتب دسترسی به کاربری مسکونی	
۰.۰۰۰	-۵.۰۲۵	-۱.۵۷۰	۲.۸۳	کمیت و کیفیت تجهیزات شهری	
۰.۰۰۳	-۴.۳۸۵	۱.۰۱۵	۲.۰۵	کمیت و کیفیت تجهیزات زیرساخت‌های شهری	
۰.۰۰۰	-۱۱.۲۵۲	۰.۷۵۵۰	۲.۱۸	انعطاف‌پذیری و خوانایی ساختمان‌های مسکونی	
۰.۰۰۰	۵.۲۵۷	-۱.۳۸۸	۲.۸۷	رعایت صرفه‌جویی انرژی در ساختمان‌ها	
۰.۰۰۰	-۲.۵۲۰	-۱.۱۴۰	۲.۵۸	الگوی شکل‌گیری ساختار بافت مسکونی	
۰.۰۰۰	-۹.۰۰۳	-۱.۳۶۸	۲.۰۱	وجود سایت ایمن در سطح واحدهای مسکونی	
۰.۰۰۰	-۲.۳۳۰	-۱.۲۳۵	۲.۴۶	همجواری سایر کاربری‌ها با کاربری مسکونی	
۰.۰۰۰	۳.۵۱۲	-۱.۲۴۷	۲.۳۶	توسعه سرمایه‌گذاری	
۰.۰۰۱	-۵.۳۱۸	-۱.۶۳۲	۲.۴۷	بهبود الگوهای ساخت براساس شرایط اقتصادی	
۰.۰۰۰	-۳.۲۲۷	۱.۴۱۱	۲.۷۱	میزان کنترل قیمت هر مترمربع زمین مسکونی	

۰.۰۰۰	-۵.۴۰۲	-۱/۷۰۲	۲.۵۶	تناسب بین عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی
۰.۰۰۰	-۵.۳۰۱	-۱.۳۶۹	۳.۲۵	نسبت هزینه مسکن به هزینه کل خانوار
۰.۰۰۰	-۵.۲۲۸	۱.۳۰۱	۳.۲۲	هزینه درآمد خانوار برای ساخت و تعمیر مسکن
۰.۰۰۲	۸.۰۰۲	-۱.۱۰۲	۲.۷۸	فعالیت ارگان های دولتی در تولید مسکن
۰.۰۰۰	۳.۰۰۵	۱.۲۲۱	۲.۷۸	میزان کنترل و مدیریت اجاره بها واحد مسکونی
۰.۰۰۰	-۵.۰۲۱	۱.۴۲۵	۲.۲۳	کنترل شهر فروشی و پایداری درآمد شهرداری

در بخش بعدی آزمون ، براساس مقادیر ایده آل و استاندارد استخراج شده برای هر شاخص به عنوان ارزش آزمون ، نسبت به سنجش وضعیت کلی منطقه ۸ تبریز مطابق شاخص های توسعه پایدار اقدام شد . با مشاهده یافته های مندرج در جدول (۱) ، از بین ۵۵ شاخص مورد مطالعه ، مقادیر T (جدول ۲) ، تنها در شاخص های تراکم جمعیت ، وضعیت باسواد ، اختلاط قومی و فرهنگی ، مزیت گرایی اجتماعی هوشمند ، نسبت جنسی ، آینده نگری و پیش بینی ، مدیریت حریم ، قابلیت پایش و ارزیابی ، فناوری و بانک اطلاعاتی مناسب ، قدمت ابنیه ، دفع زباله ، آب آشامیدنی سالم ، قدرت پایش طرح ها ، واقع نگری و تعهد و مسئولیت پذیری تعداد ۱۵ شاخص (۲۷ درصد) ، نسبت به مقادیر ایده آل آزمون (مستخرج از اسناد فرادست و مبانی نظری) دارای ارزش بالاتر یا همسطح (فاقد اختلاف معنی دار) با آن هستند . به عبارتی منطقه ۸ از حیث شاخص های مذکور در وضعیت پایدار قرار می گیرد و ۴۰ شاخص دیگر (۷۳ درصد) در وضعیت ناپایدار قرار دارد .

جدول ۲- نتایج ارزیابی آزمون T-Test برای شاخص های پایداری منطقه ۸ تبریز

Table 2- Evaluation results of the T-Test test for the sustainability indicators of the 8th region

شاخص	گویه	آماره T	معنی داری	وضعیت	شاخص	گویه	آماره T	معنی داری	وضعیت
اجتماعی	ثبات اجتماعی	۲.۵۲۳	۰.۰۰۶	ناپایدار	کابندی	سرانه کاربری ها	-۰.۶۸۹	۰.۰۰۱	ناپایدار
	نرخ رشد	۳.۳۳۹	۰.۰۰۰	ناپایدار		سرانه مسکونی	-۴.۷۱۱	۰.۰۰۰	ناپایدار
	مدیریت منابع انسانی	۴.۴۴۸	۰.۰۰۰	ناپایدار		قدمت ابنیه	-۱.۴۵۲	۰.۱۱۹	پایدار
	بهبود مدیریت سازمانی	-۱۴.۱۲۳	۰.۰۰۰	ناپایدار		دسترسی به خدمات شهری	-۰.۶۳۰	۰.۰۰۰	ناپایدار
	مهاجرپذیری	-۸.۴۲۵	۰.۰۰۰	ناپایدار		دسترسی به راه شریانی	-۳.۱۷۸	۰.۰۰۰	ناپایدار
	تراکم جمعیت	-۲.۴۵۸	۰.۰۲۱	پایدار		پایداری مسکونی	-۹.۱۱۷	۰.۰۰۰	ناپایدار
	وضعیت باسواد	-۱.۸۵۲	۰.۲۰۳	پایدار		مصالح پایدار و بومی	۸.۵۲۰	۰.۰۰۰	ناپایدار
	اختلاط قومی و فرهنگی	۰.۲۷۹	۰.۲۲۸	پایدار		ذخیره انرژی	۹.۰۰۸	۰.۰۰۰	ناپایدار

ناپایدار	۰.۰۰۳	-۸.۱۷۶	کربن صفر	ناپایدار	۰.۰۰۱	-۰۵.۶۶۸	عدالت‌مداری و حقوق	
پایدار	۰.۱۰۴	۲.۱۱۲	دفع زیاله	پایدار	۰.۱۰۱	۱.۲۲۸	مزیت‌گرایی اجتماعی هوشمند	
پایدار	۰.۳۱۴	۱.۰۰۱	آب آشامیدنی سالم	پایدار	۰.۴۱۱	-۰.۵۷۸	نسبت جنسی	
ناپایدار	۰.۰۰۲	۲.۷۴۲	کاربری فضای سبز	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۸.۷۷۰	جمعیت فعال	
ناپایدار	۰.۰۱۲	۲.۵۵۲	خانوار بدون دفع فاضلاب	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۱۴.۳۵۰	نرخ اشتغال	
ناپایدار	۰.۰۰۱	۳.۴۱۴	مدیریت مالی و بودجه‌ریزی اجرای طرح‌ها	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۲۱.۰۰۵	فرآیندمداری	اقتصادی
ناپایدار	۰.۰۰۰	-۹.۷۷۲	شراکت بخش خصوصی	ناپایدار	۰.۰۰۱	۴.۷۰۴	بار تکفل	
ناپایدار	۰.۰۰۰	-۴.۰۰۰	ثبات و پایداری	ناپایدار	۰.۰۰۰	۱۰.۵۱۸	خانوار فاقد مسکن (درصد)	
پایدار	۰.۲۵	۲.۳۵۱	قدرت پایش طرح‌ها	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۸.۳۱۱	تثبیت قیمت زمین	
پایدار	۰.۳۴۷	-۰.۹۷۴	واقع‌نگری	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۹.۶۱۱	ابتکار و خلاقیت	
ناپایدار	۰.۰۰۱	-۱۰.۹۴	زمان‌بندی صحیح	پایدار	۰.۱۲۱	۱.۴۲۱	آینده‌نگری و پیش‌بینی	کابندی
پایدار	۰.۲۲۸	۰.۹۲۹	تعهد و مسئولیت‌پذیری	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۳.۶۹۵	رشد هوشمند	
ناپایدار	۰.۰۰۰	-۴.۲۳۴	خط‌مشی، چشم‌انداز و نگرش	ناپایدار	۰.۰۰۰	-۸.۸۷۲	اختلاط کاربری	
ناپایدار	۰.۰۰۱	-۳.۲۱۲	ابزار و اسناد اجرایی مناسب	پایدار	۰.۴۰۷	۰.۷۷۰	مدیریت حریم	

مهارت ها و توان فنی و اجرایی	۶.۷۶۷	۰.۰۰۰	ناپایدار	ساختار نهادی	-۱۰.۴۷۵	۰.۰۰۰	ناپایدار
قابلیت پیش و ارزیابی	۰.۵۰۶	۰.۹۶۴	پایدار	هماهنگی و همکاری بین نهادی	-۱۰.۷۴۱	۰.۰۰۰	ناپایدار
فناوری و بانک اطلاعاتی مناسب	-۱.۲۳۰	۰.۳۱۴	پایدار	ظرفیت سازی و توانمند سازی	-۰.۲۲۸	۰.۰۰۳	ناپایدار
تمرکززدایی تصمیم گیری و تفویض اختیار	-۰.۴۵۲	۰.۰۰۰	ناپایدار	مشارکت پذیری	-۰.۱۲۷	۰.۰۰۱	ناپایدار
هدف گذاری و هدفمندی	-۹.۳۳۸	۰.۰۰۰	ناپایدار				

در گام بعد به منظور توصیف آماری شاخص های کلی بازآفرینی و خوانش با وضعیت پایداری منطقه ۸ تبریز و متغیرهای تشکیل دهنده آنها مطابق آزمون تی تک نمونه ای ، مطابق یک شاخص مرکزی (میانگین) و دو شاخص پراکندگی (انحراف معیار و دامنه تغییرات) ، شاخص ها و متغیرها در دامنه ۵ - ۱ (جدول ۳) ارزش گذاری شدند .

جدول ۳- نتایج آزمون T-Test شاخص های بازآفرینی پایدار و وضعیت پایداری محلات منطقه ۸

Table 3-The results of the T-Test of sustainable regeneration indicators and the sustainability status of the neighborhoods of Region 8

رویکرد	شاخص ها	میانگین	انحراف معیار	دامنه تغییرات
بازآفرینی	اجتماعی	۳.۰۱	۰.۶۰۷	۳.۵۳
	نهادی	۲.۸۳	۰.۶۱۸	۳.۵
	کالبدی - فضایی	۲.۳۵	۰.۶۲۹	۳.۶
	زیست محیطی	۲.۵۷	۰.۶۱۱	۳.۶
	اقتصادی	۲.۷۰	۰.۵۴۴	۳.۳۷
شاخص توسعه پایدار منطقه ۸ تبریز	مسکن پایدار	۲.۶۹	۰.۴۵۱	۲.۶۴
	پایداری اقتصادی	۲.۲۰	۰.۷۲۱	۳.۴۸
	پایداری کالبدی	۲.۳۸	۰.۷۱۴	۳.۶
	پایداری زیست محیطی	۲.۳۳	۰.۶۷۸	۳.۵۱
	پایداری نهادی	۲.۴۱	۰.۷۱۹	۳.۶
	پایداری اجتماعی	۲.۳۷	۰.۶۷۴	۳.۴۱
	توسعه پایدار منطقه ۸	۲.۳۹	۰.۵۵۴	۲.۹۶

بر اساس یافته‌های جدول (۳) ، نتایج ارزیابی آزمون T-Test میانگین شاخص‌های بازآفرینی و شاخص پایداری منطقه ۸ نسبت به مقادیر ایده‌آل هر شاخص نشان می‌دهد که میانگین هر دو رویکرد کمتر از ۳ و در سطح پایین‌تر از متوسط قرار دارد . در بین شاخص‌های رویکرد بازآفرینی ، بیشترین میانگین به شاخص اجتماعی با ۳.۰۱ و کمترین میانگین به شاخص کالبدی - فضایی با ۲.۳۵ تعلق داشته است . همچنین از بین شاخص‌های پایداری منطقه ۸ ، بیشترین میانگین به شاخص پایداری نهادی با ۲.۴۱ و کمترین شاخص به پایداری اقتصادی با ۲.۲۰ تعلق داشته است. در ادامه فرآیند پژوهش جهت بررسی ارتباط متغیرهای مستقل (شاخص توسعه پایدار منطقه ۸) با متغیر وابسته (بازآفرینی) و با توجه به اینکه سطح سنجش متغیرهای مورد تحلیل از نوع فاصله‌ای بوده ، از ضریب همبستگی پیرسون جهت آزمون روابط بین متغیرها استفاده شد . جدول (۴) نتایج ارزیابی آزمون را نشان می‌دهد .

جدول ۴- نتایج آزمون همبستگی پیرسون متغیرهای مستقل با وابسته

Table 4- Pearson correlation test results of independent and dependent variables

شاخص‌ها	میزان همبستگی (r^2)	سطح معنی‌داری (sig.)
اجتماعی	۰.۵۸۸	۰.۰۰۰
نهادی	۰.۶۴۲	۰.۰۰۰
کالبدی - فضایی	۰.۶۴۸	۰.۰۰۰
زیست‌محیطی	۰.۵۷۳	۰.۰۰۰
اقتصادی	۰.۶۰۲	۰.۰۰۰
مسکن پایدار	۰.۶۷۵	۰.۰۰۰

نتایج ارتباط و همبستگی شاخص‌های پایداری با بازآفرینی شهری ، در سطح اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۰.۰۰۱ همگی مثبت و مستقیم معنادار تأیید شدند . با توجه به نتایج ارزیابی آزمون همبستگی ، قوی‌ترین رابطه بین شاخص‌های مورد بررسی را شاخص کالبدی - فضایی (۰.۶۴۸) و سپس شاخص‌های نهادی (۰.۶۴۲) ، اقتصادی (۰.۶۰۲) ، اجتماعی (۰.۵۸۸) و زیست‌محیطی (۰.۵۷۳) به ترتیب با بازآفرینی داشته‌اند .

در ادامه تحقیق برای بررسی تأثیرات همزمان متغیرهای مستقل اصلی ، پیش‌بینی و تبیین متغیر وابسته از روش رگرسیون خطی چندگانه / چند متغیره^۴ و به روش هم‌زمان^۵ استفاده شده است. جداول (۶و۵) نتایج تحلیل واریانس و ضرایب تأثیر رگرسیونی را نشان می‌دهد.

جدول ۵- نتایج مدل و تحلیل واریانس رگرسیون

Table 5-Model results and regression analysis of variance

ضریب همبستگی جندگانه (R)	ضریب تعیین (R^2)	ضریب تعیین تعدیل شده (R^2_{adj})	توان آزمون (F)	سطح معنی‌داری (sig.)	آزمون دوربین - واتسون (Durbin - Watson)
۰.۶۸۸	۰.۵۱۴	۰.۵۴۲	۵۸.۶۳	۰.۰۰۰	۱.۵۸

⁴ Multiple Linear Regression

⁵ Enter Method

بر اساس یافته‌های جدول (۵) ، از آنجائیکه میزان F در سطح اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۰.۰۱ معنی‌دار است ، نشان دهنده معنی‌داری و تصادفی نبودن مدل متغیرهای تحقیق است . همچنین ضریب تعیین (R^2) برابر با ۰.۵۱۴ است ، نتایج گویای این واقعیت است که مجموعه متغیرهای مستقل ۵۸.۶ درصد از واریانس و تغییرات متغیر وابسته را تبیین و پیش‌بینی می‌کنند ، که مقدار قابل قبولی است . همچنین براساس مقادیر بتا (Beta) ، تأثیر تمامی متغیرهای مستقل به استثناء متغیر زیست‌محیطی ، به لحاظ آماری معنی‌دار است . نتایج همچنین گویای این مطلب است که بیشترین مقادیر بتا به ترتیب مربوط به متغیرهای کالبدی - فضایی ، نهادی ، اقتصادی ، اجتماعی و سپس زیست‌محیطی بوده است . با توجه به اینکه یکی دیگر از پیش‌فرض‌های مهم در ارتباط با تحلیل رگرسیون ، مستقل بودن خطاها از یکدیگر از طریق تفاوت بین مقادیر واقعی و پیش‌بینی شده توسط معادله رگرسیون است . این مهم به وسیله آزمون دوربین - واتسون مورد بررسی قرار گرفت که نتایج این مدل نیز به دلیل قرار گرفتن مقادیر در بازه ۱.۵ الی ۲.۵ نشان دهنده مستقل بودن خطاها از یکدیگر است .

جدول ۶- نتایج ضرایب تأثیر رگرسیونی

Table 6- Results of regression effect coefficients

آماره‌های هم خطی		سطح معنی‌داری (sig.)	اهمیت نسبی هر متغیر (t)	ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد شده	ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد نشده		مدل Model
VIF	Tolerance			Beta	خطای استاندارد	B	
-	-	۰.۰۰۱	۵.۵۲۳	-	۰.۱۷۷	۰.۶۸۱	(Constant)
۱.۰۴۴	۰.۷۰۱	۰.۰۰۰	۴.۳۶۵	۰.۱۰۹	۰.۰۲۸	۰.۱۲۱	اجتماعی
۱.۳۲۴	۰.۷۱۱	۰.۰۰۰	۵.۰۰۲	۰.۱۱۵	۰.۴۰	۰.۱۴۲	نهادی
۱.۴۱۳	۰.۷۵۴	۰.۰۰۰	۶.۲۴۱	۰.۴۴۱	۰.۰۴۵	۰.۳۰۲	کالبدی - فضایی
۱.۵۵۱	۰.۷۶۳	۰.۰۰۰	۴.۰۱۲	۰.۱۱۴	۰.۰۲۷	۰.۱۰۸	زیست محیطی
۱.۳۳۸	۰.۷۵۸	۰.۰۰۱	۵.۰۷۷	۰.۰۶۹	۰.۳۴	۰.۱۱۵	اقتصادی

همچنین مطابق نتایج جدول (۶) ، یکی از پیش‌فرض‌های مهم تحلیل رگرسیون ، عدم وجود رابطه هم‌خطی بالا بین متغیرهای مستقل است ، چون میزان ضریب تعیین (R^2) را به طور پیش فرض بالا می‌برد ، بر اساس نتایج جداول (۹ و ۴) ، آماره‌های Tolerance و VIF نشان می‌دهد که میزان تولرانس ۵ متغیر مستقل مورد بررسی بیش از ۰.۵ و نزدیک به ۱ است و مقدار VIF آنها کمتر از ۲ است که نشان دهنده عدم وجود هم‌خطی بین متغیرهای مستقل است .

نتیجه گیری

مدیریت شهری کلانشهر تبریز با پایش و ارزیابی چالش‌های کلان ، بایستی پاسخگوی روندهای تغییر در شهر به ویژه در برابر بافت‌های فرسوده بوده و اقدامات راهبردی آن با مسائل شهری و تحولات روز متناسب باشد . در مقایسه با اجتماع مسئول و پاسخگوتر باشد و به عنوان بخش مهمی از نظام یادگیری اجتماعی بهتر عمل کند و در نهایت نقش مهمی در پیش‌بینی ،

کشف و استقبال از آینده ایفا نماید. این فرآیندها به وجود شبکه ارتباطات در داخل سازمانها و اجتماع و نظامهای سازمانهای رسمی حکومت و نظامهای برنامه‌ریزی آن و همچنین شبکه ارتباطات میان آن بسیار متکی هستند. به موجب این رویکرد و در قالب فرآیند مشارکتی توسعه، بایستی همه ذی‌نفعان شامل دولت، بخش خصوصی و جامعه مدنی، وسایلی را برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری فراهم نمایند.

شواهد موجود نشان می‌دهد آنچه همواره در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در سطوح مختلف مورد غفلت قرار می‌گیرد، عمدتاً مسائل مربوط به تغییرات کیفی یا محتوایی کالبدی بافت است. دغدغه این پژوهش به سبب برخی ویژگی‌های عملکردی رویکرد توسعه پایدار در برخورد با این دست از مسائل است که آنها را از نظر نحوه کاربست با دیدگاه‌های معمول نوسازی یا بازآفرینی متمایز می‌کند. در ارتباط با اهمیت ابعاد توسعه پایدار و اثرات آن بر بافت‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت، معتقد است که محلات، شهرهای فردا هستند. اگر چه مسائل و چالش‌های آنها در حد مجموعه شهر نیست که منجر به بحران شود. اما نظام برنامه‌ریزی و ساختار مدیریت آنها فاقد یک رویکرد منسجم و مشخص جهت ارائه چشم‌انداز آتی برای پایداری است و بنابراین، در درون انبوهی از بی‌برنامگی‌ها و ناکارآمدی‌های کالبدی گرفتار شده‌اند. علاوه بر این، امکانات و توان مدیریتی و مالی، فنی و زیرساختی در حدی نخواهد بود که بتوانند با اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های بزرگ مقیاس به حل مشکلاتشان نائل آیند. بر اساس مطالب فوق، بایستی بپذیریم طرح‌های توسعه شهری از طریق ایجاد زیرساخت‌های شهری، استقرار تاسیسات و تجهیزات شهری و همچنین استقرار خدمات عمومی مورد نیاز، موجب ارتقاء کیفیت زندگی در پهنه‌های شهری می‌گردند. همچنین طرح‌های توسعه شهری نوعی چشم‌انداز مثبت برای توسعه پایدار ایجاد می‌نماید. به عبارت دیگر توسعه یافتگی محدوده‌های شهری، مستقیماً عملکرد بافت را از طریق فرآیند پایداری افزایش می‌دهد و از این طریق فرآیند بازآفرینی، نسبت به این تغییرات واکنش نشان می‌دهد. بنابراین طرح‌های توسعه شهری باعث می‌شوند که جریانات سرمایه‌گذاری در هر بخش کارکردی به سمت مناطقی که دارای طرح‌های توسعه‌ای می‌باشند، متمایل گردد. آنچه مشخص است ساختار فضایی شهر تبریز، برآیند شرایط طبیعی و جغرافیایی، نظام استقرار جمعیت و فعالیت، ساختارهای اجتماعی و اقتصادی و نظام حرکت است و نشانگر ارتباط و انتظام بین عناصر اصلی شهر مانند حوزه‌های سکونت و فعالیت، مراکز، محورها و شبکه حرکت و فضاهای باز است. از طرفی اصول پایه‌ای برای تحول و تکامل ساختار فضایی محدوده مطالعاتی، انسجام در توسعه پایدار و کارآمدی است که پی‌ریزی ساختاری منسجم آن به استخوان‌بندی شعاعی شهر با توجه به افزایش جمعیت آن طی سه دهه اخیر نیاز دارد.

مطابق نتایج ارزیابی پیمایش شهروندان، از بین ۵۶ گویه مورد سنجش، ۸۰.۴ درصد گویه‌های مورد ارزیابی شامل ۴۵ مورد با میانگین کمتر از ۳ (ضعیف) ارزیابی شدند. این در حالی است که ۱۹.۶ درصد شامل ۱۱ مورد با میانگین نظری بالاتر از ۳ و به ترتیب گویه‌های میزان اعتماد و همبستگی بین مردم محله، وضعیت همگنی اجتماعی و فرهنگی مردم، میزان تعلق مکانی به محله و محل سکونت، نسبت هزینه مسکن به هزینه کل خانوار، تقویت روابط اجتماعی، هزینه درآمد خانوار برای ساخت و تعمیر مسکن، مشارکت اجتماعی، تقویت منزلت اجتماعی، نظارت و دانش فنی ساخت، ارائه زمین و آماده‌سازی و رضایت از سکونت در ساختمان مسکونی موجود رضایت بخش ارزیابی شده‌اند.

در بخش بعدی آزمون، بر اساس مقادیر ایده‌آل و استاندارد استخراج شده برای هر شاخص به عنوان ارزش آزمون، نسبت به سنجش وضعیت کلی منطقه ۸ تبریز (مطابق شاخص‌های توسعه پایدار) اقدام شد. از بین ۵۵ شاخص مورد مطالعه، مقادیر T، تنها در شاخص‌های تراکم جمعیت، وضعیت باسوادی، اختلاط قومی و فرهنگی، مزیت‌گرایی اجتماعی هوشمند، نسبت جنسی، آینده‌نگری و پیش‌بینی، مدیریت حریم، قابلیت پایش و ارزیابی، فناوری و بانک اطلاعاتی مناسب، قدمت ابنیه، دفع زباله، آب آشامیدنی سالم، قدرت پایش طرح‌ها، واقع‌نگری و تعهد و مسئولیت‌پذیری (تعداد ۱۵ شاخص) نسبت به

مقادیر ایده آل آزمون (مستخرج از اسناد فرادست و مبانی نظری) دارای ارزش بالاتر یا همسطح (فاقد اختلاف معنی دار) با آن هستند. به عبارتی منطقه ۸ از حیث شاخص های مذکور در وضعیت پایدار قرار می گیرد و در بقیه موارد (اکثریت شاخص ها) در وضعیت ناپایدار قرار دارد.

همچنین نتایج ارزیابی آزمون T-Test و میانگین شاخص های بازآفرینی و شاخص پایداری منطقه ۸ نسبت به مقادیر ایده آل هر شاخص نشان می دهد که میانگین هر دو رویکرد کمتر از ۳ و در سطح پایین تر از متوسط قرار دارد. در بین شاخص های رویکرد بازآفرینی، بالاترین میانگین را شاخص اجتماعی (۳.۰۱) و پایین ترین شاخص را ارزیابی کالبدی - فضایی (۲.۳۵) داشته است. همچنین از بین شاخص های پایداری منطقه ۸، بالاترین میانگین را بعد پایداری نهادی (۲.۴۱) و پایین ترین ارزیابی را بعد اقتصادی (۲.۲۰) داشته است.

مطابق نتایج ارتباط و همبستگی شاخص کلی رویکرد پایداری منطقه ۸ تبریز و شاخص های مورد ارزیابی آن با رویکرد بازآفرینی شهری، در سطح اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۰.۰۰۱ همگی مثبت و مستقیم معنادار تأیید شدند. با توجه به نتایج ارزیابی آزمون همبستگی، قوی ترین رابطه در بین شاخص های مورد بررسی را شاخص کالبدی - فضایی (۰.۶۴۸) و سپس شاخص های نهادی (۰.۶۴۲)، اقتصادی (۰.۶۰۲)، اجتماعی (۰.۵۸۸) و زیست محیطی (۰.۵۷۳) به ترتیب با بازآفرینی داشته اند.

در این پژوهش پیشنهادهایی جهت شرح زیر قابل ارائه می باشد:

- ✓ تهیه طرح های بازآفرینی محلات مسئله دار متناسب با ظرفیت های محلی و توجه به مسایل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و حقوقی؛
- ✓ تقویت شاخص های فرهنگی و هویت بخشی به ساکنان، با توجه به تاریخی بودن منطقه؛
- ✓ شناخت و حمایت از توان های اقتصادی ساکنین جهت خلق فرصت های اشتغال و درآمد برابر برای ساکنان منطقه؛
- ✓ بکارگیری و جذب مشارکت مردم و انجمن های مردم نهاد در راستای حکمروایی خوب شهری؛
- ✓ تلاش جهت تحقق مدیریت واحد شهری و بالابردن کارایی مدیریت شهری در انجام پروژه های عمرانی در بافت ناکارآمد منطقه؛
- ✓ جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی و عمومی و ایجاد صندوق ویژه محلی جهت تأمین منابع مالی در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه؛
- ✓ استفاده از منابع مالی ادارات دولتی خدمات رسان که بر اساس قانون موظف به پرداخت منابع مالی پروژه های بازآفرینی در مناطق ناکارآمد هستند.

تشکر و قدردانی

ضروری می دانم از زحمات استاد بزرگوارم جناب آقای دکتر حسین زاده دلیر تشکر و قدردانی نمایم، چرا که در تدوین این مقاله، مرهون رهنمائیهای ایشان هستم. همچنین از آقای دکتر عزت پناه تشکر می نمایم که در هر مرحله، با راهنمایی موثر خودشان، بنده را در تدوین این مقاله یاری نمودند.

References

- Aftabi Chavan, M., Panahi, A., & Walizadeh, R.(2022) " Pathology of housing planning system of low income groups in territorial spatial arrangement approach (case study: east azarbaijan province)." **Geography and Environmental Studies** 43, 73-58. [in Persian].
- Azizi, M. M., & Mohammad Nejad Sarem, M. (2018). "Comparative investigation of two models of residential complexes (conventional and high-rise) case study: Noor residential complexes (Seoul) and Tehran housing." **Journal of Fine Arts**, 22, 27-38 . [in Persian].
- Bahraini, S. H., Yazdi, M. S., & Mofidi, M. (2013)" The approaches and policies of urban renewal from" urban reconstruction" to "Sustainable urban Regeneration." **quarterly Journal of urban studies**, 9 , 17-30. [in Persian].
- Boudjadja, R., & Sassi boudemagh, S. (2021)".Environmental assessment of a brownfield regeneration project using integrated sustainable development indicator system (Isdis) . " **International Journal on Technical and Pphysical Problems of Engineering (IJTPE)** 47, 27-34.
- Cohen, B. (2006)."Urbanization in developing countries: current trends, future projections, and key challenges for sustainability." **Technology in Society** 28 ,63-80.
- Colantonio, A., & Tim, D.(2011). **Urban regeneration and social sustainability: Best practice from european cities**. London: John wiley & Sons.
- Diao, J., & Shaoming, Lu.(2022) "The culture-oriented urban regeneration: place narrative in the case of the Inner city of haiyan (zhejiang, china)." **Sustainability** 14, 79-92.
- Hashempour, P., Madqalchi, I., & Elmi, I.(1400). "Analysis of the culture of living in the houses of traditional neighborhoods from the residents' point of view based on the theory of amos rappaport (case study: sorkhab neighborhood of tabriz)." **society for cultural studies** 42, 109-141. [in Persian].
- Hosseinzadeh delir, K., Ghorbani, R., & Shukri firouzjah,P.(2008). Analysis and qualitative evaluation of urban sustainability indicators in tabriz city. **Urban and Regional Studies and Researches**, 1- 2, 1- 18. [in Persian].
- Izdafar, N., Rezaei, M. R., & Mohammadi, H.(2009). " Assessment of effective factors on the future of Inefficient Urban tissue based o(case study: yazd)." **Urban Planning Geography Research** 8, -327 345. [in Persian].
- Kara, C., & Iranmanesh, A.(2022). "Modelling and assessing sustainable: urban regeneration for historic urban quarters via analytical hierarchy process." **Land**, 12,72-85.
- Lotfi, S.(2018). **Genealogy of urban regeneration**. Tehran: Azarakhsh Publications. [in Persian].
- Moroke, T., Carel, S.,& Ilse, S.(2019). "developing a neighbourhood sustainability assessment model: An approach to sustainable urban development." **Sustainable Cities and Society**, 48 ,101-122.
- 14 - Naess, P.(2001)."Urban planning and sustainable development." **European planning studies** 9, 503-524.
- Ohgaki, S., & Yukio, S.(2008). **Spatial Data Infrastructure for Urban Regeneration**. Berlin: Springer.
- Roberts, P., & Hugh, S.(1999). **Urban regeneration: a handbook**.London: Sage.
- Safouri, S. (2023). Future research in the regeneration of worn-out urban spaces in big cities (case study: Tabriz's eight districts), Ph.D thesis. Marand azad university. [in Persian]
- 18 - Stryjakiewicz, T., kudlak,R., Ciesiółka,P., Kołsut, B., & Motek, P.(2018). "Urban regeneration in Poland's non-core regions." **European planning studies**, 26,316-341.
- Taghizadeh, H., khayavi,H., & Nabourah, A. (2016). Modeling the growth of ISGM informal settlements using GIS and AHP, the study area: Tabriz city, the 4th international conference on modern technologies in civil engineering, architecture and urban planning, Tehran. [in Persian].
- Tajtáková, M., & Olejárová, M.(2021). "Creative cities and knowledge management approach to culture-based Urban regeneration in slivakia: a model." **Komunikácie**, 23,78-91.
- Wang, W.M.,& Lee, P., (2013). "An integrated decision making model for district revitalization and regeneration project selection." **Decision Support Systems**, 54, 1092-1103.
- wigginton,N. S., Fahrenkamp-uppenbrink,J., Wible,B., & Malakoff,D.(2016.) "Cities are the future." **Science**, 352,904-905.

- Xuili, G., & Maliene, V.(2021). "A review of studies on sustainable urban Regeneration." **Epic Series in Built Environment**, 2 ,615-625.
- Zhan,D., Zhang, W., Fan,J., Yu, J.,& Dang, Y. (2018).Assessment and determinants of satisfaction with **urban** livability in China. **Cities**, 79, 92-101.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.025>
- Zinali, A., Babazadeh Eskoi,A., Mehmani,S., Farji,R., & Rafizadeh, S. (2023).” Evaluation of urban regeneration in the historical context of tabriz city with a culture-oriented approach." **sustainable development of geographical environment**,8, 51-69. [in Persian].

Evaluating the role of sustainable development in regeneration the historical-cultural contexts of Iranian metropolises (case example: District 8 of Tabriz metropolis)

Esmaeel Rajabi¹, Karim Hosseinzadeh Dalir⁶2, Bakhtiar Ezzatpanah³

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

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

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

Abstract

Over the past 20 years, many urban areas have experienced significant growth as a result of rapid population growth and the global economy being transformed by a combination of rapid technological and political change. The worn-out urban fabric was formed and developed in a long time process and today it is surrounded by modern technology and new urban development. As one of the most important metropolises, with the presence of active industries and various services, the city of Tabriz has become the most important and the largest city in the northwest of the country, which has led to the increasing migration and population to this city. But according to the historical record of this city and the existence of many traditional and old tissues in this city, unfortunately, recent developments, due to the neglect of the development of old and traditional neighborhoods, have caused the birth of vast worn-out urban tissues. It is 2600 hectares. The worn-out texture of the central city of Tabriz - which is almost within the limits of the eight municipal districts - is fundamentally different from other areas of the city, which is due to its historical identity. This tissue is one of the primary cores of the formation of Tabriz city, and in addition to wear and tear, it is also one of the historical tissues of the city. The current research is in the category of applied research that was conducted with a case-analytical method with a mixed approach. Due to the nature of the data and the impossibility of controlling the behavior of the effective variables in the problem, it is also non-empirical. The current research relies on library and field methods and questionnaire and observation tools. One-sample t-test, Pearson correlation, and multiple linear regression were used to analyze the data. According to the evaluation results of the views of 400 citizens living in District 8 of Tabriz Metropolitan Municipality, the regeneration and sustainable development indicators of the 8 neighborhoods are below the average level. According to the correlation test, physical-spatial, institutional, economic, social and environmental indicators have the strongest relationship among the studied indicators with the regeneration of region 8. In an integrated evaluation, it can be concluded that not only the understanding of the concept of sustainable development in the regeneration of urban projects in domestic studies has not occurred sufficiently, but also due to superficial insight and lack of proper understanding of the fundamental concepts and the two-way relationship of these two approaches, there is a need to study It is necessary to go deeper in this field. In connection with the role of urban regeneration projects in achieving the goals of sustainable development in the central part of the cities, we can benefit from the perspective of intellectual capital as a driver of growth. Therefore, in a general judgment, it can be claimed that achieving regeneration goals based on sustainable development is a long-term process that is now at the beginning and is far from the set goals.

Keywords: sustainable development , Urban Regeneration, Cultural-Historical Texture, Tabriz City.

⁶ Corresponding author E-mail: e.rajaby@gmail.com

Introduction

Tabriz, as one of the most important metropolises, has become the most important and largest city in the northwest of the country with the presence of active industries and various services, which has led to an increasing migration and population to this city. However, considering the historical history of this city and the existence of many traditional and old textures in this city, unfortunately, recent developments, due to inattention to the development of old and traditional neighborhoods, have given rise to vast dilapidated urban textures. As of now, the area of these textures is more than 2,600 hectares. The dilapidated central texture of the Tabriz metropolis - which is located almost within the eight-municipal district - is fundamentally different from other areas of the city, and this difference is due to its historical identity. This texture is one of the initial cores of the formation of the city of Tabriz, and in addition to being dilapidated, it is also one of the historical textures of the city. This research aims to investigate and identify the most important key drivers effective in recreating the historical and worn-out textures of Region 8 of Tabriz Metropolitan City and the feasibility of urban regeneration policy with a sustainable development approach.

Materials and Methods

Using detailed sources of the population and housing census and statistical block of Tabriz city area 8 (2006-2016), detailed plan studies (land use status), as well as questionnaire distribution and field observations, the information required for the research indicators has been collected. In the first part, by developing a questionnaire, the ratio of the questionnaire and its distribution was determined by simple random sampling method, considering the characteristics of the neighborhoods and using the Cochran formula with an error level of 5%. Based on the population of area 8 in 2016, according to the Cochran formula, the sample size was determined to be 379 questionnaires, which in the second stage of sampling at the neighborhood level and by correcting the Cochran formula (while maintaining reliability and generalizability), the sample size was increased to 400. In this study, while using a pre-test (with reliable subjects), all three types of validity were used: face validity (supervisors, consultants, and experts), empirical validity (internal and external research background), and structural validity (theoretical framework of the research) to determine the desired reliability with Cronbach's alpha higher than 0.70 for all measurement items. In the following, one-sample t-tests, one-way analysis of variance (ANOVA), Pearson correlation, and multiple linear regression were used in SPSS software to analyze the data.

Results and Discussion

The urban management of Tabriz metropolis, by monitoring and evaluating macro challenges, must be responsive to the trends of change in the city, especially against worn-out textures, and its strategic actions must be proportionate to urban issues and current developments. It must be more responsible and accountable compared to the community and function better as an important part of the social learning system, and ultimately play an important role in predicting, discovering, and welcoming the future. These processes rely heavily on the existence of a communication network within organizations and society, and the systems of official government organizations and their planning systems, as well as the communication network between them. Based on this approach and within the framework of a participatory development process, all stakeholders, including the government, the private sector, and civil society, must provide means to solve the problems of worn-out urban textures. Existing evidence shows that what is always neglected in the process of improving and renovating worn-out textures at different levels is mainly issues related to qualitative or physical content changes in the texture. The concern of this research is due to some functional features of the sustainable development approach in dealing with such issues, which distinguish them from the usual perspectives of renovation or regeneration in terms of their application. In relation to the importance of sustainable development dimensions and its effects on worn-out textures and improving the quality of residence, it believes that neighborhoods are the cities of tomorrow. Although their problems and challenges are not at the level of the city as a whole, which leads to a crisis. However, their planning system and management structure lack a coherent and specific approach to provide a future perspective for sustainability, and therefore, they are trapped in a multitude of unplanned and physical

inefficiencies. In addition, the managerial, financial, technical and infrastructural capabilities and capabilities will not be sufficient to solve their problems by implementing large-scale programs and projects. Based on the above, we must accept that urban development plans improve the quality of life in urban areas by creating urban infrastructure, establishing urban facilities and equipment, and establishing required public services. Urban development plans also create a positive outlook for sustainable development. In other words, the development of urban areas directly increases the performance of the fabric through the sustainability process, and through this, the regeneration process responds to these changes. Therefore, urban development plans cause investment flows in each functional sector to tend towards areas that have development plans. What is clear is that the spatial structure of the city of Tabriz is the result of natural and geographical conditions, the population and activity settlement system, social and economic structures, and the movement system, and it indicates the connection and order between the main elements of the city such as areas of residence and activity, centers, axes, and the movement network and open spaces. On the other hand, the basic principles for the transformation and evolution of the spatial structure of the study area are coherence in sustainable and efficient development, the coherent structural foundation of which requires the radial skeleton of the city considering its population increase over the last three decades. According to the results of the citizen survey, out of 56 items assessed, 80.4 percent of the items assessed, including 45 items, were evaluated with an average of less than 3 (weak). This is while 19.6 percent, including 11 items, were evaluated with a theoretical average higher than 3, and the items, respectively, were evaluated as satisfactory: the level of trust and solidarity between the people of the neighborhood, the social and cultural homogeneity of the people, the level of spatial belonging to the neighborhood and the place of residence, the ratio of housing costs to the total household costs, strengthening social relations, the cost of household income for housing construction and repair, social participation, strengthening social status, supervision and technical knowledge of construction, provision of land and preparation, and satisfaction with living in the existing residential building. In the next part of the test, based on the ideal and standard values extracted for each indicator as the test value, the overall status of Tabriz Region 8 (according to sustainable development indicators) was assessed. Among the 55 indicators studied, the T values, only in the indicators of population density, literacy status, ethnic and cultural mixing, intelligent social advantage, sex ratio, foresight and prediction, privacy management, monitoring and evaluation capabilities, appropriate technology and database, age of buildings, waste disposal, safe drinking water, power to monitor plans, realism and commitment and responsibility (15 indicators) have higher or equal values (no significant difference) than the ideal test values (extracted from superior documents and theoretical foundations). In other words, Region 8 is in a stable state in terms of the aforementioned indicators, and in the rest of the cases (the majority of indicators) it is in an unstable state. Also, the results of the T-Test and the average of the regeneration indicators and the sustainability index of Region 8 compared to the ideal values of each indicator show that the average of both approaches is less than 3 and is at a lower level than the average. Among the regeneration approach indicators, the highest average was the social index (3.01) and the lowest was the physical-spatial assessment (2.35). Also, among the sustainability indicators of Region 8, the highest average was the institutional sustainability dimension (2.41) and the lowest was the economic dimension (2.20). According to the results of the relationship and correlation of the overall sustainability approach index of Region 8 of Tabriz and its evaluated indicators with the urban regeneration approach, all were confirmed to be positive and directly significant at a confidence level of 99 percent and an error level of less than 0.001. According to the results of the correlation test, the strongest relationship among the indicators studied was the physical-spatial index (0.648) followed by the institutional indicators (0.642).

Conclusion

- Preparing plans for the regeneration of problematic neighborhoods in line with local capacities and paying attention to physical, social, economic and legal issues;
- Strengthening cultural indicators and giving residents an identity, considering the historical nature of the region;

- Recognizing and supporting the economic capabilities of residents to create employment opportunities and equal income for residents of the region;
- Utilizing and attracting the participation of the public and non-governmental organizations in line with good urban governance;
- Trying to achieve urban unit management and increasing the efficiency of urban management in carrying out development projects in the inefficient fabric of the region;
- Attracting private and public sector investment and creating a special local fund to provide financial resources in order to improve and renew the worn-out fabric of the region;
- Using the financial resources of government service-providing departments that are required by law to pay for regeneration projects in inefficient areas.