



Institute of Geography



Research Paper

An analysis on sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on scenario-based future research The case study a northern neighborhoods of historical-cultural context Tabriz city

Rasoul Ghorbani ^{a*}, Akbar Zamani ^a, Mahdiah Tahooni ^a

^a. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, Tabriz University, Tabriz, Iran

ARTICLE INFO

Keywords:

Sustainable Regeneration,
GBN,
Quantitative Strategic
Planning,
Future Studies,
Tabriz.



Received:

14 July 2022

Received in revised form:

2 October 2022

Accepted:

5 January 2023

pp.41-63

ABSTRACT

Urban regeneration aims to reverse the flow of urban change and decline. In the context of urban regeneration, new types of organizations are being formed, whose goal is to look at development from the bottom up, in which all actors are involved, and this will lead to the development of sustainable solutions in the long term. This research has been carried out with the aim of sustainable reconstruction of the northern neighbourhoods of the historical-cultural context of Tabriz city. Based on its nature, the research method is comparative-analytical, and from the point of view of the goal, it is considered part of applied research. The variables extracted from the theoretical foundations were examined through interviews with 15 expert experts (university professors, specialists, managers and experts of the housing and urban planning department and municipality). In this research, economic, social, physical, environmental and management indicators and targeted sampling have been used. Structural equation analysis models, GBN scenario writing model, SWOT and QSPM have been used to analyze the data. The results of the research showed that among the 39 factors, 15 key factors play a role in the regeneration of the studied area, based on the importance and uncertainty of two economic and managerial factors, four scenarios were proposed, and to reach the golden scenario, the competitive strategy (ST) should be considered. By providing strategies for the preparation of a special plan for the historical contexts of the localities, creating investment for employment and the basis for the activities of NGOs, receiving special loans for reconstruction, and closely monitoring compliance with the rules and regulations of urban development, it is possible to recreate the sustainable contexts of the studied localities.

Citation: Ghorbani, R., Zamani, A., & Tahooni, M. (2022). An analysis on sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on scenario-based future research The case study a northern neighborhoods of historical-cultural context Tabriz city. *Journal of Geographical Urban Planning Research*, 10 (4), 41-63.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.342899.1696>

* . Corresponding author (Email: rghorbani@tabrizu.ac.ir)

Copyright © 2022 The Authors. Published by University of Tehran. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

The northern neighborhoods of the historical-cultural part of Tabriz city have a population of 21327 people and an area of 1163352 square meters, which still need to implement comprehensive and appropriate urban regeneration plans. Success in the implementation of urban regeneration plans, in addition to the determination of the responsible institutions, requires a comprehensive view of the plans and recognition of the value of the regions because only paying attention to one aspect of the dimensions of urban issues and the effects of the plans in the target neighborhoods will not guarantee their success. What has destroyed the stability of the historical-cultural texture of the northern neighborhoods is the need for a special historical-cultural texture plan that follows the rules and regulations of urban development, followed by random interventions that have caused the instability of the studied texture. Moreover, over many years, the density of the texture has increased, and the changes in land uses, especially the ignoring of valuable historical-cultural land uses, have added to the problems. As a result, the hierarchy of communication networks needs to respond to the current density and land uses.

If the current trends continue, the integrity of the historical-cultural textures of the northern part of Tabriz will gradually be lost with the change of livelihood methods. The resulting consequences and the failure to maintain the balance between the economic, social, and environmental aspects of these localities' historical and cultural texture and the localities' inefficiency will increase daily. Moreover, on the other hand, as long as projects lead to constructions that only respond to economic demands, the long-term needs of citizens should be addressed, and the chance to maintain and create livable neighborhoods and sustainable communities should be preserved. In this case, households with high financial power leave these neighborhoods as the main driver of urban development and

regeneration. Finally, these neighborhoods lose their concept as a factor in establishing social identity, and the instability of the texture is intensified.

Methodology

In terms of its nature, the present research method is a combination of comparative-analytical methods, and in terms of its purpose, it is considered a part of applied research. The current article has two parts, including the review and analysis of the theoretical foundations and background of the research to identify dimensions and components, and the second part includes providing a process model using interpretive structural modeling. The obtained variables were analyzed through interviews with experts (university professors and administrators, municipal and housing experts related to urban regeneration). Finally, 39 variables were identified as factors affecting the instability of the northern neighborhoods of the historical-cultural textures of Tabriz city. In this study, the validity of the Questionnaire uses the variables of previous research under the supervision of experienced professors. Moreover, to measure the reliability of the questionnaire questions, Cronbach's alpha was used, in which Cronbach's alpha coefficient for all questionnaires was 0.807. Finally, the Questionnaire in the form of 39 *39 (1521 modes) was given to 15 experts and experts in the form of targeted sampling. The data used in this Questionnaire are quantitatively produced by Delphi weight. Then the points are entered into the cross-matrix to determine the influence and impact of each within the MIC MAC software framework. The propulsion agents then entered the GBN model for scenario writing and provided possible scenarios. Then, to formulate the Golden Scenario Strategies, based on the SWOT model, and finally, prioritize with the QSPM technique of strategies.

Results and discussion

The relationship between 39 identified items affecting the future of the northern

neighborhoods of the historical-cultural texture of Tabriz city has been measured using the mutual effects matrix method and by 15 experts. The amount of direct and indirect effects of variables has been done with the help of direct and indirect classification of variables according to their effectiveness and impressionability based on system logic and by the output of MIC MAC software. Based on this, 15 factors were identified in this research. After determining the importance and uncertainty scores, the importance-uncertainty matrix drawn as a result of the two factors of employment and the concentration of regeneration decisions in the country's center is the factor with the highest level of uncertainty and importance. Then the scenarios are determined. In this classification, paying attention to the rank and score of the desired uncertainty and the positive or negative situation considered in the scenario for each one is decisive. The golden scenario, i.e., the sustainable regeneration of the northern neighborhoods of the historical-cultural texture of Tabriz, will take place when the status of the economic factor (employment) is in a positive and growing trend, and the management method (efficient and collaborative management) is the factor. The disaster scenario will also happen in the opposite direction and against the golden scenario. The believable scenario is that the situation of the economic factor is with a negative trend and the management style moves towards management from the bottom to the top. In order to achieve the desired scenario, the SWOT analytical model has been selected. According to the final score of the internal and external factors in the reconstruction of the northern neighborhoods of the historical-cultural

texture, the strategic position is determined in the nine-house matrix of the site of preservation and maintenance and in the square matrix in the third area, which ST strategies are chosen accordingly.

Conclusion

Considering the late approach of regeneration, the cohesion and continuity of the historical cores and the prosperity of the historical cores of the cities and paying attention to the urban cores as cultural heritage and protecting them for economic efficiency has played a significant role in the regeneration of these areas. Today, due to the lack of coordination in the elements of the planning system, the partial actions of institutions and enterprise orientation and the interference of their duties in the absence of a comprehensive view of urban planning have led to the ineffectiveness of the historical-cultural textures of cities. Meanwhile, the limitation of resources and time to fix the inefficiency has caused double challenges, which, undoubtedly, if there is no change in the current approach and procedures, a risky future can be considered.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

تحلیلی بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد انسجام و پیوستگی بر اساس آینده‌پژوهی سناریو مبنا مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز

رسول قربانی^۱ - گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
اکبر اصغری زمانی - گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
مهديه طاهونی - گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

چکیده

اطلاعات مقاله

واژگان کلیدی:

بازآفرینی پایدار، GBN، برنامه‌ریزی کمی راهبردی، آینده‌پژوهی، تبریز.



تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۴/۲۳

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۷/۱۰

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۱۰/۱۵

صص. ۶۳-۴۱

بازآفرینی شهری به‌منظور معکوس نمودن جریان تغییر و افت شهری هست. در بستر بازآفرینی شهری گونه‌های جدید سازمانی در حال شکل‌گیری هستند که هدف آن‌ها نگاه توسعه از پایین به بالاست که در آن‌همه کنشگران درگیر شده و این امر موجب توسعه راه‌حل‌های پایدار در بلندمدت می‌شود. این پژوهش با هدف بازآفرینی پایدار محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز صورت گرفته است. روش پژوهش بر اساس ماهیت، تطبیقی - تحلیلی و از منظر هدف جزء تحقیق‌های کاربردی محسوب می‌شود. متغیرهای استخراج‌شده از مبانی نظری، از طریق مصاحبه با ۱۵ نفر از کارشناسان خبره (اساتید دانشگاه، متخصصان، مدیران و کارشناسان اداره مسکن و شهرسازی و شهرداری) موردبررسی قرار گرفت. در این پژوهش از شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و مدیریتی و نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل‌های تحلیل معادلات ساختاری، مدل سناریونویسی GBN، SWOT و QSPM بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق نشان داد که از بین ۳۹ عامل ۱۵ عامل کلیدی در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه نقش دارند که بر اساس اهمیت و عدم قطعیت دو عامل اقتصادی و مدیریتی چهار سناریو مطرح گردیده که برای رسیدن به سناریو طلایی باید راهبرد رقابتی (ST) مورد توجه قرار بگیرد و با ارائه راهبردهای تهیه طرح ویژه بافت‌های تاریخی محلات، ایجاد سرمایه‌گذاری برای اشتغال و زمینه برای فعالیت NGO ها و کارهای دریافت وام ویژه بازآفرینی و نظارت دقیق بر رعایت قوانین و مقررات شهرسازی می‌توان به بازآفرینی بافت‌های پایدار محلات مورد مطالعه اقدام نمود.

استناد: قربانی، رسول؛ اصغری زمانی، اکبر و طاهونی، مهديه. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد انسجام و پیوستگی بر اساس آینده‌پژوهی سناریو مبنا مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز. *مجله پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰ (۴)، ۴۱-۶۳.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.342899.1696>

مقدمه

شهرنشینی در طول زمان بر اساس تغییراتی که در سازمان اجتماعی و اقتصادی شهرهای جهان رخ داده است، تغییر یافته است (Korkmaz & Balaban, 2020: 2). شهرها به‌عنوان دومین انقلاب در فرهنگ بشری در عصر حاضر با یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های خود با عنوان بافت‌های فرسوده دست‌وپنجه نرم می‌کند (رسولی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱) و تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر بافت‌های قدیمی را با مشکلات عدیده‌ای مواجه ساخته است (Hassan, 2012: 230). این مشکلات نه تنها مسائل فیزیکی از جمله زمین مورد نیاز و ساختمان‌های متروکه را در برمی‌گیرد مشکلات اجتماعی نظیر بیکاری و محرومیت اجتماعی را نیز به وجود می‌آورد (Couch et al, 2003: 15) که همه عوامل دست‌به‌دست هم داده و زمینه مناسبی را برای فرسودگی بافت‌های قدیمی فراهم می‌نماید (فلامکی، ۱۳۹۷: ۲۲۲). این بافت‌ها در گذشته و به مقتضای زمان دارای عملکرد سلسله‌مراتبی و منطقی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده است (حبیبی، ۱۳۹۷: ۳) و عدم تعادل در ساختارهای شهری به‌ویژه در بافت‌های قدیمی سبب تشدید دوگانگی در بافت‌های شهری شده است. در نتیجه شناسایی دقیق و مداخله آگاهانه در ساماندهی این امر ضروری به نظر می‌رسد. جستجو و ایجاد راه‌حل برای این مشکلات به‌عنوان بازآفرینی شهری شناخته می‌شود (Shaw & Butler, 2020: 6). 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، (Bottero et al, 2020; korkman & Balaban, 2019). بنابراین بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در بافت‌های تاریخی - فرهنگی دارد. یکی از پارادایم‌های تأثیرگذار که به‌عنوان یک رویکرد یکپارچه شناخته شده است؛ مفهوم پایداری و توسعه پایدار است. بازآفرینی پایدار شهری در حال حاضر مهم‌ترین نوع مداخله در بافت‌های فرسوده، بازآفرینی پایدار شهری است (ایزدفر و رضایی، ۱۳۹۹: ۱۱۰). امروزه در عمل، سیاست‌های مداخله در کشور ایران تنها از بعد کالبدی و تأکید بر نوسازی است و تحولات جدید شهری شروع به تهدید هویت این مناطق کرده و باعث روند پوسیدگی و وخیم‌تر شدن بافت‌های باارزش شهری شده است (Chandan et al, 2019: 81).

مطالعات اخیر میراث فرهنگی به‌وسیله کمیسیون اروپا بیانگر روابط بین جریان‌های اقتصادی و جامعه اروپایی با میراث فرهنگی است. با توجه به اینکه بافت‌های باارزش تاریخی شهرها با کسب جایگاه ویژه در فرهنگ و میراث فرهنگی به‌طور گسترده پذیرفته شده‌اند. خصوصیات و ارزش‌های بافت تاریخی، بافت‌های تاریخی را شایسته حفاظت می‌کند (محمدی و بهبودی سعدآباد، ۱۴۰۰: ۴۱۸) و فائق آمدن بر مشکلات محلات تاریخی - فرهنگی ممکن است به لحاظ ذهنی آسان به نظر آید ولی در عمل با بن‌بست مواجه شده است. بنابراین، دیدگاه بلندپروازانه این رویکرد مستلزم پروژه‌های یکپارچه و جامع است. کلان‌شهر تبریز نیز به دلیل گستره وسیع بافت‌های فرسوده و درعین حال تاریخی و فرهنگی مقصدهای اصلی اجرای طرح بازآفرینی شهری محسوب می‌شود. در این چارچوب قرار است تا پایان اجرای برنامه ششم توسعه، نیمی از محله‌های هدف طرح بازآفرینی شهری مشتمل بر یک هزار و ۳۳۴ محله که در مجموع ۹ میلیون نفر را در خود جای داده‌اند با اختصاص سالانه ۲۵ هزار میلیارد تومان بازآفرینی شوند.

کلان‌شهر تبریز به لحاظ تاریخی، اجتماعی و فرهنگی از نقش منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای برخوردار بوده و از گذشته‌های دور از مهم‌ترین شهرهای تجاری کشور، پایگاه نوآوری‌ها و تحولات بزرگ سیاسی و اجتماعی محسوب می‌شده که 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. طبق سرشماری ۱۳۹۵ محلات شمالی بخش تاریخی -

فرهنگی شهر تبریز ۲۱۳۲۷ نفر جمعیت و ۱۱۶۳۳۵۲ مترمربع مساحت دارد که 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 چرا که توجه صرف به یک بعد از ابعاد مسائل شهری و تأثیرات طرح‌ها در محله‌های مورد هدف، موفقیت آن‌ها را تضمین نخواهد کرد. آنچه پایداری محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی را از بین برده است؛ نداشتن طرح بافت تاریخی - فرهنگی ویژه و متناسب با ضوابط و مقررات شهرسازی هست که به دنبال آن مداخلات نسنجیده جسته‌گریخته موجب ناپایداری بیش‌ازپیش بافت مورد مطالعه شده است و 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 جابجایی 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 به‌عنوان اصلی‌ترین محرک توسعه و بازآفرینی شهری این محلات را ترک کرده و در نهایت این محلات مفهوم خود را به‌عنوان یک عامل استقرار بخش هویت اجتماعی از دست می‌رود و ناپایداری بافت تشدید می‌گردد. لذا شناسایی نیروهای کلیدی، ارائه سناریو و همچنین ارائه راهبرد در قالب طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران در بازآفرینی بخش شمالی محلات تاریخی - فرهنگی شهر تبریز چارچوب اصلی این پژوهش را شکل می‌دهد. در این رابطه مطالعاتی صورت گرفته است که به برخی از آن‌ها اشاره می‌گردد: گیمارس^۱ (۲۰۱۷) به ارزیابی پروژه‌های بازآفرینی شهری: اثربخشی یک پروژه با محوریت خرده‌فروشی در لیسبون برای زنده ماندن مراکز شهری در چندین شهر اروپای غربی پرداخته است که نتیجه پژوهش نشان می‌دهد اگرچه خروجی‌های قابل‌توجهی از پروژه‌های بازآفرینی در مراکز شهرها وجود داشته، اما این پروژه موثر نبوده و نتوانسته به بهبود منطقه کمک کند. استجنلیا و همکاران^۲ (۲۰۱۹) در پژوهش روش برنامه‌ریزی استراتژیک - عملکردی یکپارچه به سمت بازآفرینی پایدار در دو ناحیه ایسلند؛ ابعاد سطوح مختلف تصمیم‌گیری را تشریح می‌کند و سیستم پشتیبانی تصمیم‌گیری را در تعریف سناریوهای جایگزین، مؤثر می‌داند. چهاردولی و همکاران^۳ (۲۰۲۰) در بررسی بازآفرینی پایدار هسته‌های تاریخی و فرهنگی شهرهای سراسر جهان شاخص‌های بازآفرینی پایدار و محرک‌های توسعه شهری را موردبررسی قرار داده‌اند که درصد ارائه یک الگوی مفهومی جامع با در نظر گرفتن معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در هسته‌های تاریخی شهرها برآمده‌اند. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله 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. عبداللهی و همکاران (۱۳۹۹) به بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد (مطالعه موردی: منطقه چهار شهرداری کلان‌شهر تبریز) با استفاده از مدل بولین پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که بخش شمال شرقی و بخشی از محدوده مرکزی بیشترین قابلیت اجرای طرح‌های بازآفرینی را دارند. رجیبی و همکاران (۱۴۰۰) به

1 . Guimarães

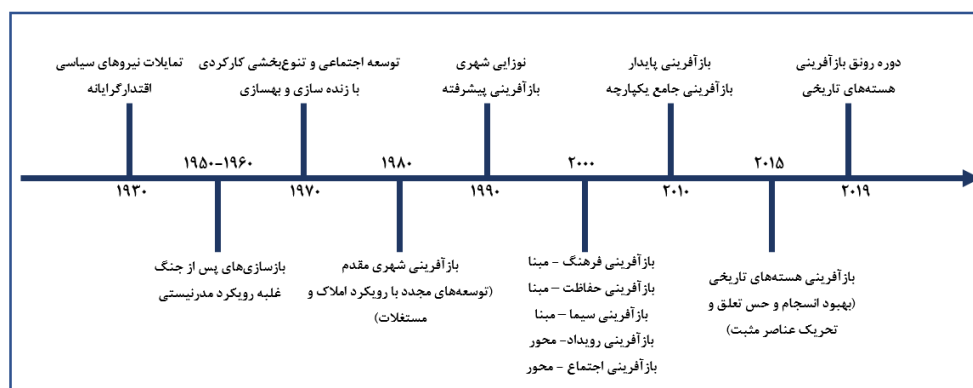
2 . Marialuce Stanganellia, Francesca Torrieri, Carlo Gerundo, Marco Rossitti

3 . Mehrdad Chahardowli, Hassan Sajadzadeh, Farshid Aram and Amir Mosa

شناسایی پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی با استفاده از مدل تحلیل معادلات ساختاری پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که ۱۰ شاخص از جمله سرمایه‌گذاری دولتی و تزریق اعتبارات پروژه‌ها، قوانین و ضوابط شهری، مشارکت و... شاخص‌های کلیدی هستند و ۱۰ سناریو برتر مطلوب، میانه و بحرانی ارائه داده‌اند. 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 و در حد سناریو باقی‌مانده‌اند؛ اما پژوهش حاضر به بررسی پیشران‌های کلیدی در بازآفرینی پایدار محلات مورد مطالعه و سناریوسازی آینده به‌طور جامع پرداخته و راهبرد مناسب جهت بازآفرینی بافت مورد مطالعه را ارائه نموده است؛ لذا بر اساس موارد گفته‌شده این تحقیق از سایر تحقیقات متمایز می‌گردد.

مبانی نظری

بازآفرینی شهری یک زمینه متقاطع از سیاست‌های شهری است (Korkmaz & Balaban, 2019: 2) که بر سه مضمون مشارکت، اختلاط و سرمایه اجتماعی، جایگزین شدن مضامین سنتی 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) تأکید می‌کند. بازآفرینی شهری پایدار فقط بر ابعاد اقتصادی و فیزیکی فرآیند بازآفرینی متمرکز نیست، بلکه هدف آن ارائه سه بعد اصلی توسعه پایدار به‌طور هم‌زمان برای بازآفرینی است (Evans, 2012; Wheeler & Beatley, 2008). 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. (Czischke et al, 2015). رویکردهای غالب در مقاطع زمانی مختلف به‌طور خلاصه در نمودار زیر آمده است.



شکل ۱. رویکردهای غالب در مقاطع زمانی مختلف،

منبع: (حناچی و همکاران، ۱۳۹۰؛ Asma, 2016; Chahardowli et al, 2020)

نظریه‌های مختلفی در مورد بازآفرینی شهری وجود دارد که در سال‌های اخیر تحت تأثیر رویکرد توسعه پایدار قرار گرفته است. 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 کشورهایمانند 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 رویکردهای فرهنگی - اجتماعی مشاهده می‌شود که نقش ذینفعان و عوامل تأثیرگذار را در اولویت قرار می‌دهد. دوره نهایی (۲۰۱۵ تا ۲۰۱۹) را می‌توان دوره انسجام هسته‌های تاریخی و رونق 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). آینده‌پژوهی با بهره‌گیری از طیف وسیعی از متدولوژی‌ها و به‌جای تصور فقط یک آینده به گمانه‌زنی سیستماتیک و خردورزانه، در مورد چندین آینده متصور مبادرت می‌ورزد (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۹:۴۱). به‌طور کلی سه رویکرد فلسفی نسبت به آینده وجود دارد: رویکرد نخست از نیاز به تغییر شتابان و آگاهی از مقصد جهان ناشی می‌شود (Godet, 2011: 16). این رویکرد شامل داده‌هایی از گذشته و حال است که راهی به‌سوی آینده‌های متحمل را به تصویر می‌کشد. رویکرد دوم، بازتاب پرنین آرمان‌شهرها یا مدینه فاضله است؛ از نظر آینده‌پژوهی این رویکرد به مفهوم آن است که آینده بر پایه چیزی ساخته می‌شود که ما آرزوی تحقق آن را داریم. شایسته است این رویکرد را رویکردی مبتنی بر دیدگاه‌ها بدانیم. رویکرد سوم آینده‌پژوهی، آمیزه‌ای از دو رویکرد نخستین است. از میان رویدادهای احتمالی و ممکن و مطلوب است که واقعیت پدید می‌آید و به‌بیان‌دیگر ترکیب یا هم‌افزایی این سه گونه از رویداد است که واقعیت را می‌سازد (کورنیش، ۱۳۹۴:۴۱). هدف سناریوسازی در برنامه‌ریزی کمک به رهبران و مدیران برای تغییر نگرش آن‌ها نسبت به واقعیت‌های پنداری و نزدیک کردن دیدگاه آن‌ها به واقعیت‌های موجود و یا در حال ظهور است. نتیجه نهایی سناریو ترسیم درست آینده نیست بلکه هدف آن اصلاح و بهبود نظام‌مند تصمیم‌گیری‌ها در خصوص حوزه‌های هدف مربوط به آینده است (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۹:۵۲).

معیارهای بازآفرینی پایدار شهری

هر رویکرد جامع برای توسعه پایدار باید شامل انواع شاخص‌ها و روش‌های کمی و محاسبه‌پذیری در طول زمان باشد. هر معیار نمی‌تواند فقط به وضعیت همان لحظه نگاه کند، بلکه باید اقدامات یکپارچه‌شده را در طول زمان بررسی کند (US EPA, 2005; Wedding & Crawford-Brown, 2007).

جدول ۱. معیارهای بازآفرینی پایدار شهری در بافت‌های تاریخی - فرهنگی

ابعاد	معیار	تعریف	زیرمعیارها	منبع
کالبد شهری	کلیه عناصر محیطی است که انسان به‌طور بالقوه می‌تواند در ارتباط با آن قرار گیرد.	- خزش شهری - وضعیت ساختاری ساختمان	پاکزاد، ۱۳۹۶:۱۰۱	منبع
زیرساخت‌های شهری	زیرساخت مجموعه‌ای از سیستم‌ها، فعالیت‌های شکل‌دهنده به جوامع دارای اقتصاد مدرن است و شبکه‌ای از سیستم و جریان‌های مستقل، انسان‌ساز است که در تولید و توزیع جریان مداوم کالاها خدمات عمل می‌کنند.	نسبت جمعیتی که محیط زندگی خود را خوب می‌دانند - نسبت فعالیت‌های تفریحی، -تفریحی به تعداد ساکنان -انواع امکانات جامعه (امکانات آموزشی، بهداشتی)	Williams, 2012: 6 هاشمی و علیمردانی، ۲۴، ۱۳۹۹	منبع
سرمایه اجتماعی	سرمایه اجتماعی	روحیه‌ها، خلق و خوها، ارزش‌های اخلاقی، عادات رفتاری، آداب و سنن، هنجارها، روش‌ها و نهادهایی که منجر به پذیرش سلسله‌مراتب، تمکین از قواعد اجتماعی، همکاری، اعتماد و مشارکت افراد می‌شود و افراد را قادر می‌سازد اهداف مشترک را دنبال کنند. می‌تواند به‌طور قابل‌توجهی بین جوامع و در طول زمان متفاوت باشد.	Piras et al, 2021: 183 Cronin et al, 2021:12	منبع
هویت	هویت	هویت در پاسخگویی آگاهانه هر فرد به پرسش‌هایی در مورد	- قوانین و مقررات موجود در	دانشپور و شیرینی،

اجتماعی	خودش نهفته است: گذشته، کیستی، محل زندگی گذشته و حال، تعلق به قبیله، نژاد یا ملت، منشأ ابتدایی واصلی‌اش 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.	بازآفرینی شهری - تعداد افرادی که از امکانات تفریحی استفاده می‌کنند (آگاه از امکانات اجتماعی و فرهنگی) خانوار ۱۷،۱۳۹۴ مشکینی و همکاران، ۵۹۰،۱۳۹۴
منزلت اجتماعی	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؛ بنابراین طبقه‌بندی افراد را به‌عنوان فرایند گروه‌بندی افراد در دسته‌های مختلف اجتماعی بر اساس ویژگی‌های ادراکی عوامل انجام می‌دهد.	Ciardom et al, 2020: 2012 - تراکم خالص جمعیت - سن - میزان پاسوادی - تحصیلات - مشارکت مدنی - مدت اقامت در محله - تمایل افراد برای اقامت در محله
امنیت اجتماعی	امنیت پدیده روان‌شناختی -اجتماعی است که این احساس ناشی از تجربه‌های مستقیم و غیرمستقیم افراد از متغیرهای اصلی احساس امنیت اجتماعی است در واقع در صورت وجود آن روابط میان خانواده‌ها، دوستان و به‌طور کلی جامعه روابطی مؤثر خواهد بود و عدم وجود آن با ناامنی توأم است.	رجایی و همکاران، ۳۵،۱۳۹۴ - نرخ سرمایه اجتماعی - سطح مشارکت در فرآیند تصمیم‌گیری (درصد ساکنین درگیر حداقل یک جامعه محلی یا سازمان داوطلبانه) - امنیت اجتماعی
محل‌های فرهنگی	بازآفرینی شهری برای اقدامات خود به بستری کالبدی و فضایی نیاز دارد که از آن با عنوان محدوده‌ها یا محله‌های فرهنگی نام می‌برند. امروزه از محله‌های فرهنگی به‌عنوان ابزار اولیه بازآفرینی شهری و مدلی از توسعه استفاده می‌کنند.	خان محمدی و قلعه‌نویی، ۷۵،۱۳۹۵
رویدادهای فرهنگی	فرآیندی که موجب پذیرش دوباره شهر فراموش شده و فرسوده دیروز می‌گردد. حضور هنر در شهر و برپایی انواع جشنواره‌های هنری، راهبردی فراتر از اندیشیدن راه‌حل‌های کوتاه‌مدت برای رکود اقتصادی و مشکلات اجتماعی شهرهاست.	پوراحمد و همکاران، ۸۲،۱۳۸۹ Richards & Palmer, 2010: 49
ارزش ملک	از نگاه سرمایه‌گذاری، در نوسازی شهری دو ارزش بالقوه وجود دارد. ارزش اول به بالا رفتن سطح عمومی قیمت‌ها در حوزه مسکن، ساختمان و کاربری‌ها و خدمات شهری معطوف بوده و ارزش دوم ناشی از بالا رفتن مرغوبیت محدوده‌های مورد سرمایه‌گذاری پس از عملیات نوسازی است.	آقا صفری و همکاران، ۷۹،۱۳۸۹ ایزدی و همکاران، ۱۶۹،۱۳۹۷
سرمایه‌گذاری خصوصی	نوسازی شهری، احداث، اصلاح، توسعه معابر و نوسازی محلات بافت تاریخی از جمله وظایف اساسی شهرداری‌ها به شمار می‌آید.	Ng, M.K, 2005:451 ODPM, 2006: 12 - تنوع اشتغال - سطح درآمد - قیمت زمین و املاک
برند سازی	برند مجموعه‌ای از گره‌های ذهنی یا مزایای کاربردی و منطقی و محسوسات تصرف بازار هدف در ذهن است. برند تنها بخشی از فرایند طراحی محصول جدید نیز هست.	Wang & Ding, 2017: 161 رستمی و همکاران، ۱۵،۱۳۹۷
منابع طبیعی	منابع طبیعی دارای نقش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی است. به‌شرط برنامه‌ریزی معقول و منطقی همراه با مدیریت مناسب در بهره‌برداری از این منابع می‌توانند در امر توسعه پایدار محیطی مؤثر واقع شوند. منابع به دلیل ارزش اقتصادی، صادراتی و قابلیت‌هایی که در تبدیل شدن به مواد اولیه صنایع مختلف دارند، می‌توانند محور توسعه باشند.	زارع چاهوکی و سنایی، ۲،۱۳۹۷ - سطح آلودگی: آب، هوا، صدا، آلودگی بصری - میزان بهره‌وری انرژی - عایق‌بندی ساختمان جهت استفاده از انرژی خورشیدی - درصد فضای سبز در نواحی ساخته‌شده و ...
آلودگی شهری	هرگونه تغییر در ویژگی‌های اجزاء شکل محیط به‌طوری‌که استفاده بیشتر از آن‌ها ناممکن گردد و به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم منافع و حیات موجودات زنده را به مخاطره اندازد که باعث عدم آرامش و رضایت شهروندان باشد.	آذرنوش و روانجو، ۷۸،۱۳۹۳
تأمین منابع - مدیریت پایدار شهری - مشارکت شهروندان - ارتقاء سطح آگاهی جامعه از بافت تاریخی	- تمرکزگرایی ادارات - عملکرد و نظارت دستگاه‌های دولتی - قوانین مالیاتی - میزان بودجه	کلاتری و همکاران، ۱۳۹۵،۶

اقتصادی

زیست‌محیطی

فرهنگی

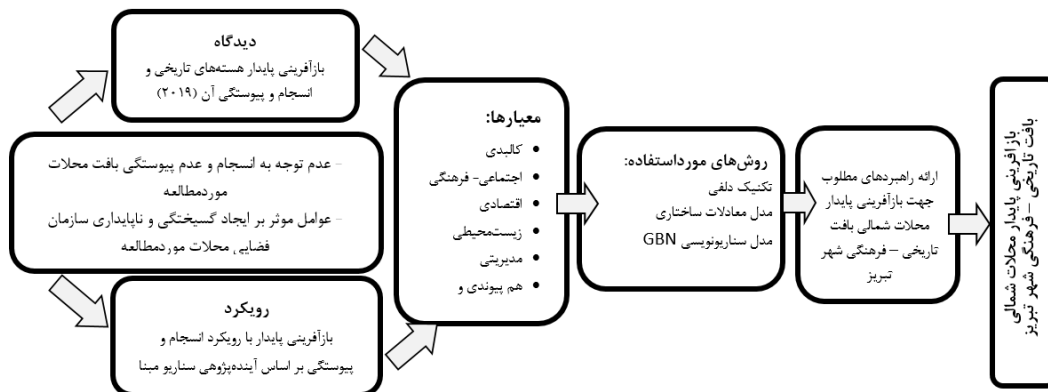
معیارهای پیوستگی و انسجام فضایی

معیارها و زیرمعیارهای اصل هم پیوند و اتصال و انسجام، بیان کننده ابعاد کالبدی - فضایی گونه‌ای از شهرسازی هستند که نتیجه به کارگیری آن، بهبود کیفیت، یکپارچگی بافت و ساخت شهرها را رقم خواهد زد (جدول ۳).

جدول ۲. جمع بندی معیارهای هم پیوندی و انسجام جهت بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی - فرهنگی

اصل	معیار	زیر معیار	
پیوستگی فضایی	پیوند و اتصال شبکه دسترسی و حمل و نقل	توسعه قابلیت پیاده روی و مسیرهای پیاده	
		ساختن اتصالات به منظور تسهیل حرکت	
		ساختن اتصالات به منظور افزایش آلوده شد	
		یکپارچگی فضاهای مشارکت جامعه محلی در طراحی و مدیریت مسیرهای دسترسی	
		دسترسی سواره و اثرات آرام کننده ترافیک در مسیرهای دسترسی	
	پیوند و اتصال کاربری‌ها و عملکردها	پیاده	عدم تمایز بین خیابان و پیاده رو و به اشتراک گذاری فضای دسترسی با رانندگان، دوچرخه سواران و ...
		ترکیب و اتصال عملکردها	یکپارچگی و پیوند اجتماعی پتانسیل ترکیب عملکردها با یکدیگر
		کاربری زمین	تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم اندازهای جامعه
		یکپارچه	محدود نمودن کاربری زمین به یک کاربری خاص و تعیین شدت کاربری زمین
		پیوند و اتصال از طریق احیای بناهای قدیمی و زمین‌های خالی	تغییر کاربری و عملکرد بنای فرسوده تغییر در ساخت و معماری بنا احیای زمین‌های خالی یا بایر
انسجام	هم پیوندی توده و فضا	حفظ و توسعه بلوک‌های کوچک	
		رشد پیوندی فضاهای عمومی با مسیرهای متنوع به یکدیگر	
		پیوستگی عناصر یادواره‌ای با بافت پیرامون	
		هماهنگی شکلی بناهای مختلف	
		تداوم و پیوستگی بصری و ایجاد افق دید مداوم	
	پیوند و اتصال در بدنه فضاهای شهری	تراکم و تجمع در شهرها	تراکم بالای جمعیت افزایش دادوستد و رونق تجارت
		تخلخل	تخلخل یکپارچگی را طوری حفظ می کند که اشیا گرد هم آیند
		خوانایی	خوانایی یک تابع تعادلی بین محتوای فضا و دسترسی آن به محرک‌های متنوع ممکن است.
		تنوع و گوناگونی	تنوع علیرغم حس تمایزی که در فضا ایجاد می کند ارتباط بصری و کالبدی با تمام فضا را به عنوان یک کل حفظ می کند
		سلسله مراتب	عناصر یک سیستم به صورت پیش رونده‌ای از کوچک تا بزرگ با یکدیگر ترکیب می شوند.
وابستگی	اتصالات	به حداکثر رساندن سطوحی از ارتباطات در فضای شهری توسط فراهم کردن تعداد متنوعی از مسیرهای پیاده و افزایش فرصت‌های پیاده.	
	وابستگی	وابستگی میان اجزا کارکردی کوچک و بزرگ محلات با هم، وابستگی میان مدول‌های کوچک و بزرگ معابر با هم	

منبع: (امامی و زبردست، ۱۳۹۳؛ روشنی و همکاران، ۱۳۹۵؛ محمدی زاده و همکاران، ۱۳۹۷؛ Ellin, 2006)



شکل ۲. مدل مفهومی تحقیق

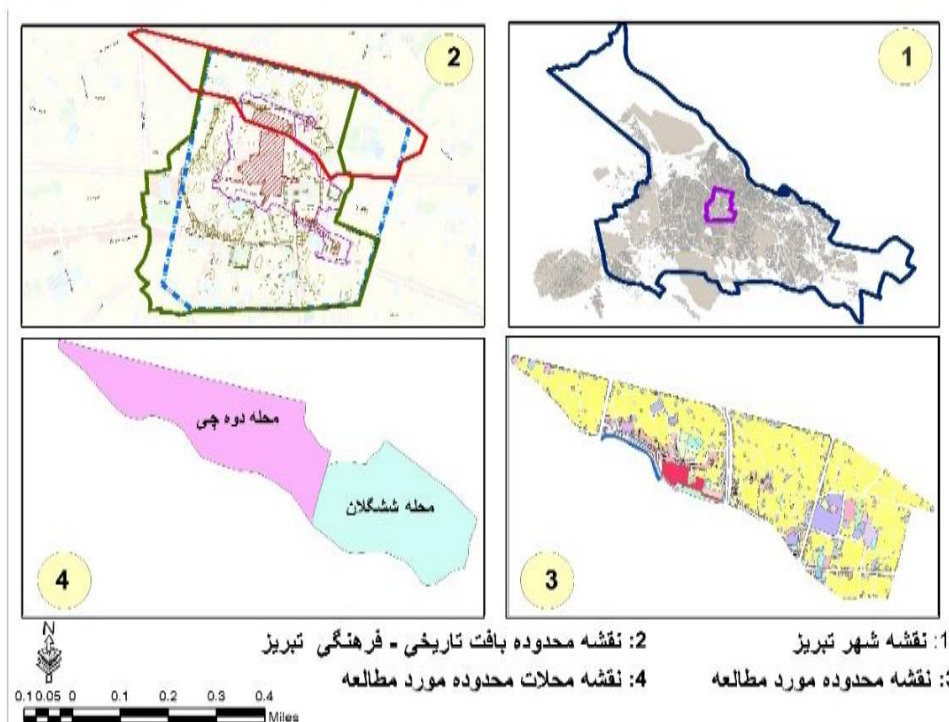
روش پژوهش

روش تحقیق حاضر از نظر ماهیت، ترکیبی از روش‌های تطبیقی-تحلیلی و از نظر هدف، جزء دسته تحقیق‌های کاربردی محسوب می‌شود. در نگاه کلی، مقاله حاضر شامل دو بخش است: بخش بررسی و تحلیل مبانی نظری و پیشینه پژوهش؛ برای شناسایی ابعاد و مؤلفه‌ها و بخش دوم شامل ارائه الگوی فرآیندی با استفاده از مدل‌سازی ساختاری تفسیری. متغیرهای به‌دست‌آمده از طریق مصاحبه با متخصصان (اساتید دانشگاه و مدیران، کارشناسان شهرداری و مسکن شهرسازی مرتبط با بازآفرینی شهری) مورد بررسی قرار گرفت که نحوه‌گزینش گروه خبره و متخصصان در جدول ۳ آمده است. در نهایت ۳۹ متغیر به‌عنوان عوامل موثر بر ناپایداری محللات شمالی بافت‌های تاریخی - فرهنگی شهر تبریز شناسایی شد. در این پژوهش برای حفظ روایی پرسشنامه از متغیرهای تحقیقات پیشین که زیر نظر اساتید مجرب انجام گرفته بودند؛ استفاده گردیده است و برای سنجش پایایی سؤالات پرسشنامه از آلفای کرونباخ استفاده شده است که در این پژوهش ضریب آلفای کرونباخ برای کل سؤالات پرسشنامه کارشناسان میزان ۰/۸۰۷ برآورد گردیده است. سرانجام پرسشنامه به شکل ماتریس ۳۹*۳۹ (۱۵۲۱ حالت) در قالب جدول طبق نمونه‌گیری هدفمند در اختیار ۱۵ نفر از کارشناسان و متخصصان قرار گرفت. داده‌های بکار رفته در این پرسشنامه به‌صورت کمی و از طریق وزن دهی دلفی تهیه شده و سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شده تا در چارچوب نرم‌افزار Mic Mac تأثیرگذاری و تأثیرپذیری هر کدام مشخص شود. سپس عوامل پیشران جهت سناریونویسی وارد مدل GBN گردیده و سناریوهای محتمل را ارائه داده است. روش سناریونویسی شوارتز شامل ۸ مرحله: (۱) شناسایی متغیرها و عوامل موثر کلیدی (۲) طبقه بندی بر اساس اهمیت و عدم قطعیت (۳) انتخاب منطق سناریوها (۴) پربار کردن سناریوها (۵) انتخاب شاخص‌ها و علائم راهنما (۶) روایی سناریوها (۷) تحلیل پیامدها و نتایج سناریوها (۸) راهبردهای دستیابی به سناریو مطلوب هست. سپس برای تدوین راهبردهای رسیدن به سناریو طلایی بر اساس مدل SWOT تدوین گردیده و در نهایت با تکنیک QSPM راهبردها اولویت‌بندی شده‌اند.

جدول ۳. نحوه‌گزینش یا انتخاب گروه خبره محور

ویژگی	امتیاز	وضعیت شغلی کارشناسان	تعداد	درصد
تعداد مقالات علمی - پژوهشی داخلی یا خارجی مرتبط با حوزه بازآفرینی شهری و آینده‌پژوهی	۵	کارشناس اجرایی	۴	۲۶/۶۶
تعداد کتاب (تألیفی یا ترجمه) یا مقالات مروری مرتبط با حوزه مربوطه	۲	کارشناس پژوهشی حوزه	۳	۲۰
تعداد طرح‌های پژوهشی یا علمی مصوب انجام‌شده با حوزه مربوطه	۱	هیئت علمی دانشگاه	۶	۴۰
سابقه همکاری یا عضویت در شورا، انجمن، نهاد، گروه، شرکت یا تشکل مربوطه	۳	دانشجویان تحصیلات تکمیلی	۲	۱۳/۳۳
سابقه اجرایی تخصصی	۳	جمع	۱۵	۱۰۰

محدوده مورد مطالعه در استان آذربایجان شرقی و در محدوده سیاسی - اداری شهرستان تبریز قرار گرفته است. بافت تاریخی تبریز یکی از شش محور بافت تاریخی - فرهنگی ایران بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد و بازار تبریز که در این بافت قرار گرفته است حدود سه سده پیش و پس از وقوع زمین‌لرزه تاریخی تبریز در سال ۱۱۹۳ قمری توسط نجفقلی خان دنبلی حاکم وقت تبریز بازسازی شده است. تاریخ بنای این مجموعه مشخص نیست؛ ولی بسیاری از جهان‌گردانی که از سده چهارم هجری تا دوره قاجاریان از این بازار بازدید کرده‌اند، درباره آن اطلاعاتی ارائه داده‌اند. این بازار با داشتن حدود ۵۰۵۰۰ باب حجره، مغازه و فروشگاه، ۴۰ گونه شغل، ۳۵ باب سرا، ۲۵ باب تیمچه، ۳۰ باب مسجد، ۲۰ باب راسته و راسته‌بازار، ۱۱ باب دالان، ۵ باب حمام و ۱۲ باب مدرسه، به‌عنوان اصلی‌ترین مرکز دادوستد مردم تبریز و ایران شناخته می‌شود. این مجموعه در تاریخ ۲۵ شهریور ۱۳۵۴ با شماره ثبت ۱۰۹۷ به‌عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است. در سال ۲۰۱۰ نیز این مجموعه با شماره ثبت ۱۳۴۶ به‌عنوان یکی از میراث جهانی ایران در فهرست میراث جهانی یونسکو به ثبت رسید. مساحت بافت فرهنگی و تاریخی شهر تبریز برابر با ۷۵۲۰۲۲۶ مترمربع و میزان تراکم جمعیتی برابر با ۱۲۷/۹۳ می‌باشد (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۷). محدوده مورد مطالعه جز منطقه ۱۰ کلان‌شهر تبریز بوده و از طرف شرق و شمال شرقی به خیابان سرباز شهید، از طرف شمال به خیابان شمس تبریزی و از طرف جنوب به چای کنار ختم شده و شامل محلات دوه چی و ششگلان می‌باشد.



شکل ۳. موقعیت محدوده مورد مطالعه در روی نقشه (محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی بافت شهر تبریز)

یافته‌ها

ارتباط میان ۳۹ گویه شناسایی شده مؤثر بر آینده محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز با استفاده از روش ماتریس تأثیرات متقابل و توسط ۱۵ نفر از کارشناسان خبره میزان ارتباط گویه‌ها با اعداد بین ۰ تا ۳ سنجیده شده است. عدد صفر به منزله «عدم تأثیر»، یک «تأثیر ضعیف»، دو «تأثیر متوسط» و سه «تأثیر زیاد» است. ابعاد ماتریس تحلیل اثرات متقابل گویه‌ها در این پژوهش دارای ابعاد (۳۹×۳۹) است.

- 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 تأثیر گذار-ورودی ناحیه دوم) متغیرهای دو وجهی. متغیرهای دووجهی به دو دسته تقسیم می‌شوند: متغیرهای هدف و متغیرهای ریسک. ناحیه سوم) متغیرهای وابسته- تأثیرپذیر ناحیه چهارم) متغیرهای مستقل ناحیه پنجم) متغیرهای خوشه‌ای - نامعین. در این پژوهش طبقه بندی متغیرها در جدول ۴ آورده شده است.

- تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر

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

جدول ۴. بررسی تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر

گونه	ابعاد	متغیر	میزان اثرات مستقیم (MDI)			میزان اثرات غیرمستقیم (MII)		
			تأثیرگذاری	تأثیرپذیری	خالص اثرگذاری	تأثیرپذیری	تأثیرگذاری	خالص اثرگذاری
ناحیه اول: (متغیرهای تأثیرگذار- ورودی)	اقتصادی	اشتغال	۸۴	۶۶	۱۸	۶۵۶۴۵۸	۵۱۸۷۲۳	۱۳۷۷۳۵
	اجتماعی	سطح سواد	۹۳	۶۱	۳۲	۷۳۲۸۰۴	۴۶۶۱۸۱	۲۶۶۶۲۳
	زیست‌محیطی	میزان دسترسی به فضای سبز	۹۰	۶۱	۲۹	۶۹۷۵۵۰	۴۷۵۴۹۴	۲۲۲۰۵۶
ناحیه دوم: (متغیرهای دووجهی)	کالبدی اجتماعی اقتصادی زیست‌محیطی	ساختن اتصالات به‌منظور تسهیل حرکت و افزایش آمدوشد	۸۶	۹۶	-۱۰	۶۵۵۳۸۹	۷۵۱۷۴۶	-۹۶۳۵۷
		مشارکت جامعه محلی در طراحی و مدیریت مسیرهای دسترسی	۸۲	۹۷	-۱۵	۶۴۱۹۱۵	۷۵۷۵۰۸	-۱۱۵۵۹۳
		اثرات آرام‌کننده ترافیک در مسیرهای دسترسی	۷۵	۹۹	-۲۴	۵۹۲۶۷۸	۷۶۷۹۷۸	-۱۷۵۳۰۰
		یکپارچگی و پیوند اجتماعی	۸۳	۹۲	-۹	۶۳۹۶۰۷	۷۲۰۹۶۴	-۸۱۳۵۷
		پتانسیل ترکیب عملکردها با یکدیگر	۸۸	۹۹	-۱۱	۶۸۳۳۱۳	۷۷۳۳۴۰	-۹۰۰۲۷
		تغییر در ساخت و معماری بنا	۹۱	۹۶	-۵	۷۱۳۴۷۴	۷۴۷۲۸۸	-۳۳۹۱۴
		احیای زمین‌های خالی یا بایر	۹۱	۱۰۳	-۱۲	۷۱۰۵۳۵	۸۰۵۳۲۶	-۹۴۷۹۱
		ایجاد شبکه فضاهای عمومی متصل به یکدیگر	۸۷	۹۱	-۴	۶۷۶۴۱۵	۷۱۵۰۹۷	-۳۸۶۸۲
		رشد پیوندی فضاهای عمومی	۸۲	۹۵	-۱۳	۶۴۴۴۳۰	۷۴۴۰۲۶	-۱۰۱۵۹۶
		تأکید بر پیوند و اتصال مراکز	۸۳	۹۰	-۷	۶۵۷۳۴۳	۷۰۹۱۲۷	-۵۱۷۸۴
ناحیه دوم: (متغیرهای دووجهی)	کالبدی اجتماعی اقتصادی زیست‌محیطی	میزان رضایت از دسترسی به خدمات عمومی	۹۱	۶۰	۲۹	۶۹۷۵۵۰	۴۷۵۴۹۴	۲۲۲۰۵۶
		میزان تمایل افراد برای سکونت	۹۹	۹۶	۳	۷۷۲۶۹۲	۷۴۶۲۷۰	۲۶۴۲۲
		میزان مشارکت اجتماعی	۹۸	۱۰۳	-۵	۷۷۴۷۳۰	۷۹۷۳۱۷	-۲۲۵۸۷
		میزان امنیت اجتماعی	۹۸	۹۹	-۱	۷۷۴۳۱۴	۷۶۷۴۸۷	۶۸۲۷
		متوسط قیمت واحد مسکونی	۹۵	۹۹	-۴	۷۱۶۰۱۵	۷۶۵۰۳۸	-۴۹۰۲۳
		میزان رضایت از آلودگی صوتی	۹۰	۸۹	۱	۶۹۰۸۴۰	۶۹۸۱۱۷۶	-۷۳۳۶
		میزان رضایت از وضعیت فاضلاب	۸۹	۹۳	-۴	۶۹۰۹۵۰	۷۱۷۸۱۴	-۲۶۸۶۴
		قانون‌گذاری و بسترسازی برای سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی	۱۰۰	۱۰۴	-۴	۷۷۷۴۰۰	۸۰۵۷۰۶	-۲۸۳۰۶
		تعمین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم‌اندازهای جامعه	۱۰۴	۸۶	۱۸	۸۰۰۵۸۵	۶۶۶۱۹۶	۱۳۴۳۸۹
		تغییر کاربری و عملکرد بنای فرسوده	۹۰	۹۴	-۴	۷۰۸۱۵۵	۷۲۷۸۱۷	-۱۹۷۳۳
ناحیه دوم: (متغیرهای دووجهی)	کالبدی اجتماعی	تنوع و گوناگونی	۹۳	۸۷	۶	۳۷۳۱۸۷	۶۷۵۹۰۰	-۳۰۲۷۱۳
		بهبود سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی	۹۸	۸۷	۱۱	۷۷۶۹۳۹	۶۸۵۱۲۸	۹۱۸۱۱
اجتماعی	تراکم خالص جمعیتی	۱۰۰	۹۳	۷	۷۷۰۱۸۰	۷۱۸۱۱۴	۵۲۰۶۶	

۱۵۳۷۸	۶۴۳۱۹۲	۷۹۶۹۸۰	۱۵	۸۵	۱۰۰	میزان سرمایه اجتماعی	
۱۵۸۴۹۷	۷۰۹۸۸۹	۸۶۸۳۸۶	۲۱	۹۳	۱۱۴	تأثیر اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری	
۲۱۴۱۸۳	۶۵۱۲۰۳	۸۶۵۳۸۶	۲۹	۸۵	۱۱۴	متمركز بودن تصمیمات بازآفرینی در مركز كشور	نهادهای
۱۸۸۰۰۵	۶۷۷۶۶۱	۸۶۵۶۶۶	۲۶	۸۷	۱۱۳	عملکرد دستگاه‌های نظارتی	مدیریتی
۱۳۰۶۸۸	۶۸۷۴۳۶	۸۱۸۱۲۴	۱۷	۸۸	۱۰۵	قوانین مالیاتی	
۱۵۵۲۸۹	۶۴۹۱۳۳	۸۰۴۴۲۲	۲۰	۸۲	۱۰۲	تخصیص بودجه دولت	
-۳۳۴۴۰۷	۷۷۶۰۷۴	۴۴۱۶۶۷	-۴۰	۹۹	۵۹	توسعه قابلیت پیاده‌روی و مسیرهای پیاده	ناحیه سوم:
-۳۳۹۱۲۶	۶۹۵۶۸۳	۳۵۶۵۵۷	-۴۳	۹۰	۴۷	عدم تمایز بین خیابان و پیاده‌رو و به اشتراک‌گذاری فضای دسترسی	(متغیرهای وابسته-)
-۱۷۲۹۶۷	۷۱۸۱۱۴	۵۴۵۱۴۷	-۲۲	۹۱	۶۹	خوانایی مرزها	انسجام فضایی
-۱۴۵۸۰۶	۴۷۸۴۱۰	۳۳۲۶۰۴	-۱۹	۶۲	۴۳	محدود نمودن کاربری زمین به یک کاربری خاص و تعیین شدت کاربری زمین	ناحیه چهارم:
-۲۰۳۷۳۷	۴۵۱۲۳۵	۲۴۷۴۹۸	-۲۷	۶۰	۳۳	بی‌نظمی	(متغیرهای مستقل-)
۱۸۳۲۱	۴۵۰۷۶۳	۴۶۹۰۸۴	۰	۵۹	۵۹	بیکاری	اقتصادی
۱۹۸۵۵۸	۳۷۷۴۸۰	۵۷۶۰۳۸	۲۷	۴۹	۷۶	تورم و بی‌ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه‌ریزی	ناحیه پنجم:
							(متغیر خوشه‌ای - نامعین)

- شناسایی متغیرهای کلیدی و طبقه‌بندی بر اساس اهمیت و عدم قطعیت

با توجه به جدول ۴ متغیرهایی که میزان اثرگذاری خالص آن‌ها منفی است حذف می‌گردد که بر این اساس در این پژوهش ۱۵ عامل شناسایی شدند و رتبه‌بندی میزان اهمیت و عدم قطعیت ۱۵ عامل پس از انجام مصاحبه با نمونه ۱۵ نفری از کارشناسان در جدول ۵ ارائه شده است.

جدول ۵. نمره نهایی اهمیت و احتمال وقوع و عدم قطعیت هر یک از عوامل

ابعاد	ردیف	متغیر	اهمیت	عدم قطعیت	احتمال وقوع
کالبدی	۱	میزان رضایت از دسترسی به خدمات عمومی	۳/۴۸	۱/۶۳	۱/۵
اجتماعی- فرهنگی	۲	سطح سواد	۲/۷۱	۲	۱/۲۳
	۳	میزان سرمایه اجتماعی	۳/۲۱	۲/۵۴	۲/۴
	۴	میزان تمایل افراد برای سکونت	۳/۵۴	۲/۳۶	۱/۷۵
اقتصادی	۵	اشتغال	۴/۰۵	۱/۹	۱/۶۸
	۶	تورم و بی‌ثباتی قیمت‌ها و نقش آن در برنامه‌ریزی	۳/۹۱	۱/۲۱	۳/۴۵
زیست‌محیطی	۷	میزان دسترسی به فضای سبز	۲/۸۷	۲/۲۱	۱/۸۹
	۸	سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی	۳/۸۸	۲	۳/۷۵
انسجام و پیوستگی	۹	تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم‌اندازهای جامعه	۳/۶۴	۲/۱۴	۳/۹
	۱۰	تراکم خالص جمعیت	۳/۲۰	۱/۹	۳/۸۱
	۱۱	تأثیر اولویت‌های مدیران در مدیریت شهری	۳/۷۸	۱/۸	۲/۷۵
	۱۲	متمركز بودن تصمیمات بازآفرینی در مركز كشور	۳/۹۸	۲	۳/۲۱
مدیریتی	۱۳	عملکرد دستگاه‌های نظارتی	۳/۷۱	۲/۲۱	۳/۲
	۱۴	قوانین مالیاتی	۳/۸۷	۲/۰۴	۱/۷۸
	۱۵	تخصیص بودجه دولت	۳/۹	۱/۷۱	۳/۵

بعد از مشخص شدن نمرات اهمیت و عدم قطعیت، ماتریس اهمیت- عدم قطعیت رسم شده در نتیجه دو عامل اشتغال و متمركز بودن تصمیمات بازآفرینی در مركز كشور عواملی هستند که دارای بالاترین سطح از عدم قطعیت و اهمیت

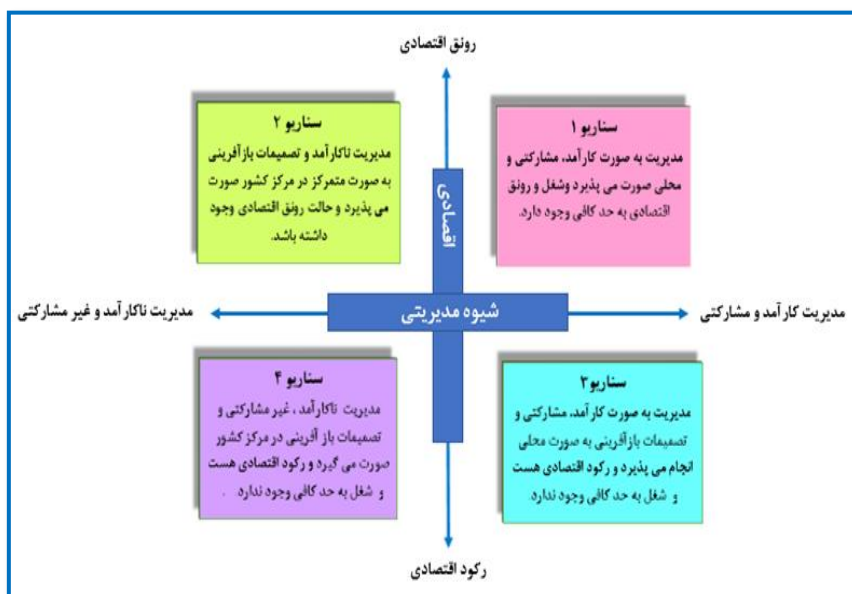
می‌باشند، بنابراین دو عامل فوق، همان عدم قطعیت‌های کلیدی می‌باشند. و سه عامل سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی، تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردهایی بر پایه اهداف عملی عمومی و چشم‌اندازهای جامعه و تراکم خالص جمعیت عواملی هستند که اهمیت و احتمال وقوع بالایی دارند. پس عدم قطعیت‌های کلیدی به صورت دو سر مخالف از یک طیف مطرح می‌شوند.



شکل ۴. نمایش دو سر متضاد عدم قطعیت‌های کلیدی

- انتخاب منطق سناریوها

در این بخش منطق سناریوها بر اساس نحوه تغییرات این دو مؤلفه در دو بعد مثبت و منفی، صورت می‌گیرد. بر اساس تنوع وضعیت عدم قطعیت‌های کلیدی، می‌توان تنوعی از سناریوها را ارائه داد و آن‌ها در قالب طیفی از حالت خوش‌بینانه، حالت بینابین و حالت بدبینانه دسته‌بندی کرد.



شکل ۵. حالات منطق سناریو

- پربار کردن سناریوها

حاصل پژوهش، ارائه ۲ عدم قطعیت کلیدی و ۴ منطق سناریو بر اساس آن‌هاست. با توصیف و تفسیر منطق سناریوها، هر یک از سناریوها در قالب ویژگی‌های برجسته و مهم ارائه می‌گردد (جدول ۶).

جدول ۶. سناریوها

عوامل	سناریو ۱	سناریو ۲	سناریو ۳	سناریو ۴
اشتغال	رونق اقتصادی، اشتغال کامل مبتنی بر کارآفرینی و رقابت‌پذیری، درآمد بالا، کاهش و ثبات قیمت‌ها	اشتغال کامل مبتنی بر کارآفرینی و درآمد بالا	اشتغال ناقص یا عدم اشتغال و درآمد پایین و افزایش تورم	عدم اشتغال و در نتیجه نبود درآمد
مدیریت کارآمد و مشارکتی	مشارکت مردمی، اعتماد، مسئولیت‌پذیری، پاسخگویی، همکاری، رضایت ذینفعان، بینش راهبردی، رویکرد از پایین به بالا، ساماندهی و بازآفرینی محلات بر پایه طرح مناسب توسط مدیر آگاه	مدیریت اقتدارگرا، آمرانه، نگاه یک‌سویه به آینده و رویکرد از بالا به پایین در تصمیمات بازآفرینی، ساماندهی محلات	مشارکت مردمی، اعتماد و همکاری، رویکرد از پایین به بالا، ساماندهی ضعیف محلات	مدیریت اقتدارگرا، آمرانه و رویکرد از بالا به پایین در تصمیمات بازآفرینی و عدم ساماندهی و بازآفرینی محلات

پس بهترین سناریو، سناریوی اول که شامل اشتغال کامل مبتنی بر کارآفرینی و رقابت‌پذیری و مشارکت مردمی، اعتماد، مسئولیت‌پذیری، پاسخگویی، همکاری، رضایت ذینفعان، بینش راهبردی، رویکرد از پایین به بالا است و بدترین سناریو، سناریو ۴ هست.

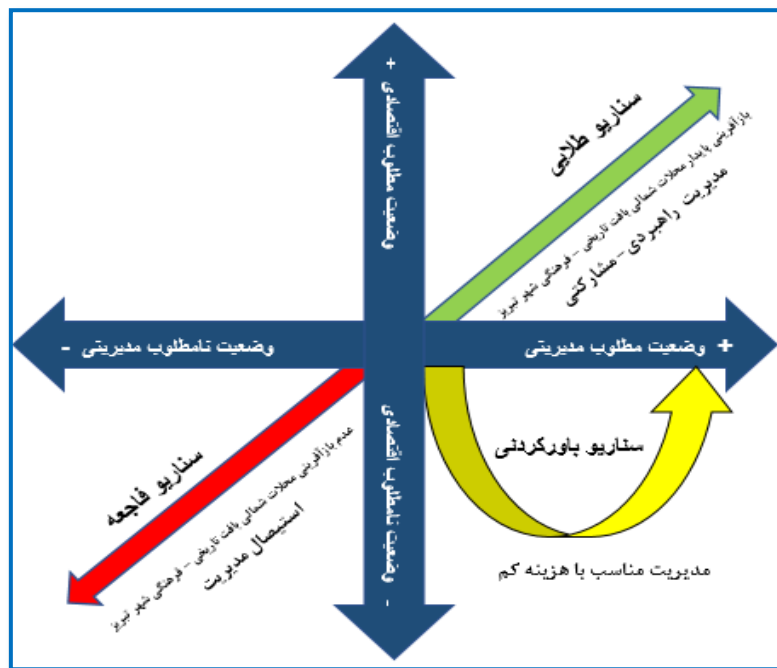
- انتخاب شاخص‌ها و علائم راهنما

در آخرین مرحله از فرآیند سناریونویسی، نام‌گذاری سناریوها انجام می‌شود که شوارتز از آن، به‌عنوان انتخاب شاخص و علائم راهنما یاد می‌کند. نام‌گذاری سناریوها، باید به صورتی انجام شود که بتواند بیانگر وضعیت کلی سناریو باشد نام هر یک از سناریوها در شکل ۹ آمده است. بنابراین سناریوها بر اساس رتبه و امتیاز عدم قطعیت‌های کلیدی طبقه بندی می‌گردد. در این طبقه بندی، توجه به رتبه و امتیاز عدم قطعیت موردنظر و وضعیت مثبت یا منفی که در سناریو برای هر یک در نظر گرفته شده است، تعیین‌کننده می‌باشد.

جدول ۷. اولویت‌بندی سناریوها

سناریو ۴		سناریو ۳		سناریو ۲		سناریو ۱		عدم قطعیت
۰	-	۰	-	۱	✓	۲	✓	۱
۰	-	۱	✓	۰	-	۲	✓	۲
۰		۱		۱		۴		امتیاز
۱		۴/۱۴		۳/۹۸		۴/۲۵		میانگین امتیاز مصاحبه
۰		۴/۱۴		۳/۹۸		۱۷		امتیاز کل
۴		۲		۳		۱		رتبه
نامطلوب		باورکردنی		نسبتاً نامطلوب		مطلوب‌ترین		وضعیت سناریو

در این پژوهش از روش استقرایی برای شکل‌دهی به سناریوها استفاده شده است این روش بر خلاف روش قیاسی که همه عوامل را در تک‌تک سناریوها در نظر می‌گیرد. این روش فقط عوامل پیشران تحقیق که بالاترین عدم قطعیت بحرانی را دارا هستند در تدوین سناریوها به کار می‌گیرد. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده دو بعد اقتصادی (اشتغال) و شیوه مدیریتی (مدیریت کارآمد و مشارکتی) در شکل‌گیری سناریوها نقش مهم دارند. بر این اساس سناریو طلایی و فاجعه موقعیت خود را در روی محور می‌یابند.



شکل ۶. شکل‌گیری منطق سناریوهای طلایی، فاجعه و باورکردنی با دو بعد

سناریو طلایی یا همان بازآفرینی پایدار محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز زمانی که وضعیت عامل اقتصادی (اشتغال) با روند مثبت و روبه رشد باشند و عامل شیوه مدیریتی (مدیریت کارآمد و مشارکتی) باشد، به وقوع خواهد پیوست. سناریو فاجعه نیز در جهت عکس و خلاف سناریو طلایی اتفاق خواهد افتاد. سناریو باورکردنی که وضعیت عامل اقتصادی با روند منفی و حرکت شیوه مدیریتی به سمت مدیریت از پایین به بالا است. با توجه به نظرات کارشناسان در خصوص گام‌های مثبتی که در جهت بهبود و تغییرات در شیوه مدیریتی در سطح محلات در حال رخ دادن است و در کوتاه‌مدت با اندکی بهبود در زمینه مدیریت به سمت راست ماتریس گرایش پیدا خواهد کرد. قسمت خالی محور با توجه به نظرات کارشناسان قابلیت تحقق را نداشته است.

- روایی سناریوها

روایی سناریوها به معنای احتمال وقوع سناریوهاست. با توجه به اینکه دستیابی به سناریو طلایی چون با محدودیت‌ها و موانع عمده همراه است و از آنجایی که تحقق سناریو طلایی مستلزم تغییر شیوه مدیریتی (مدیریت کارآمد و مشارکتی) و با در نظر گرفتن نقاط قوت و ضعف محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی، برنامه‌ریزی منسجم، مشارکت تمامی ذینفعان و تعهد است و سناریو فاجعه نیز بسیار بدبینانه به نظر می‌رسد. سناریو باورکردنی سناریو سوم که با عنوان مدیریت مناسب با هزینه کم شناخته شده است و با اندکی تغییر در نوع اشتغال و بالا بردن میزان اشتغال در جامعه و به تبع آن افزایش مشارکت و همکاری تمامی شهروندان در بازآفرینی محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی رخ خواهد داد.

- تحلیل پیامدها و نتایج سناریوها

سناریو طلایی

برای به وقوع پیوستن این امر باید شاهد رونق برخی عوامل اقتصادی از جمله ظرفیت‌سازی کارآفرینانه در بخش‌های

مختلف اقتصادی جامعه است و اگر بازآفرینی شهری در محلات مورد مطالعه به بهبود زیرساخت‌های شهری، ارتقای بهره‌وری زمین، ارتقای مهارت نیروی کار محلی، ارتقای توان مشارکت منجر شود، بازآفرینی اقتصادی، جزء مهم و حیاتی آن می‌گردد و این آغاز رویکرد بازآفرینی شهری است. کاهش ایجاد عناصر صنایع فرهنگی، ایجاد تنوع فعالیتی و ایجاد تقاضاهای جدید، بهره‌مندی از قدرت و ظرفیت زنان در توانمندسازی اجتماع محلی از دیگر عوامل هست که می‌تواند به رونق اشتغال در سطح محدوده مورد مطالعه بیانجامد و در بعد مدیریتی باید فرآیند تصمیم‌گیری به صورت جمعی و با مشارکت ذینفعان چندگانه صورت پذیرد و فرآیندهای تصمیم‌گیری جمعی از نوع رسمی، اجماع‌گرا و شورایی نهادینه گردد. به عبارت دیگر رسیدن به هم‌رأیی میان ذینفعان به صورت برد- برد را به ارمغان می‌آورد.

سناریو فاجعه

این سناریو در شرایطی اتفاق می‌افتد که نرخ بیکاری (بالتر از ۱۸ درصد) و تورم (بیش از ۷۰ درصد) افزایش یابد چرا که اشتغال به‌عنوان دو روی سکه عمل می‌کند از یک طرف اشتغال به‌عنوان محرک طرح‌های بازآفرینی محلات مورد مطالعه هست و از طرف دیگر با بازآفرینی پایدار اشتغال نیز ایجاد می‌شود. عدم اشتغال و بالا رفتن نرخ بیکاری منجر به استقرار طبقات کم‌درآمد در بافت تاریخی شده و بازار کار محلی فعال مطابق با ارزش بافت ایجاد نشده و مدیریت شدیداً ناکارآمد، سیاست‌های نامتوازن منطقه‌ای، ناهماهنگی شدید درون و برون‌سازمانی متولیان بازآفرینی، بی‌کیفیتی عملکرد دستگاه‌های نظارتی بر طرح‌ها و اجرای صحیح طرح‌ها و عدم توجه به ارزشمندی بافت مورد مطالعه از جمله چالش‌هایی هستند که نقش مؤثری در اتفاق افتادن سناریو فاجعه دارند.

سناریو باورکردنی

سناریوی با قابلیت تحقق بالا برای بازآفرینی بخش شمالی محلات تاریخی - فرهنگی سناریوی تقریباً بیابین است. این سناریو در وضعیت نامطلوب اقتصادی و وضعیت کمی روبه بهبود عوامل مدیریتی اتفاق خواهد افتاد. این سناریو با کاهش نرخ اشتغال، استقرار افراد با درآمد کم، عدم توجه به تنوع فعالیت‌های اقتصادی، عدم توجه به صنایع فرهنگی متناسب با بافت تاریخی - فرهنگی، عدم توانمندسازی افراد محدوده مورد مطالعه به‌ویژه زنان، عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، عدم تمایل افراد مرفه برای سکونت در محدوده مورد مطالعه و با اندکی بهبود شیوه مدیریتی در سطح محلی استفاده از تخصص‌های مرتبط در جایگاه مدیریتی، هماهنگی مدیریتی در اجرای برنامه‌ها، در نظر گرفتن رویکرد از پایین به بالا، بهبود عملکرد دستگاه‌های نظارتی، انطباق بیشتر طرح‌های شهری با نیازها، سلاقی، استعدادها و نیازهای ساکنان محدوده مورد مطالعه اتفاق خواهد افتاد.

راهبردهای دستیابی به سناریو مطلوب

با توجه به اینکه ارائه راهبرد جزء ۸ مرحله سناریونویسی شوارتز هست. جهت دستیابی به سناریو مطلوب، مدل تحلیلی SWOT انتخاب شده است و از نظرات ۱۵ کارشناس در این زمینه استفاده گردیده است. به‌منظور تحلیل راهبردی بازآفرینی پایدار بخش شمالی محلات تاریخی - فرهنگی شهر تبریز، تعداد ۲۰ نقطه قوت داخلی در برابر ۲۷ نقطه ضعف داخلی و تعداد ۱۷ فرصت خارجی در برابر ۱۸ تهدید خارجی، شناسایی و بررسی شدند. در مجموع، تعداد ۴۰ نقطه قوت و فرصت به‌عنوان مزیت و تعداد ۴۸ ضعف و تهدید به‌عنوان محدودیت‌های پیشروی بازآفرینی پایدار قابل‌شناسایی است که به‌منظور وزن دهی و رتبه‌بندی در پرسشنامه مربوط به کارشناسان لحاظ شده است (از هر کدام جهت خلاصه مورد آورده شده است).

- ارزیابی عوامل داخلی (IFE)

با توجه به جدول ۸ از نظر کارشناسان وجود توان‌های بالفعل اقتصادی از جمله بازار فرش (محدوده حیدر تکیه سی) و بازار کاه فروشان مشهور به سامان میدانی، وجود عناصر تاریخی با ارزش و حس تعلق برخی مالکان اصیل به محله خود به ترتیب با امتیاز ۰/۲۴، ۰/۲ و ۰/۱۶ به‌عنوان مهم‌ترین نقاط قوت و پایین بودن درآمد، ناهماهنگی نمای بناهای جدید با الگوی قدیمی بافت و کاهش اشتغال رسمی با امتیاز ۰/۰۴۵، ۰/۰۳۲ و ۰/۰۳۰ به‌عنوان مهم‌ترین نقاط ضعف برای بازآفرینی پایدار بخش شمالی محلات تاریخی - فرهنگی شهر تبریز محسوب می‌شود.

جدول ۸. وزن دهی و رتبه‌بندی عوامل داخلی (IFE)

swot	ماتریس عوامل داخلی (IFE)	امتیاز	رتبه	امتیاز نهایی
S۱	وجود توان‌های بالفعل اقتصادی از جمله بازار فرش و سامان میدانی	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
S۲	وجود عناصر تاریخی با ارزش	۰/۰۵	۴	۰/۲
S۳	حس تعلق برخی مالکان اصیل به محله خود	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
S۴	وجود سرزندگی و پویایی به‌ویژه در شریان‌های اصلی	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
S۵	وجود فضاهای تجاری	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
S۶	وجود مسیرهای حمل‌ونقل عمومی در بافت	۰/۰۳	۳/۷	۰/۱۱
S۷	وجود جمعیت زیاد	۰/۰۳	۳/۵	۰/۱۱
...
W۱	پایین بودن درآمد	۰/۰۳	۱/۵	۰/۰۴۵
W۲	کاهش اشتغال رسمی	۰/۰۳	۱/۵	۰/۰۴۵
W۳	تخلیه تدریجی ساکنان اصلی و مرفه بافت و جایگزین شدن اقشار کم‌درآمد	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
W۴	ناهماهنگی نمای بناهای جدید با الگوی قدیمی بافت	۰/۰۲	۱/۶	۰/۰۳۲
W۵	کاهش سرمایه‌های اجتماعی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
W۶	فرسودگی کارکردی در بافت و روند افزایشی تخریب	۰/۰۲	۱/۵	۰/۰۳
W۷	سکونت ناپایدار در بافت به دلیل افزایش نرخ اجاره و بی مقاومتی ساختمان‌ها	۰/۰۲	۱/۲	۰/۰۲۴
...
مجموع		۱		۲/۳۴۴

- ارزیابی عوامل خارجی (EFE)

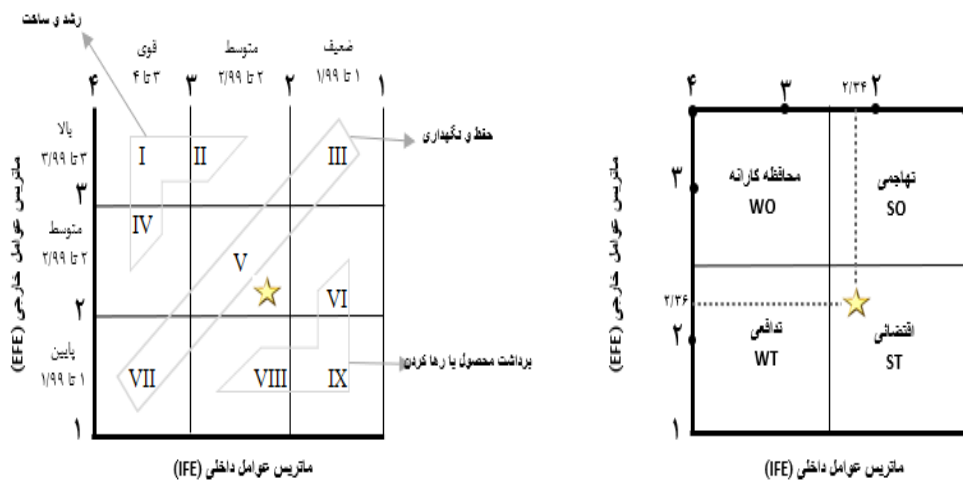
با توجه به جدول ۹ امکان جذب سرمایه‌گذاری‌های ملی و بین‌المللی برای بازآفرینی، امکان بازگشایی کریدورهای دید به عناصر شاخص، تعالی ارزش و اعتبار بافت از طریق ارائه تسهیلات برای سکونت شاغلین صنایع فرهنگی، تقویت تغییر نگرش نوع مداخله و مداخله همه‌جانبه در بافت‌های تاریخی و ایجاد مشارکت بخش خصوصی از طریق بازآفرینی بناها و فعالیت‌های منطبق با روز به ترتیب با امتیاز ۰/۲، ۰/۱۶، ۰/۱۶، ۰/۱۶ و ۰/۱۶ به‌عنوان مهم‌ترین فرصت‌ها و تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان با امتیاز ۰/۰۶، تغییر اولویت مدیران در مدیریت شهری و رویگردانی از بازآفرینی محلات، عدم شناسایی عناصر مهم تاریخی در طرح‌های بالادست و امکان ایجاد کاربری‌های موردنیاز در زمین‌های بایر و مخروبه با امتیاز وزنی ۰/۰۵ (هر چهار مورد) به‌عنوان مهم‌ترین تهدیدهای بازآفرینی پایدار بخش شمالی محلات تاریخی - فرهنگی شهر تبریز محسوب می‌شود.

جدول ۹. وزن دهی و رتبه بندی عوامل خارجی (EFE)

swot	ماتریس عوامل خارجی (EFE)	امتیاز	رتبه	امتیاز نهایی
O۱	امکان جذب سرمایه گذاری های ملی و بین المللی برای بازآفرینی	۰/۰۵	۴	۰/۲
O۲	امکان بازگشایی کریدور های دید به عناصر شاخص	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
O۳	تعالی ارزش و اعتبار بافت از طریق ارائه تسهیلات برای سکونت شاغلین صنایع فرهنگی	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
O۴	تقویت تغییر نگرش نوع مداخله و مداخله همه جانبه در بافت های تاریخی	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
O۵	ایجاد مشارکت بخش خصوصی از طریق بازآفرینی بناها و فعالیت های منطبق با روز	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
O۶	ایجاد تصویر منحصر به فرد در بافت تاریخی و مزیت حاصل از آن در افزایش جمعیت	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
O۷	امکان مرمت و تزریق کاربری های جدید به بناهای تاریخی	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
...
T۱	تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
T۲	تغییر اولویت مدیران در مدیریت شهری و رویگردانی از بازآفرینی محلات	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
T۳	عدم شناسایی عناصر مهم تاریخی در طرح های بالادست	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
T۴	نبود انگیزه اقتصادی در مالکان ابنیه جهت نوسازی بناها	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
T۵	از بین رفتن سلسله مراتب دسترسی با ایجاد گذرهای جدید یا بازگشایی های نابجا	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
T۶	امکان تخریب کامل ابنیه تاریخی و ماندن تنها نامی از عناصر تاریخی	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
T۷	از بین رفتن نسل قدیم به مرور زمان و تمایل نسل جدید جهت زندگی در بناهای مدرن	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
...
مجموع		۱		۲/۳۶

تعیین جایگاه راهبردها

در شکل ۷ با توجه به امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی در بازآفرینی محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی، موقعیت راهبردی در ماتریس نه خانه ای در جایگاه حفظ و نگهداری و در ماتریس چهارخانه ای در ناحیه سوم تعیین می گردد که متناسب با آن راهبردهای ST انتخاب می گردد. در استراتژی های اقتضائی تلاش اصلی تصمیم گیران در جهت استفاده از نقاط قوت کلیدی برای بهره گیری برای بهره گیری از فرصت های احتمالی یا موجود است.



شکل ۷. نمودار تعیین راهبرد بازآفرینی محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی حاصل از تحلیل SWOT تعیین اولویت راهبردها با ماتریس برنامه ریزی راهبردی کمی (QSPM)

ماتریس QSPM برای ارزیابی امکان‌پذیری پایداری راهکارهای پیشنهادی در مواجهه با شرایط محلی و وضع موجود است. در این مرحله جذابیت هر استراتژی با استفاده از ماتریس QSPM مشخص شده است. انتخاب راهبرد برتر به ترتیب فهرست استراتژی‌های انتخاب‌شده بر اساس تحلیل SWOT شامل ۸ راهبرد است که بر اساس نمره جذابیت و اولویت هر کدام از آن‌ها طبقه‌بندی شده است. با توجه به اینکه باید راهبردها در نهایت به مرحله اجرا برسد در قالب طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران در جدول ۱۰ ارائه گردیده است. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده راهبرد ۶، ۸ و ۳ بیشترین امتیاز را به دست آورده‌اند.

جدول ۱۰. راهبردهای انتخاب‌شده برای بازآفرینی محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی

راهبرد	کد	استراتژی انتخاب‌شده	نمره جذابیت	انواع طرح بازآفرینی شهری در ایران
اول	WT _۲	تهیه طرح ویژه بافت‌های تاریخی محلات با تأکید بر حفظ و عناصر تاریخی - فرهنگی محدوده مورد مطالعه	۷/۲۳	طرح مجموعه‌های چند عملکردی
دوم	WT _۴	ایجاد سرمایه‌گذاری برای اشتغال و ایجاد زمینه برای فعالیت NGO ها و تسهیل سازوکارهای دریافت وام ویژه بازآفرینی	۵/۸۵	تهیه و تدوین برنامه راهبردی اقدام مشترک برای ساماندهی مدیریت یکپارچه فضایی
سوم	ST _۳	نظارت دقیق بر رعایت قوانین و مقررات شهرسازی بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور	۵/۷	طرح جامع بازآفرینی شهری
چهارم	ST _۱	استفاده چند عملکردی از فضاهای تاریخی - فرهنگی	۵/۳۲	طرح بازآفرینی محدوده‌های ناکارآمد
پنجم	ST _۲	طرح‌ریزی برنامه‌ریزی جامع ساماندهی کاربری اراضی محلات مورد مطالعه	۵/۱۷	تهیه طرح مرمت و بهره‌برداری مجدد از ابنیه تاریخی تحت تملک شرکت
ششم	ST _۴	تشویق به همکاری و مشارکت گروه‌های ذینفع و ذی‌نفع در فرآیند بازآفرینی	۵/۰۵	تهیه طرح مرمت و بهره‌برداری مجدد از طرح‌های معماری و مرمت
هفتم	WT _۳	افزایش حس تعلق ساکنان به منطقه و افزایش سرمایه‌های اجتماعی از طریق اعتماد و مشارکت	۴/۶۶	طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی (راه‌اندازی نهاد و مرکز توسعه محله و تدوین سند مشارکتی بازآفرینی محله)
هشتم	WT _۱	افزایش توجه مدیریت شهری به جنبه‌های زیست‌محیطی، تاریخی - فرهنگی	۴/۲۲	اقدامات ویژه

بحث

دقت در نتایج تحقیق نشان می‌دهد که نتیجه این تحقیق با نتیجه گیمارس^۱ که به ارزیابی پروژه‌های بازآفرینی شهری در چندین شهر اروپای غربی پرداخته است، تطابق دارد؛ چرا که در منطقه مورد مطالعه نیز طرح ویژه بافت وجود نداشته و پروژه‌هایی که صورت گرفته نتوانسته به بهبود محلات مورد مطالعه به‌ویژه میدان‌ها و بازارهای قدیمی بیانجامد و با تحقیق استنجنلیا و همکاران^۲ که سیستم پشتیبانی تصمیم‌گیری را در تعریف سناریوهای جایگزین، مؤثر می‌داند؛ تطابق دارد و نتایج این تحقیق هم نشان داد که با ارائه راهبردهایی که در واقع اساس برنامه‌ریزی برای بازآفرینی محلات مورد مطالعه است؛ می‌توان به بازآفرینی بافت مورد مطالعه اقدام کرد. همچنین نتایج این تحقیق با تحقیق پوراحمد و همکاران که نقش عوامل اقتصادی را در اولویت اول فرآیندهای بازآفرینی مؤثر می‌دانند؛ همخوانی ندارد. چرا که در محدوده مورد مطالعه با توجه به شرایط بافت؛ فاکتورهای کالبدی و اجتماعی بیشترین را نقش دارد و این عوامل با توجه به شرایط محلی و ویژه محدوده مورد مطالعه قابل توجهی هستند. با توجه به اینکه محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی

1 . Guimarães

2 . Marialuce Stanganellia, Francesca Torrieri, Carlo Gerundo, Marco Rossitti

در مرکز شهر قرار دارد نتیجه این تحقیق با تحقیق عبداللهی و همکاران که به بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد پرداخته‌اند؛ همخوانی دارد: زیرا ایشان به این نتیجه رسیده‌اند بخشی از محدوده مرکزی بیشترین و بخش جنوبی کمترین قابلیت اجرای طرح‌های بازآفرینی را دارند همخوانی دارد؛ با توجه به اینکه قسمت‌های قابل توجهی از محلات مورد مطالعه در اختیار بازاریان هست و آن‌ها هم تمایل بیشتری برای بازآفرینی بافت دارند؛ بنابراین طرح‌های بازآفرینی اجرایی بیشتری دارند؛ بنابراین رویکرد بازآفرینی شهری می‌تواند نسخه‌ای بهینه برای ارتقاء وضعیت زندگی و مسکن در محلات مورد مطالعه باشد و نتیجه این تحقیق با تحقیق رجبی و همکاران همخوانی ندارد چون شاخص‌های کلیدی در هر دو تحقیق متفاوت است و این عوامل با توجه به شرایط محلی و ویژه محدوده مورد مطالعه قابل توجه هست چراکه محدوده مورد مطالعه جزئی از محلات تاریخی - فرهنگی شهر تبریز است.

نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه رویکرد متأخر بازآفرینی؛ انسجام و پیوستگی هسته‌های تاریخی و رونق 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 ناکارآمد بافت‌های تاریخی - فرهنگی 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 پرمخاطره‌ای را می‌توان در نظر گرفت. ماتریس ارزیابی عوامل درونی - بیرونی نشان داد که محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز وضعیت مطلوبی ندارد، زیرا راهبردهای تدافعی در اولویت قرار گرفته‌اند. بنابراین استراتژی پیشنهادی، اقتضائی بوده و با راهبردهای زیر می‌توان اقدام به حفظ محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز پرداخت:

- ❖ استفاده چند عملکردی از فضاهای تاریخی - فرهنگی (طرح مجموعه‌های چند عملکردی) و طرح‌ریزی برنامه‌ریزی جامع ساماندهی کاربری اراضی محلات مورد مطالعه از جمله مجموعه مقبره الشعرا و مجموعه صاحب‌الامر،
- ❖ نظارت دقیق بر رعایت قوانین و مقررات شهرسازی بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور و تهیه طرح ویژه بافت‌های تاریخی محلات محدوده مورد مطالعه به‌ویژه تهیه طرح ویژه بازآفرینی در سامان میدانی و حیدر تکیه سی، دوه چی بازار چاسی، بازار و کوی سرخاب قاپوسی،
- ❖ تشویق به همکاری و مشارکت گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ و افزایش سرمایه‌های اجتماعی در فرآیند بازآفرینی به‌ویژه صاحبان مغازه‌های موجود در سامان میدانی و حیدر تکیه سی، دوه چی بازار چاسی، کوی و بازار سرخاب قاپوسی.
- ❖ افزایش توجه مدیریت شهری به جنبه‌های زیست‌محیطی، تاریخی - فرهنگی به‌ویژه شهرداران منطقه ۸ و ۱۰،
- ❖ در نظر گرفتن تسهیلات ویژه برای صاحبان مغازه‌های موجود در سامان میدانی و حیدر تکیه سی، دوه چی بازار چاسی، کوی و بازار سرخاب قاپوسی و مجموعه صاحب‌الامر،
- ❖ ایجاد ظرفیت و مدیریت بر پایه تخصص به‌ویژه انتخاب مدیران بازآفرینی و شهرداران منطقه ۸ و ۱۰،
- ❖ گسترش فعالیت‌های مرتبط با اماکن مذهبی - فرهنگی به‌ویژه در شریان‌های اصلی ارتباطی از جمله گسترش فعالیت‌های مرتبط در اطراف امامزاده سید حمزه و مسجد صاحب‌الامر و موزه کتابت و قرآن،
- ❖ تقویت حس تعلق مکانی و همبستگی بین ساکنین جدید و قدیمی از طریق اجرای برنامه‌های اجتماعی،
- ❖ لزوم شناخت طراحان از نیاز و سلیقه مردم و عدم پیروی از رویکردهای غیربومی و تأکید ویژه بر نماهای تاریخی

در محلات مورد هدف بازآفرینی،

تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی ندارد.

منابع

- آذرنوش، محمود و راونجو، احد. (۱۳۹۳). بررسی آلودگی بصری و شاخص‌های آن در شهرهای ایران (مطالعه موردی: شهر شوشتر). *دوفصلنامه دانشکده هنر*، ۶، ۷۵-۹۲.
- آقا صفری، عارف؛ امیری، حکمت؛ دانش، جابر و بهشتیان، محمدجواد. (۱۳۸۹). ویژگی‌های کمی-کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد (۱۳۵۵-۱۳۸۵ ه. ش). *فصلنامه مطالعات شهری ایرانی اسلامی*، ۲، ۶۷-۸۲.
- امامی، سید محمد و زبردست، اسفندیار. (۱۳۹۳). ارزیابی طرح‌های توسعه شهری بر اساس اصل هم پیوندی و اتصال با استفاده از روش AHP نمونه موردی: طرح احیای میدان امام علی (ع) اصفهان). *مطالعات شهری*، ۳(۱۱)، ۱۹-۳۶.
- ایزدفر، نجمه و رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *جغرافیا و آمایش شهری*، ۱۰ (۳۴)، ۱۰۹-۱۳۰.
- ایزدی، آرزو؛ ناسخیان، شهریار و محمدی، محمود. (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی). *مطالعات باستان‌شناسی پارسه*، ۶، ۱۶۱-۱۷۷.
- پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۹۶). *سیر اندیشه‌ها در شهرسازی*. تهران: انتشارات شهرهای جدید.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *فصلنامه مطالعات ایرانی اسلامی*، ۱(۱)، ۷۳-۹۳.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ حسین زاده دلیر، کریم؛ قربانی، رسول و زالی، نادر. (۱۳۸۹). مهندسی مجدد فرایند برنامه‌ریزی با تأکید بر کاربرد آینده‌نگاری. *نشریه جغرافیا و توسعه*، ۲۰، ۳۷-۵۸.
- حبیبی، سید محسن. (۱۳۹۷). *از شار تا شهر*. تهران: دانشگاه تهران.
- حناچی، پیروز و فدایی نژاد، سمیه. (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی - تاریخی. *نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۳ (۴۶)، ۱۵-۲۶.
- خان محمدی، مرجان و قلعه‌نویی، محمود. (۱۳۹۵). بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ از طریق توسعه صنایع خلاق و تبیین محله‌های فرهنگی در بافت‌های تاریخی شهر. *مرمت و معماری ایران (مرمت آثار و بافت‌های تاریخی فرهنگی)*، ۶(۱۲)، ۶۷-۸۴.
- خلیلی، رضا؛ حسین‌زاده دلیر، کریم و پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۹). حیات‌بخشی به بافت تاریخی شهرهای معاصر با رویکرد گردشگری شهری (نمونه موردی شهر تبریز). *نشریه جغرافیای فضای گردشگری*، ۹ (۳۴)، ۹۷-۱۱۴.
- دانشپور، عبدالهادی و شیرینی، الهام. (۱۳۹۵). عناصر کالبدی - کارکردی شکل‌دهنده به هویت بافت‌های تاریخی شهر ایرانی اسلامی. *نقش جهان*، ۱(۵)، ۱۷-۲۵.
- رجایی، سید عباس؛ پوراحمد، احمد و عباسی فلاح، وحید. (۱۳۹۵). بررسی رابطه سرمایه اجتماعی با احساس امنیت اجتماعی (مطالعه موردی: شهر ورامین). *جغرافیا*، ۱۴ (۴۸)، ۳۱-۵۰.
- رستمی، محمدرضا؛ فیض، داوود؛ زارعی، عظیم؛ رستگار، عباسعلی و ملکی مین باش رزگاه، مرتضی. (۱۳۹۷). عوامل تأثیرگذار بر برند سازی اسلامی. *مدیریت اسلامی*، ۲(۲)، ۴-۱۱.
- رسولی، محمد؛ محسن احدنژاد؛ مشکینی، ابوالفضل و حیدری، تقی. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر نقش و عملکرد دین‌مندان محلی با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر زنجان). *نشریه برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳ (۴۸)، ۵۱-۵۸.

- روشنی، پریسا؛ حبیبی، کیومرث و سعیده زرآبادی، زهرا سادات. (۱۳۹۵). ارائه الگوی مفهومی انسجام‌بخشی شبکه فضاهای شهری و به‌کارگیری آن در منطقه ۶ شهر تهران. *باغ نظر*، ۱۴ (۴۸)، ۳۱-۴۲.
- زارع چاهوکی، محمدعلی و سنایی، انور. (۱۳۹۷). پرداخت برای خدمات‌های بوم‌نظام، ابزاری اقتصادی برای حفاظت از منابع طبیعی. *پژوهش‌های راهبردی در علوم کشاورزی و منابع طبیعی*، ۳ (۲)، ۱۲۳-۱۳۴.
- فلامکی، منصور. (۱۳۹۷). *بازنده سازی بناهای شهرهای تاریخی*. چاپ سیزدهم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- کلاتتری خلیل‌آباد، حسین؛ صادقی، ساناز و حقی، مهدی. (۱۳۹۵). راهبردهای مرمت در بافت‌های تاریخی شهرها با تأکید بر مدیریت بحران زلزله (مطالعه موردی: محله سیروس تهران). *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۲۲، ۶۱-۷۴.
- کورنیش، ادوارد. (۱۳۹۴). *آینده‌پژوهی پیشرفته: نگاهی ژرف‌تر به اصول، مبانی و روش‌های آینده‌پژوهی*. مترجمان: فرخنده ملکی‌فر، سیاوش ملکی‌فر، چاپ اول، تهران: انتشارات آینده‌پژوه.
- محمدی زاده، نسرین؛ ماجدی، حمید و سعیدی زرآبادی، زهرا سادات. (۱۳۹۷). ارائه الگوی مفهومی از معیارهای انسجام و امتزاج در بافت محلات تاریخی با یکدیگر (نمونه موردی: محلات بافت تاریخی کرمان، منطقه ۱). *باغ نظر*، ۱۵ (۶۱)، ۳۹-۵۲.
- محمدی، حمید و بهبودی سعدآباد، میلاد. (۱۴۰۰). کاربست آینده‌پژوهی در برنامه‌ریزی حفاظتی بافت تاریخی (مورد مطالعه: عرصه ثبت جهانی یزد). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۹ (۲)، ۴۱۷-۴۳۷.
- مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی و احمدی‌فرد، نرگس. (۱۳۹۴). بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس SWOT و QSPM مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۴ (۴)، ۵۴۹-۵۶۸.
- هاشمی، الناز و علیمردانی، مسعود. (۱۳۹۹). بررسی ابعاد چارچوب مفهومی بازآفرینی حفاظت محور در بافت‌های شهری تاریخی ایران. *فصلنامه مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۵ (۵۱)، ۱۵-۲۸.

References

- Agha Saffari, A., Amiri, H., Danesh, J., & Beheshtian, M. J. (2010). Quantitative-qualitative features of housing in the historical context of Yazd city (1976-2006). *Iranian Islamic Urban Studies Quarterly*, 2, 67-82. [In Persian].
- Asma, M. (2016). Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy For Achieving Social Sustainability in Historical Squares. *Publisher SGEM2016 Conference Proceedings*, 4, 861-868.
- Azarnoush, M., & Ravonjo, A. (2013). study of visual pollution and its indicators in Iranian cities (case study: Shushtar city). *Art Faculty Quarterly*, 6, 75-92. [In Persian].
- 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. *Cities*, 99, 20-36.
- Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F., & Mosavi, A. (2020). Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities. *Energies, Publisher: MDPI*, 13, 50-72.
- Chandan, S., & Kumar, A. (2019). Review of urban conservation practices in historic cities. *Int. J. Emerg. Technol*, 10, 74-84.
- Ciardom, F., Angelis, J. D., Marino, B.F.M., & Actis- Grosso, R. (2020). Social categorization and joint attention: Interacting effects of age, sex, and social status. *Acta Psychologica*, 212, 1-14.
- Cornian, A. m. & Lee, E. (2021). Resituating the political in cultural intermediary work: Charity sector public relations and communication. *European Journal of Cultural Studies*, 24, 1-18.
- Cornish, E. (2015). *Advanced future research: a deeper look at the principles, foundations and methods of future research*. translators: Farkhandeh Malekifar, Siavash Malekifar, first edition, Tehran: Future Research Publications. [In Persian].

- Couch, Ch. F. & Percy, S. (2008). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd.
- Czischke, D., Moloney, C., & Turcu, C. (2015). Raising the game in environmentally sustainable urban regeneration, sustainable regeneration in urban areas. *URBACT II Capitalization*, 12, 6-14.
- Daneshpour, A. H., & Shiri, E. (2016). physical-functional elements shaping the identity of the historical contexts of the Islamic Iranian city. *Naqsh Jahan*, 5(1), 17-25. [In Persian].
- Ellin, N. (2006). *Integral Urbanism*. New York, Revised Edition.
- Emami, S. M., & Mozaal, E. (2013). Evaluation of urban development plans based on the principle of interconnection and connection using the AHP method, a case example: the revitalization project of Imam Ali Square (AS) in Isfahan. *Urban Studies*, 3(11), 19-36. [In Persian].
- Evans, J. P. (2012). *Sustainable regeneration*. In H. Lovell, M. Elsenga, and Smith, S. (Eds), International Encyclopedia of housing and home. Elsevier.
- Ezadi, A., Nasekhian, Sh., & Mohammadi, M. (2017). explanation of the conceptual framework of sustainable reconstruction of historical contexts (examination of documents, statements and charters of reconstruction). *Parse Archaeological Studies*, 2 (6), 161-177. [In Persian].
- Flamaki, M. (2017). *Renovation of historical city buildings*. 13th edition, Tehran: Tehran University Press. [In Persian]
- Godet, M. (2011). Memory of the Future list of fundamental futures texts. *Technological Forecasting and Social Change* 77(9), 1457-1463.
- Habibi, S. (2018). *From Shar to Shahr*. University of Tehran, Tehran. [In Persian]
- Hanachi, P., & Fadaeinejad, S. (2019). compilation of the conceptual framework of integrated conservation and regeneration in cultural-historical contexts. *Journal of Fine Arts-Architecture and Urbanism*, 3(46), 15-26. [In Persian].
- Hashemi, E., & Alimardani, M. (2020). examining the dimensions of the conceptual framework of conservation-oriented regeneration in historical urban contexts of Iran. *Journal of Urban Design Studies and Urban Researches*, 5 (51), 15-28. [In Persian].
- Hassan, G. F. (2012). Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan. *Alexandria Engineering Journal*, 51, 229-239.
- Izdafar, N., & Rezaei, M. R. (2019). Identifying key factors affecting sustainable urban regeneration with a future research approach (case study: the inefficient context of Yazd city. *Geography and Urban Planning*, 10(34), 109-130. [In Persian].
- Kalantari, H., Sadeghi, S., & Haghi, M., (2016) strategies of restoration in historical contexts of cities with emphasis on earthquake crisis management (case study: Syros neighborhood of Tehran). *Iranian Islamic City Studies Quarterly*, 23, 61-74. [In Persian].
- Khalili, R., Hosseinzadeh Delir, K., & Pourmohammadi, M. R. (2020). revitalizing the historical context of contemporary cities with an urban tourism approach (a case study of Tabriz city). *Journal of Geography of Tourism Space*, 34, 97-114. [In Persian].
- Khan Mohammadi, M., & Ghaleh Navii, M. (2016). culture-based regeneration through the development of creative industries and the explanation of cultural neighborhoods in the historical contexts of the city. *restoration and architecture of Iran (restoration of cultural historical works and contexts)*, 6(12), 67-84. [In Persian]
- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 63-87.
- Meshkini, A., Mohed, A., & Ahmadi Fard, N. (2014). investigation of regeneration policy in dilapidated urban tissues using SWOT and QSPM matrix, case study: District 12 of Tehran metropolis). *Urban Planning Geography Research*, 4(4), 549-568. [In Persian].
- Mohammadi, H., & BehbodhiSaadAbad, M. (2021). the use of future studies in historical context conservation planning (case study: Yazd world registration area). *urban planning geography research*, 9(2), 417-437. [In Persian].
- Mohammadzadeh, N., Majdi, H., & Saidi Zarabadi, Z. S., (2018). presentation of a conceptual model of cohesion and fusion criteria in the context of historical neighborhoods with each other (case example: historical context neighborhoods of Kerman, region 1). *Bagh Nazar*,

- 15(61), 39-52. [In Persian]
- Ng, M. K. (2005). Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong. *Social Indicator Research*, 71, 77-95.
- ODPM (2006). *UK Presidency, EU Ministerial Informal on Sustainable Communities*. European Evidence Review papers, Office of the Deputy Prime Minister, London.
- Pakzad, J. (2017). *The course of ideas in urban development*. New Cities Publications.
- Piras, S., Pancottob, F. Righic, S. Vittuarid, M. & Settid, M. (2021). Community social capital and status: The social dilemma of food waste. *Ecological Economics*, 183, 1-12.
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). the evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian Islamic Studies Quarterly*, 1(1), 73-93. [In Persian].
- Pourmohammadi, M., HosseinzadehDelir, K., Ghorbani, R., & Zali, N. (2010) Reengineering the planning process with an emphasis on the use of foresight. *Geography and Development Journal*, 20, 37-58. [In Persian].
- Rajaei, S.A., Pourahmad, A., & Abbasi Fallah, V. (2016). investigating the relationship between social capital and the feeling of social security (case study: Varamin city). *Geography*, 14(48), 31-50. [In Persian].
- Rasouli, M., Mohsen A., Meshkini, A., & Heydari, T. (2019). analysis of the regeneration of worn-out urban tissues with an emphasis on the role and performance of local stakeholders with a foresight approach (case study: Zanjan city). *Urban Planning Journal*, 13(48), 51-68. [In Persian].
- Richards, G. & Palmer, R. (2010). *Eventful Cities: Cultural Management and Urban Revitalisation*. Elsevier.
- Roshni, P., Habibi, K., & Saeeda Zarabadi, Z. S. (2016). presentation of the conceptual model of partial integration of the network of urban spaces and its application in district 6 of Tehran. *Bagh Nazar*, 14(48), 31-42. [In Persian].
- Rostami, M. R., Faiz, D., Zaree, A., Rastgar, A., & Maliki Min Bash Rozgah, M. (2017). factors affecting Islamic branding. *Islamic management*, 26(2), 11-4. [In Persian]
- Shaw, K., & Butler, T. (2020). Urban Regeneration. *International Encyclopedia of Human Geograph*, 14, 97-103.
- US EPA. (2005). *Green communities: Indicators*. Available at <http://www.epa.gov/greenkit/> (accessed 20August 2008).
- 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.
- Wheeler, M., & Beatley, T. (2008). *The sustainable urban development*. reader (2nd ed), Urban Reader Series, Publisher: Routledge.
- Williams, R. (2012). *Paper presented at the Landscape Infrastructure Systems & Strategies for Contemporary Urbanization Piper Auditorium*. Gund Hall, 48 Quincy Street. Cambridge, MA.
- Zare Chahoki, M. A., & Sanaei, A. (2018). payment for ecosystem services, an economic tool to protect natural resources. *strategic researches in agricultural sciences and natural resources*, 3(2). 123-134. [In Persian].