

## ارزیابی و اولویت‌بندی مداخله در محلات بافت مرکزی شهر تبریز

مصطفی بصیری

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرنده، دانشگاه آزاد اسلامی، مرنده، ایران.

میر سعید موسوی<sup>۱</sup>

استادیار گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

کریم حسین‌زاده دلیر

استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرنده، دانشگاه آزاد اسلامی، مرنده، ایران.

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۶/۰۲/۰۶

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۱/۲۵

### چکیده

بافت‌های فرسوده بخش قابل توجهی از پهنه بسیاری از شهرهای کشورمان را تشکیل می‌دهند که به دلیل معضلات خاص خود از گستره حیات شهری خارج شده و به بخش‌های مسئله‌دار شهرها تبدیل شده‌اند. این بافت‌ها علاوه بر مسائل و مشکلات کالبدی، ابعاد و کیفیات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فضاهای شهری را نیز دچار تنزل کرده، حضور انسان در فضاهای شهری را با معضل روبرو و یا مختل می‌سازند. شناسایی این مناطق شهری و اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله به منظور اعمال راهکارهای منطقی و متناسب که به ارتقای کیفیت فضاهای شهری در این بافت‌ها می‌پردازد ضروری می‌باشد. مقاله حاضر با هدف ارزیابی و اولویت‌بندی پهنه مداخله در بافت مرکزی شهر تبریز (منطقه ۸) با روش توصیفی - تحلیلی و پیمایشی صورت گرفته است که بدین منظور به تعداد ۳۷۸ پرسشنامه در بین سرپرستان خانوار سطح محلات منطقه ۸ توزیع گردید و با بهره‌گیری از تحلیل واریانس یک راهه و تفاوت میانگین وضعیت محلات مذکور به لحاظ شاخص اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ارزیابی گردیده است و از تکنیک کپ لند جهت اولویت‌بندی نهایی محلات بافت مرکزی به لحاظ سه شاخص مورد بررسی بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق حاضر گویای این است که بافت مرکزی شهر تبریز در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت می‌باشد. بر اساس تکنیک کپ‌لند گویای محله مقصودیه در مرتبه اول جهت مداخله در بافت فرسوده به لحاظ معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی می‌باشد. و محله تبلی باغ در مرتبه ششم و محله قره باغ در مرتبه پنجم قرار دارند.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده، اولویت‌بندی، پهنه‌های مداخله، بافت مرکزی، تبریز.

## مقدمه و طرح مسأله

شهر دارای نظامی پویا است و فضای شهر، تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است (آقاصفری، ۱۳۹۱: ۳۹). بافت‌های قدیمی شهرها به عنوان ارزشمندترین بافت‌های شهری هستند که ارزش‌های غنی و فرهنگی زیادی برای شهرها دارند یکی از معضلات جدی که بسیاری از شهرهای ایران به ویژه کلانشهرها با آن روبه‌رو هستند، فرسودگی بافت‌های شهری است. که این را می‌توان یک مسئله جهانی برای اکثر شهرهای دنیا دانست، زیرا چرخه تغییرات شرایط کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی شهرها در طول زمان بافت‌های شهری را به طور معمول در معرض فرسودگی قرار می‌دهد (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳: ۲). بافت‌های فرسوده بخش قابل توجهی از پهنه بسیاری از شهرهای کشورمان را تشکیل می‌دهند. بر اساس برآورد مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amini, 2007:3). تنها دولت قادر به تأمین حدود ۱۱/۲ درصد از اعتبار نوسازی این بافت‌های فرسوده است و بقیه باید از طریق تعیین اولویت‌های مداخله و با مشارکت شهروندان امکان‌پذیر است (شماعی و تلخایی، ۱۳۹۲: ۵۶). از طرفی در این مکان‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان، امکان نوسازی خود به خودی وجود ندارد. مداخله و بهبود بخشیدن به وضعیت این بافت‌ها مستلزم شناخت دقیق و کامل تمامی جنبه‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و کالبدی این مناطق است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶).

شهر تبریز از جمله شهرهای تاریخی ایران محسوب می‌شود که وجود بافت‌های فرسوده در نواحی مرکزی و حاشیه‌ای شهر، سبب ناکارآمدی مراکز شهری و بروز مسائل عمده‌ای در نظام کالبدی-کارکردی آن‌ها شده است. بافت فرسوده شهر تبریز نزدیک به ۲۶۰۰ هکتار می‌باشد. و این شهر با پیشینه‌ای بسیار قدیمی و با جایگاهی بسیار مؤثر و استراتژیک در منطقه دارای یک مرکز شهری قدیمی، فرسوده، تاریخی، قدرتمند، و دارای ماهیت و ارزش سیاسی و اجتماعی بسیار با اهمیتی است که تمام تحولات و تغییرات این مرکز مهم در کل شهر قابل احساس و نفوذ است. منطقه هشت شهر تبریز که بافت تاریخی و مرکزی شهر محسوب می‌گردد، بخش عمده‌ای از بافت این منطقه دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. از آنجایی که اینگونه بافت‌ها مشکلات فراوانی را برای متخصصان شهری به وجود آورده و طرح‌های شهری را با مشکل اجرایی مواجه می‌کند، لزوم شناسایی این بافت‌ها و لزوم مداخله و ارزیابی آن احساس می‌شود.

شناسایی این مناطق شهری و اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله به منظور اعمال راهکارهای منطقی و متناسب که به ارتقای کیفیت فضاهای شهری در این بافت‌ها می‌پردازد، جهت بازگرداندن هویت و حیات شهری بدان‌ها ضروری به نظر می‌رسد. با توجه به مسائلی که در مورد این بافت‌ها وجود دارد و با توجه به اینکه امکان مداخله در سراسر بافت از جنبه‌های مختلف با توجه به امکانات و محدودیت‌ها و موانع مقرون به صرفه نیست، لذا لزوم مداخله هدفمند و تعیین نقاط دارای اولویت مداخله برای استفاده از ظرفیت‌ها و مقرون به صرفه بودن ضرورت می‌نماید. تا با در نظر گرفتن اهداف و شاخص‌های علمی، به اولویت‌بندی بافت از نظر نیازمندی به بهسازی و نوسازی و ساماندهی پرداخت تا از پراکنده کاری جلوگیری نمود. هدف از تحقیق حاضر شناسایی بافت مرکزی شهر تبریز به

لحاظ شاخص اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله در بافت فرسوده واقع در محدوده مرکزی شهر تبریز (منطقه ۸) می‌باشد. و در این راستا سؤال اصلی زیر مطرح می‌گردد:

آیا تمامی حوزه‌های بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز در وضعیت یکسانی از نظر شاخص‌های اقتصادی اجتماعی، کالبدی و جمعیتی قرار دارند؟

مرکز شهر نقش اساسی و مهمی در حیات شهر دارد. این ناحیه کاربریهای یکسان یا متنوع با عملکردهایی در مقیاس شهری و فراشهری را در خود جای داده است و برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌ها و طرح‌ها در بافت شهری به شناسایی وضعیت موجود بافت شهری بستگی دارد. و یکی از راهکارهای مناسب در سنجش و شناسایی و بکارگیری روش‌های تصمیم‌گیری در فرسودگی بافت شهری اولویت‌بندی آن‌هاست. همچنین منحصر شدن شاخص‌های شناسایی محدوده بافت‌های فرسوده به شاخص‌های صرفاً کالبدی و عدم توجه به سایر شاخص‌های غیر کالبدی (اقتصادی، اجتماعی) در شناسایی بافت‌های فرسوده و تاریخی لزوم بهره‌گیری از شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در شناسایی و اولویت‌بندی پهنه مداخله در بافت‌های فرسوده مرکزی شهر تبریز می‌باشد.

بنا به ضرورت‌های یاد شده، مهم‌ترین اهداف تحقیق حاضر عبارتند از:

شناسایی شاخص‌های تشخیص بافت‌های فرسوده؛

شناسایی وضعیت موجود بافت شهری از نظر شاخص‌های اقتصادی اجتماعی، کالبدی و جمعیتی؛

اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده مرکزی شهر تبریز.

تحقیق حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش از نوع توصیفی - تحلیلی و پیمایشی می‌باشد. و ابزار جمع‌آوری داده‌ها مصاحبه، پرسشنامه می‌باشد و متغیرهای پژوهش از طریق پرسشنامه و بر اساس طیف لیکرت اندازه‌گیری شده‌اند که سؤالات آن از طریق پیمایش‌های مختلفی که در مورد شناسایی بافت‌های فرسوده در کشورمان و کشورهای دیگر انجام پذیرفته اقتباس گردیده است. و جامعه آماری موضوع مورد مطالعه شامل سرپرستان خانوار در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. و شیوه‌ی نمونه‌گیری به شکل نمونه‌گیری خوشه‌ای می‌باشد که حجم نمونه مورد مطالعه با استفاده از فرمول کوکران ۳۷۸ نفر تعیین گردید. و افراد بصورت تصادفی جهت پرسشگری انتخاب شدند. در تحقیق حاضر شناسایی وضعیت بافت مرکزی شهر تبریز از لحاظ معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد بررسی قرار گرفته است. که در مجموع ۳۳ گویه برای متغیرها در پرسشنامه طراحی شد، که برای سنجش معیار اقتصادی ۱۲ گویه و برای معیار کالبدی ۸ گویه و برای معیار اجتماعی ۱۳ گویه در قالب پرسشنامه طراحی گردید. پس از تعیین شاخص‌های لازم در پرسشنامه، روایی و پایایی آن تأیید گردید. برای سنجش اعتبار پرسشنامه از روش اعتبار صوری و محتوایی از نظر صاحب‌نظران و متخصصان استفاده گردید. بدین صورت که بعد از تنظیم پرسشنامه و قبل از اجرای آن پرسشنامه در اختیار صاحب‌نظران قرار گرفت و مورد بازبینی گردید و بعد از تأیید، پرسشنامه‌ی نهایی در بین جامعه نمونه توزیع و جمع‌آوری گردید. و برای بررسی روایی گویه‌ها ضریب آلفای کرونباخ بکار بسته شد. بر اساس محاسبات صورت گرفته چون ضریب آلفای تمامی سؤالات پرسشنامه بزرگتر از ۰/۶ است، ضرورتی برای حذف هیچ‌کدام از سؤالات نبود. که نتیجه به دست آمده (۰,۹۴۸) نشان از

پایایی بسیار مناسب ابزار مورد استفاده داشت. همچنین پایایی هر یک از ابعاد پرسشنامه به صورت جداگانه محاسبه گردید که گزارش آن‌ها در جدول شماره (۱) ارائه شده است.

جدول شماره ۱: میزان آلفای کرونباخ متغیرهای تحقیق

مقوله	تعداد گویه‌ها	پایایی
اقتصادی	۱۲	۰٫۸۲۸
کالبدی	۸	۰٫۶۲۸
اجتماعی	۱۳	۰٫۸۶۱

منبع: یافته‌های پژوهش

بنابراین در پژوهش حاضر با توجه به سؤالات و فرضیه‌های مطرح شده و موضوع مورد مطالعه، ترکیبی از روش‌های تحلیل آماری و نرم افزارهای اختصاصی سیستم اطلاعات جغرافیایی و SPSS بکار رفت که در بخش تحلیل داده‌ها با SPSS از آزمون تحلیل واریانس و آزمون تفاوت میانگین (Rank) استفاده شد. و برای نمایش وضعیت بافت مرکزی به لحاظ معیارهای مورد بررسی در بافت مرکزی شهر تبریز از نرم افزار Arc Gis استفاده گردید. و جهت اولویت‌بندی نهایی پهنه‌های بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز جهت مداخله از تکنیک کپ‌لند بهره گرفته شده است.

#### پیشینه

معضل بافت‌های فرسوده چنان حائز اهمیت است که در این راستا چه در ایران و چه در جهان تحقیقات متعددی صورت گرفته است. که از نمونه‌های مطالعات صورت گرفته در ارتباط با بافت فرسوده می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

لئونارد دهل (۲۰۱۲) در مقاله‌ای با عنوان "شناسایی مبتنی بر بافت محله‌های قدیم شهری در حیدرآباد، هند با استفاده از داده‌های سنجش از دور" با رویکر بهسازی و نوسازی به این نتیجه رسید که نقشه محل بافت فرسوده به منزله ک ابزار کارآمد در شناسایی مناطق پر جمعیت به خصوص از شهرستان می‌تواند به عنوان یک منبع قابل اعتماد در آسیب پذیری و ارزیابی انعطاف پذیری در مرحله بعد استفاده می‌شود. روش ارائه شده اجازه می‌دهد تا برای تجزیه و تحلیل سریع و مقایسه داده‌های چند زمانه و می‌تواند در بسیاری از در حال توسعه متراکم شهری در سراسر جهان استفاده می‌شود.

اوزلم گزی (۲۰۰۹)، به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده سازی نواحی مسکونی غیر معمور و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باز زنده سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند (O. Geuzey, 2009:27).

دکتر کریم حسین زاده دلیر و علی آذر (۱۳۸۷) مقاله‌ای با عنوان «ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید» را ارائه کردند. معرفی و تحلیل الگوهای شهرسازی جدید در ساماندهی و بهسازی محله سنتی سرخاب و کمترین میزان مداخله کالبدی، از جمله اهداف این تحقیق می‌باشد. از نظر هدف پژوهشی، مقاله حاضر جزو تحقیقات کاربردی محسوب می‌شود. در جمع آوری اطلاعات، از روشهای کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی استفاده شده است. از نتایج تحقیق می‌توان به کارایی الگوهای شهرسازی جدید در ساماندهی محله سرخاب، رشد درونزای شهری، ارتقای ویژگیهای فیزیکی و کارکردی از

طریق تزریق عناصر جدید شهری، افزایش هویت محله‌ای، افزایش سرانه خدمات شهری و جلب مشارکت ساکنان محله مورد مطالعه اشاره نمود.

علی‌پور و همکاران (۱۳۹۱) به منظور شناسایی اولویت‌های مداخله در بافت فرسوده شهر بندر لنگه ضمن بررسی شاخص‌های کالبدی مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی، معیارهای کیفیت محیطی (زیرمعیارهای عملکردی، زیبایی‌شناختی و زیست‌محیطی) را هم دخالت دادند. آن‌ها به منظور وزن‌دهی شاخص‌ها و زیر معیارها و به دست آوردن نقشه اولویت مداخله از روش AHP و نرم افزار ARC GIS استفاده کردند.

زنگنه و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌های با عنوان "تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP (نمونه موردی: مشهد، محله نوغان (قطاع ۲))" بر اساس معیارهای کمی و کیفی و بر اساس نظرات کارشناسان و تعیین وزن هریک از معیارها در ارتباط با میزان فرسودگی بافت به شناسایی و اولویت‌بندی بافت‌های فرسوده بخشی از محدوده‌ی پیرامون حرم مطهر پرداخته‌اند. و نتایج تحقیقات آنان حاکی از این است که بخش قابل توجهی (۴۴ درصد) از بافت از نظر احتیاج به بهسازی و نوسازی در اولویت اول قرار گرفته است. و تأثیر شاخص اقتصادی (مساحت املاک) به نسبت سایر عوامل در فرسودگی بافت مشهودتر است و در اولویت اول قرار دارد.

شماعی و تلخایی (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان "تعیین اولویت‌های احیاء و مدیریت بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده، مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر اراک" با بکارگیری مدل‌های تحلیل سلسله‌مراتبی و منطق فازی و استفاده از شاخص‌های کالبدی به بررسی و تعیین قطعات دارای اولویت زیاد برای نوسازی در نمونه مذکور پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که قطعات با اولویت خیلی زیاد غالباً در هسته مرکزی و بافت تاریخی شهر واقع‌اند و قطعات با اولویت زیاد در کل بافت پراکنده‌اند و از قانده خاصی پیروی نمی‌کنند.

رهنما و خوشاب (۱۳۹۲) در تحقیقی به شناسایی و اولویت‌بندی شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و جمعیتی در حوزه‌های ۱۲ گانه بافت فرسوده شهر جیرفت با استفاده از ابزار AHP و نرم‌افزار ARC GIS پرداخته‌اند. و نتایج تحقیقات آنان حاکی از این است که شاخص‌های کالبدی به عنوان شاخص اول و سپس شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی و جمعیتی در مرتبه بعدی حوزه مداخله بافت فرسوده قرار دارد.

نادری و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیقی با بهره‌گیری از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی فازی (FAHP) در سیستم اطلاعات جغرافیایی، بافت‌های فرسوده منطقه ۲ شهر سقز را شناسایی و اولویت‌بندی کرده‌اند و نتایج تحقیقات آنان حاکی از این است که بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه دارای الگوی توسعه نامشخص و خودرو می‌باشد و در سه کلاس اولویت اول و اولویت کم و فاقد اولویت برای بهسازی و نوسازی ارائه کرده‌اند.

شاه‌کرمی (۱۳۹۵)، در تحقیقی به منظور اولویت‌بندی بلوک‌های بافت فرسوده مرکزی شهر اراک از روش AHP و Delphi بهره گرفته بدین صورت که پس از استخراج شاخص‌های کالبدی، اجتماعی - اقتصادی و محیطی اولویت‌بندی صورت گرفته است. و نتایج تحقیقات ایشان بیانگر تطابق نسبی مناطق اولویت‌بندی شده بر اساس معیارهای اجتماعی - اقتصادی و محیطی با معیارهای کالبدی است.

همان گونه که بررسی پیشینه موضوع نشان می‌دهد در تحقیقات انجام شده در رابطه با موضوع علاوه بر شاخص‌های کالبدی از شاخص‌های دیگری نیز استفاده کرده‌اند، اما در بسیاری از آنها تنها به یک یا حداکثر دو شاخص کالبدی و اقتصادی بسنده شده است. لذا در تحقیق حاضر سعی بر بهره‌گیری از شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی به منظور شناسایی و اولویت‌بندی پهنه مداخله در بافت‌های فرسوده مرکزی شهر تبریز می‌باشد.

## مبانی نظری

### بافت فرسوده شهری

مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary, et al, 2005:9).

### شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده

بنابراین، به جز شاخص‌های رسمی کالبدی تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی در فرآیند شناخت بافت‌های فرسوده شهری همراه با سایر شاخص‌های کالبدی، شاخص‌های دیگری نیز با ابعاد مختلف وجود دارد که از آن جمله می‌توان شاخص‌های عملکردی زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی نام برد که در ادامه به اجمال تشریح می‌شوند:

#### ۱) شاخص‌های کالبدی

با مشاهده و انتزاع عناصر درون بافت‌های مسئله دار، عوامل مشترک در میان آن‌ها در زمینه کالبدی قابل دریافت است که عبارتند از: الف) شکل پیوند با کل شهر، نفوذ پذیری، شبکه دسترسی و سرویس دهی عمومی به هر پلاک یا بلوک مسکونی و فضاهای باز عمومی، ب) تراکم بافت، نسبت توده و فضا و همچنین دانه‌بندی یا متوسط تفکیک اراضی به ویژه در رابطه با واحدها و بلوکهای مسکونی ج) مقدار و نسبت فضایی و دانه بندی کاربریهای مختلف و همجوار و نحوه پیوند یا انطباق بافت با مرفولوژی و عوارض زمین.

#### ۲) شاخص‌های عملکردی

نگرش مدرن در شهرسازی در میانه اول قرن بیستم از طریق توجه عمده به ایجاد مزاحمت به دلیل توسعه فعالیت‌ها و کارخانه‌های صنعتی در پیرامون بافت‌های مسکونی به تأکید بر جدا سازی مکان‌های کار و سکونت منجر شد و تسری آن به تمامی شهرها جدید، پایه و اساس تفکر "جداسازی فعالیت‌ها از یکدیگر" را شکل داد. چندی پس از آن، عوارض اجتماعی و شهری ناشی از منطقه‌بندی کاربری‌ها بروز کرد و امروزه توجه به "اختلاط و تنوع کاربری‌ها" در فضاهای شهری، یکی از مهمترین موضوعات در برنامه‌ریزی شهری می‌باشد لذا در عرصه و افعی هر جا که نسبت فضایی کاربری مسکونی بر سایر کاربری‌ها غلبه نماید، احتمال بروز مسائل و مشکلات متعدد اجتماعی و فضایی در آن پهنه شهری وجود دارد. از این رو تنوع کاربری، پیوند یا ارتباط فضایی بین آنها شاخص عملکردی هر پهنه شهری است که در صورت به هم خوردن تعادل و نسبت کاربری‌ها همراه با ناکارآمدی ارتباط فضایی بین آن‌ها، بافت یا پهنه شهری دچار مسئله شده و به سوی فرسودگی میل می‌کند. پهنه‌های کارگاهی، صنعتی و خدماتی، پهنه‌های صرفاً مسکونی و خوابگاهی، پهنه‌ها و مراکز گسترده تجاری و ... همه شواهدی از آن‌اند.

### ۳) شاخص زیست محیطی

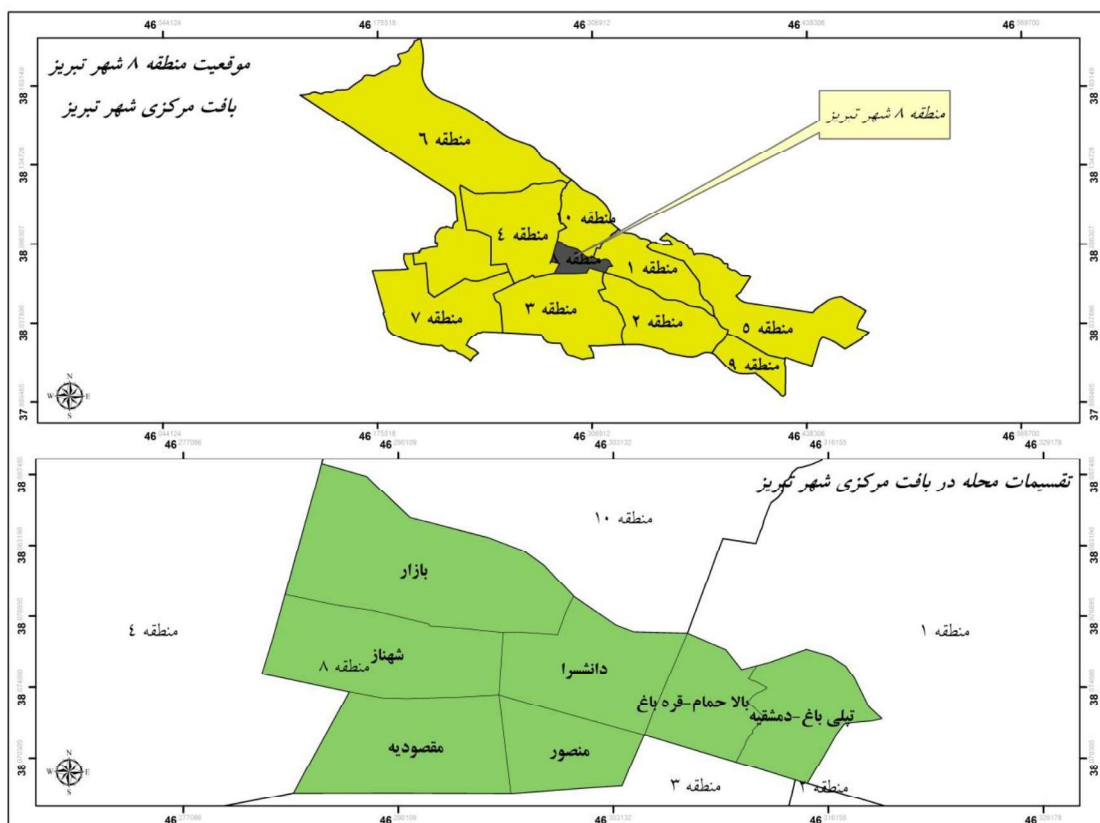
توزیع و تولید انواع آلودگی‌ها در زمین و هوا سبب کاهش ارزش‌های کیفی بافت شهری، مهاجرت ساکنان، توقف نوسازی و در نتیجه، فرسودگی بافت می‌شود. انتشار زباله و فاضلاب در زمین، انتشار انواع آلاینده‌ها در هوا، بهداشت و سلامتی و آسایش ساکنان را تهدید می‌کند.

### ۴) شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی:

ترکیب اجتماعی و تنوع قومی، اشکال خانوار، تراکم جمعیتی، درآمد و شغل، انواع فعالیت‌های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل‌گیری و محتوای بافت شهری اثر می‌گذارند. تقسیم فقر و ثروت و ایجاد یک سطح متوسط زندگی برای ساکنان در تمامی شهر، فراهم آوردن شرایط برای امکان استفاده کم درآمدها و پردرآمدها از فضاهای باز و عمومی و خیابان‌های شهر، ساماندهی انواع فعالیت‌های تولیدی و صنایع شهری، اعم از فعالیت‌های با کیفیت مناسب یا نازل‌تر در شهر، توزیع مناسب انواع خدمات شهری و امکان دسترسی و استفاده از آن در تمامی شهر، سبب درهم آمیزی و جاری شدن زندگی در هر پهنه شهری، نوسازی و رونق آن می‌شود. در مقابل، تمرکز فقر یا ثروت، از یک سو لوکس و گران بودن یک پهنه به نحوی که از حد و توان متوسط خرید شهروندان بیشتر شود و از سوی دیگر، فقر به نحوی که امکان عرضه خدمات مناسب و ضروری شهری نباشد و توان خرید پایین باشد، هر دو سبب توقف نوسازی و تنوع فعالیت‌ها در یک پهنه شهری می‌شوند و به این ترتیب بافت آن به تدریج فرسوده، کهنه و ناکارآمد می‌شود (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۱۹-۱۸؛ مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲: ۳-۱).

### موقعیت محدوده مورد مطالعه

شهر تبریز با وسعتی حدود ۲۵۰۵۶ هکتار در ۳۸ درجه و ۱ دقیقه تا ۳۸ درجه و ۸ دقیقه عرض شمالی و ۴۶ درجه و ۵ دقیقه تا ۴۶ درجه و ۲۲ دقیقه طول شرقی واقع شده است. متوسط ارتفاع شهر حدود ۱۴۶۰ متر از سطح دریاهای آزاد برآورد گردیده است. و دارای ده منطقه شهرداری است که هر یک مساحت و حدود مشخصی دارد. شهر تبریز در گوشه شمال غربی کشور و در امتداد محور بین‌المللی تهران - بازرگان که ایران را به اروپا متصل می‌سازد قرار گرفته است. بافت مرکزی شهر تبریز که جزو منطقه ۸ تبریز می‌باشد و این منطقه دربرگیرنده هسته میانی شهری می‌باشد. که به‌عنوان مرکزی‌ترین و مهم‌ترین منطقه شهر تبریز به‌شمار می‌رود. و با وسعتی معادل ۲۶۰ هکتار می‌باشد که ۲ درصد از مساحت کل شهر تبریز را در بر گرفته است و کوچکترین منطقه بین مناطق دهگانه شهر تبریز می‌باشد. بافت قدیمی شهر تبریز شامل ۷ محله می‌باشد که بر حسب سابقه تاریخی آن‌ها عبارتند از: بازار، شهناز، مقصودیه، دانشسرا، منصور، قره باغ-بالاحمام، تبلی باغ - دمشقیه. شکل شماره (۱) سیمای عمومی شهر تبریز و بافت مرکزی شهر را نشان می‌دهد.



شکل شماره ۱: موقعیت بافت مرکزی شهر تبریز و تقسیمات محله‌ای

منبع: یافته‌های پژوهش

## یافته‌ها

### تحلیل شاخص اقتصادی در سطح محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز

در این قسمت به تحلیل داده‌های گردآوری شده از نمونه مورد مطالعه به واسطه آمار استنباطی پرداخته می‌شود. از آنجا که بافت‌های فرسوده به دلیل ویژگی‌های مبتلابه، عملاً از فعالیتهای اقتصادی پویا برخوردار نیست و در عین حال پذیرای طبقات ضعیف اقتصادی نیز می‌باشد، معضلات مداخله در بافت‌های فرسوده را عمدتاً مسائل اقتصادی تشکیل می‌دهد (Ferguson, 2010:290). بررسی‌ها در حوزه اقتصادی و اجتماعی نشان می‌دهد، فرسودگی بافت‌های شهری علاوه بر موضوع کالبدی یک فرایند اقتصادی و اجتماعی نیز هست. این شاخص بر مؤلفه‌های میزان درآمد ساکنین، میزان هزینه خانوار، اشتغال، نرخ اجاره، میزان سرمایه‌گذاری از سوی سرمایه‌گذاران، میانگین ارزش زمین و ... استوار است. با توجه به اینکه بهبود هر یک از موارد ذکر شده در بین ساکنین می‌تواند بر مؤلفه‌های دیگری چون مسکن، فرهنگ و ... تأثیر مستقیمی داشته باشد، در پژوهش حاضر با توجه به اهمیت و ضرورت موضوع به بررسی و ارزیابی وضعیت شاخصهای اقتصادی در سطح محلات بافت مرکزی شهر تبریز پرداخته شده است.



در ارزیابی محلات مورد مطالعه به لحاظ شاخص اقتصادی، از تحلیل واریانس یکراهه استفاده شده است، که نتایج حاصل از اجرای آزمون تحلیل واریانس یکراهه جهت بررسی تفاوت پهنه‌ها به لحاظ شاخص اقتصادی مورد مطالعه، در جدول زیر آورده شده است.

جدول شماره ۲: تحلیل واریانس یکراهه جهت بررسی تفاوت محلات به لحاظ شاخص اقتصادی مورد مطالعه در محدوده بافت مرکزی

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	727.257	9	90.907	8.662	.000
Within Groups	2875.641	369	10.495		
Total	3602.898	378			

منبع: یافته‌های پژوهش

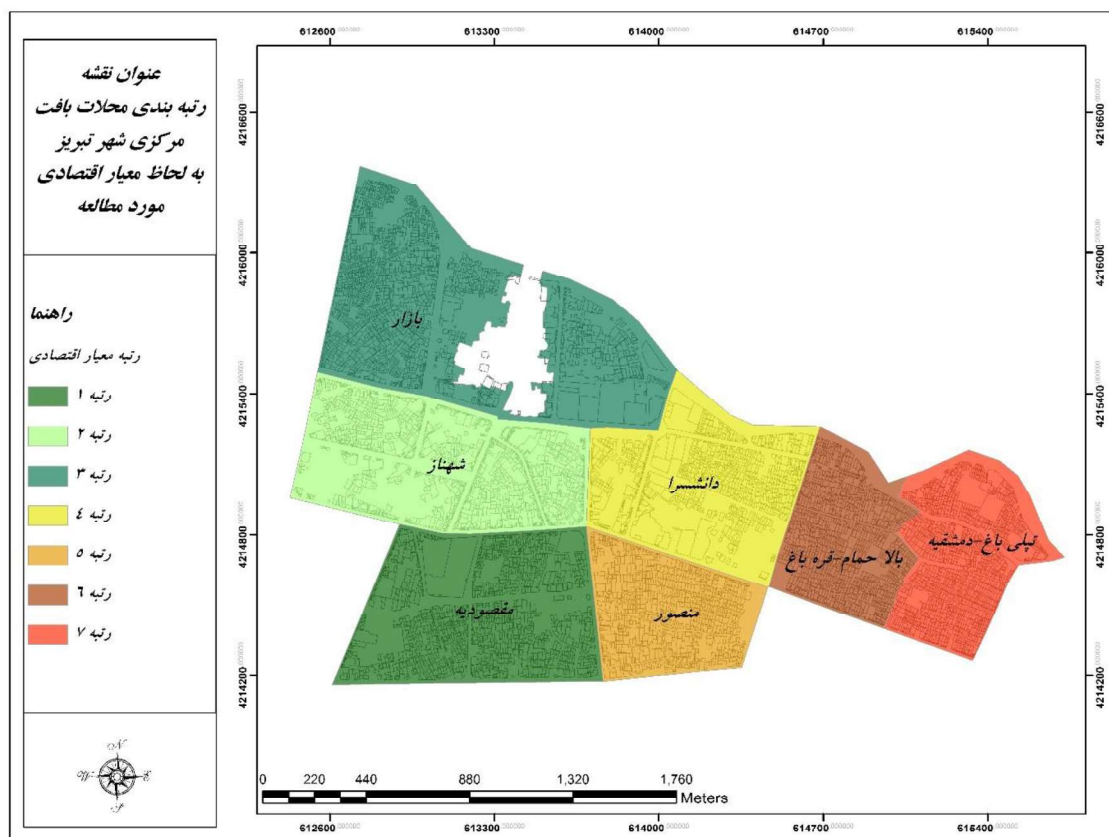
برای تفسیر نتیجه آزمون نتیجه تحلیل واریانس مبنی بر معنی‌داری یا عدم معنی‌داری تفاوت میانگین متغیر مورد بررسی در بین گروه‌ها، باید بر اساس معنی‌داری مقدار F عمل کنیم. یعنی موقعی که سطح معنی‌داری (Sig) آزمون F کوچک‌تر از ۰/۰۵ باشد، در آن صورت تفاوت میانگین محلات به لحاظ پراکندگی شاخصه اقتصادی تأیید و در مقابل فرض یکسانی آماری آنها رد می‌شود. بر طبق جدول بالا متغیر شاخص مورد مطالعه با سطح معنی‌داری  $(p < 0,000)$  (Sig ۰/۰۱) تفاوت معنی‌داری را بین محلات نشان داده است. یعنی مقدار آزمون فیشر در متغیر شاخص مورد مطالعه در سطح خطای کوچکتر از (۰/۰۱) و با اطمینان (۹۹٪) معنی‌دار است. نشان می‌دهد که تفاوت میانگین متغیر شاخص اقتصادی در بین محلات بافت مرکزی شهر تبریز به لحاظ آماری معنادار است.

جهت بیان کیفیت تفاوت میانگین رتبه شاخص اقتصادی در سطح محلات بافت مرکزی شهر تبریز از جدول Rank استفاده شده است. به عبارتی این آزمون نشان می‌دهد که میانگین شاخص اقتصادی در کدام محله بیشتر و کدام محله کمتر است. برای رسیدن به این منظور از نتایج جدول Rank استفاده می‌کنیم. طبق نتایج این جدول، میانگین معیار اقتصادی در محله مقصودیه ۱۳,۴ می‌باشد که بیشترین نمره را در بین سایر محلات بافت مرکزی به لحاظ شاخصهای اقتصادی مورد مطالعه را داراست. می‌توان گفت که محله مقصودیه به لحاظ معیار اقتصادی (ارزش زمین، نرخ اجاره، بنیه اقتصادی ساکنین و مشارکت مالی و ...) نسبت به سایر محلات بافت فرسوده، بافت مرکزی مورد مطالعه وضعیت مناسبتری را دارا می‌باشد، بنابراین می‌توان گفت که محله مقصودیه به لحاظ شاخص اقتصادی، اولویت اول جهت مداخله در بافت فرسوده را دارا می‌باشد. اما در محله تپلی باغی (دمشقیه) شاهد کمترین میانگین هستیم که میانگین نمره آن در شاخص اقتصادی برابر است با ۸,۷۰ است در واقع این محله در بین محلات بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز به لحاظ شاخصهای مذکور در وضعیت نسبتاً نامناسبتری قرار دارد که در بین سایر محلات کمترین میانگین را دارد. با توجه به مطالعات میدانی به عمل آمده در محله تپلی باغی درآمد ساکنین نسبت به محلات دیگر نسبتاً پایینتر بوده و نسبت اجاره نشینی در این محله نسبت به محلات دیگر بیشتر می‌باشد، با توجه به اینکه بنیه اقتصادی ساکنین این محله نسبت به دیگر محلات بافت مرکزی شهر تبریز ضعیفتر گزارش شده است، در نتیجه میزان مشارکت مالی اهالی محله تپلی باغی در جهت احیای بافت فرسوده نسبتاً پایینتر است و به لحاظ شاخص اقتصادی جهت مداخله در اولویت آخر قرار دارد (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳: جدول RANK (شاخص اقتصادی)

محل	Mean Rank
بازار	10.63
شهناز	11.93
مقصودیه	13.14
دانشسرا	10.54
منصور	10.25
قره باغ-بالاحمام	9.26
تلی باغ-دمشقیه	8.70

منبع: یافته‌های پژوهش



شکل شماره ۲: نقشه رتبه‌بندی معیار شاخص اقتصادی در محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز

منبع: یافته‌های پژوهش

### تحلیل شاخص کالبدی در سطح محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز

در این پژوهش، با توجه به اطلاعات موجود و قابل استخراج از پرسشنامه در مورد وضعیت کالبدی محدوده مورد مطالعه، شاخصهای کالبدی و فیزیکی عمده و مهم که بررسی و مطالعه آنها می‌تواند بیانگر شرایط کالبدی بافت مرکزی و ابنیه واقع در آن باشد، مورد ارزیابی قرار گرفته است. از جمله مؤلفه‌های مطرح در شاخص کالبدی می‌توان به سن بنا، مصالح ساختمانی، کیفیت ابنیه، کیفیت معابر و دسترسی، کیفیت جمع‌آوری زباله و محل دفع فضلاب واحدهای مسکونی و ... اشاره کرد. با توجه به اطلاعات کالبدی استخراج شده در رابطه با شاخصهای کالبدی فوق الذکر، وضعیت محلات بافت مرکزی شهر تبریز از لحاظ هر یک از شاخصهای فوق مورد بررسی قرار

گرفت. نتایج حاصل از اجرای آزمون تحلیل واریانس یکراه جهت بررسی تفاوت پهنه‌ها به لحاظ شاخص کالبدی مورد مطالعه، در جدول زیر آورده شده است.

جدول شماره ۴: تحلیل واریانس یکراه جهت بررسی تفاوت محلات به لحاظ شاخص کالبدی مورد مطالعه در محدوده بافت مرکزی

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	
.000	7.576	101.116	9	808.931	Between Groups
		13.347	369	3656.942	Within Groups
			378	4465.873	Total

منبع: یافته‌های پژوهش

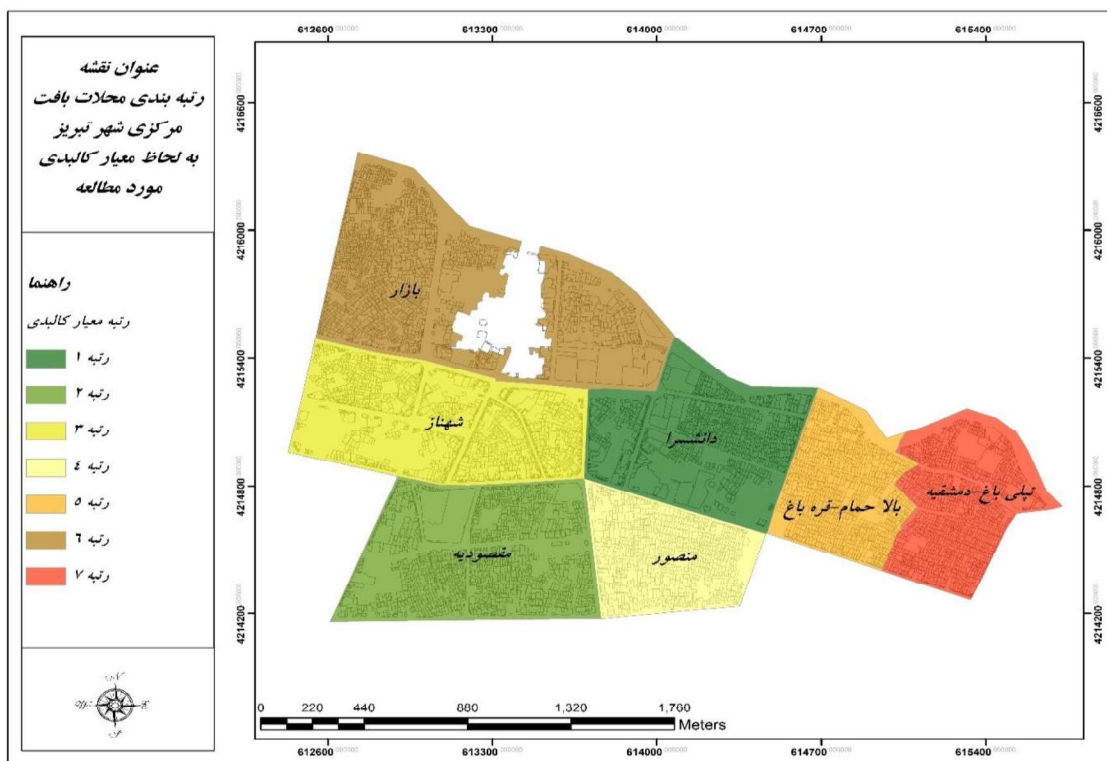
بر طبق جدول بالا متغیر شاخص مورد مطالعه با سطح معنی‌داری ( $p < 0,000$ ) ( $\text{Sig} < 0,01$ ) تفاوت معنی‌داری را بین محلات نشان داده است. یعنی مقدار آزمون فیشر در متغیر شاخص کالبدی در سطح خطای کوچکتر از ( $0,01$ ) و با اطمینان ( $99\%$ ) معنی دار است. نشان می‌دهد که تفاوت میانگین متغیر شاخص کالبدی در بین محلات بافت مرکزی شهر تبریز به لحاظ آماری معنادار است.

طبق نتایج جدول شماره ۵، میانگین معیار کالبدی در محله دانشسرا ۲۱,۷۲ می‌باشد که بیشترین نمره را در بین سایر محلات بافت مرکزی به لحاظ شاخصهای کالبدی مورد مطالعه را داراست. با توجه به مطالعات میدانی صورت گرفته در این محله عرض معابر، عمر بناها، کیفیت بناها و دانه‌بندی قطعات و به لحاظ محیطی (نحوه جمع‌آوری زباله‌ها و سیستم دفع فاضلاب) نسبت به سایر محلات بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز وضعیت مناسبتری دارد، بنابراین می‌توان گفت این محله با توجه شاخصهای کالبدی جهت مداخله در اولویت آخر قرار دارد. اما در محله تپلی باغی (دمشقیه) شاهد کمترین میانگین هستیم که میانگین نمره آن در شاخص کالبدی برابر است با ۱۷,۱۸ است که در بین سایر محلات کمترین میانگین را دارد با توجه به شاخصهای کالبدی مورد مطالعه در وضعیت نامناسبی قرار دارد و به لحاظ کالبدی جهت مداخله در بافت فرسوده، محله تپلی باغی در اولویت اول قرار دارد (جدول شماره ۵).

جدول شماره ۵: جدول RANK (شاخص کالبدی)

Mean Rank	محله
17.89	بازار
18.64	شهناز
19.28	مقصودیه
21.72	دانشسرا
18.36	منصور
17.97	قره باغ-بالاحمام
۱۷,۱۸	تپلی باغ-دمشقیه

منبع: یافته‌های پژوهش



شکل شماره ۳: نقشه رتبه‌بندی معیار شاخص کالبدی در محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز منبع: یافته‌های پژوهش

### تحلیل شاخص اجتماعی در سطح محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز

همچنین برای بررسی وضعیت محلات به لحاظ شاخص اجتماعی از نتایج پیمایش میدانی استفاده شد. برای داشتن تصویری از وضعیت اجتماعی بافت فرسوده محلات مورد مطالعه از پاسخ دهندگان، سوالاتی در مورد میزان و نحوه مشارکت آنها در جهت ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده خواسته شد. سرمایه اجتماعی را به طور خلاصه می‌توان به معنای هنجارها و شبکه‌هایی دانست که امکان مشارکت مردم در اقدامات جمعی را به منظور کسب سود متقابل فراهم می‌کند. سرمایه اجتماعی دارای ابعاد و مؤلفه‌های فراوانی است که متناسب با فرهنگ جامعه می‌باشد. مؤلفه‌هایی چون اعتماد، مشارکت در نهادهای مدنی و مؤسسات خیریه، ارتباطات مناسب با دیگران، تعهد و مسئولیت، همکاری و روحیه کار گروهی و احساس هویت جمعی در این زمینه مدنظر می‌باشد. نتایج حاصل از اجرای آزمون تحلیل واریانس یکراهه جهت بررسی تفاوت پهنه‌ها به لحاظ شاخص اجتماعی مورد مطالعه، در جدول شماره ۶ آورده شده است.

جدول شماره ۶: تحلیل واریانس یکراهه جهت بررسی تفاوت محلات به لحاظ شاخص اجتماعی مورد مطالعه در محدوده بافت مرکزی

Sig.	F	Mean Square	df	Sum of Squares	
.002	3.204	189.979	9	1519.835	Between Groups
		59.293	369	16246.362	Within Groups
			378	17766.198	Total

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به جدول شماره ۶ متغیر شاخص اجتماعی با سطح معنی‌داری ( $p < 0,002$ ) ( $0/01$ ) تفاوت معنی‌داری را بین محلات نشان داده است. یعنی مقدار آزمون فیشر در متغیر شاخص اجتماعی در سطح خطای کوچکتر از ( $0/01$ )

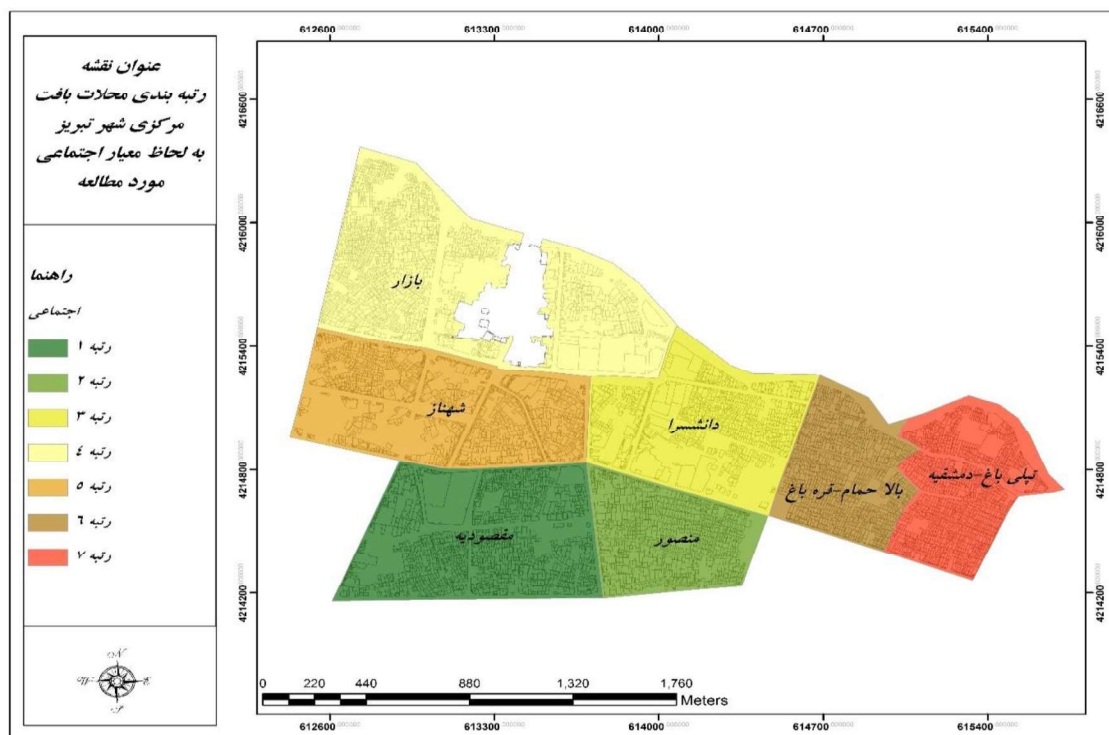
و با اطمینان (۹۹٪) معنی دار است. نشان می‌دهد که تفاوت میانگین متغیر شاخص اجتماعی در بین محلات بافت مرکزی شهر تبریز به لحاظ آماری معنادار است.

طبق نتایج جدول شماره ۷، میانگین معیار اجتماعی در محله محله مقصودیه ۳۱٫۷۸ است که بیشترین نمره را در بین محلات بافت مرکزی به لحاظ شاخصهای اجتماعی مورد مطالعه را دربرگرفته است. آنچه حائز اهمیت می‌باشد این است محله مقصودیه به لحاظ شاخص‌های اجتماعی وضعیت بهتری را جهت مداخله دارا می‌باشد. بر اساس مطالعات میدانی و نتایج حاصل از پرسشنامه می‌توان گفت که در این محلات میزان مشارکت اجتماعی و سرمایه‌های اجتماعی جهت مداخله اولویت اولی قرار دارد. اما در محله تبلی باغی (دمشقیه) شاهد کمترین میانگین هستیم که میانگین نمره آن در شاخص اجتماعی برابر است با ۲۶٫۸۴ است که در بین سایر محلات کمترین میانگین را دارد (جدول شماره ۷). و در این محله میزان مشارکت اجتماعی ساکنین جهت مداخله در اولویت آخر نسبت به محلات دیگر قرار دارد.

جدول شماره ۷: جدول RANK (شاخص اجتماعی)

محله	Mean Rank
بازار	30.29
شهناز	28.54
مقصودیه	31.78
دانشسرا	30.79
منصور	31.63
قره باغ-بالاحمام	27.68
تبلی باغ-دمشقیه	۲۶٫۸۴

منبع: یافته‌های پژوهش



شکل شماره ۴: نقشه رتبه‌بندی معیار شاخص اجتماعی در محلات بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز. منبع: یافته‌های پژوهش

پهنه‌بندی بافت مرکزی (بافت فرسوده) شهر تبریز با استفاده از تلفیقی از معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ممکن است با توجه به رتبه‌بندی مختلفی که در بالا ذکر شد، رتبه‌بندی‌های متفاوتی برای یک مساله واحد بدست بیاید. برای تفوق بر این وضعیت و رفع تعارض بین رتبه‌بندی‌های گوناگون و اولویت‌بندی محلات بافت مرکزی شهر تبریز به لحاظ معیارهای اقتصادی و اجتماعی و کالبدی (بافت فرسوده) می‌توان از روشهای ادغامی مانند روش میانگین رتبه‌ها، روش بردا و روش کپ لند استفاده نمود. در این بررسی برای اجماع از تکنیک کپ لند بهره گرفته شد. تکنیک کپ لند، تعداد بردها و تعداد باخت‌ها را برای هر معیار مشخص می‌کند. بدین صورت که چنانچه در مقایسه زوجی، یک معیار بر معیار دیگر با اکثریت آرا ارجح شناخته شد آن را با M (برد) نشان می‌دهند و اگر در این مقایسه، رأی اکثریت وجود نداشت و یا آرا با هم مساوی بود، با X (باخت) کدگذاری می‌شوند. در این روش M به منزله ارجحیت سطر بر ستون و X به منزله ارجحیت ستون بر سطر است. در ادامه با جمع کردن هر سطر، تعداد بردها (( $\Sigma C$ ) و نیز هر ستون تعداد باخت‌ها (( $\Sigma R$ ) برای هر معیار مشخص می‌گردد. در نهایت امتیازی که کپ لند به هر گزینه می‌دهد با کم کردن تعداد باخت‌ها (( $\Sigma R$ ) از تعداد بردها (( $\Sigma C$ ) محاسبه می‌شود (جدول شماره ۸).

جدول شماره ۸: نتایج مقایسه زوجی محلات و تعداد بردها و باخت‌های هر عامل در تکنیک کپ لند

روستا	بازار	شهنواز	مقصودیه	دانشسرا	منصور	قره باغ-بالاحمام	تبلی باغ-دمشقیه	$\Sigma R$
$\Sigma C$	۲	۴	۶	۵	۲	۱	۰	-
بازار	-	M	M	M	X	X	X	۳
شهنواز	M	-	M	M	X	X	X	۴
مقصودیه	M	M	-	M	X	X	X	۶
دانشسرا	M	M	M	-	X	X	X	۵
منصور	X	X	X	X	-	X	X	۲
قره باغ-بالاحمام	X	X	X	X	X	-	X	۱
تبلی باغ-دمشقیه	X	X	X	X	X	X	-	۰
$\Sigma R$	۳	۴	۶	۵	۲	۱	۰	-

منبع: یافته‌های پژوهش

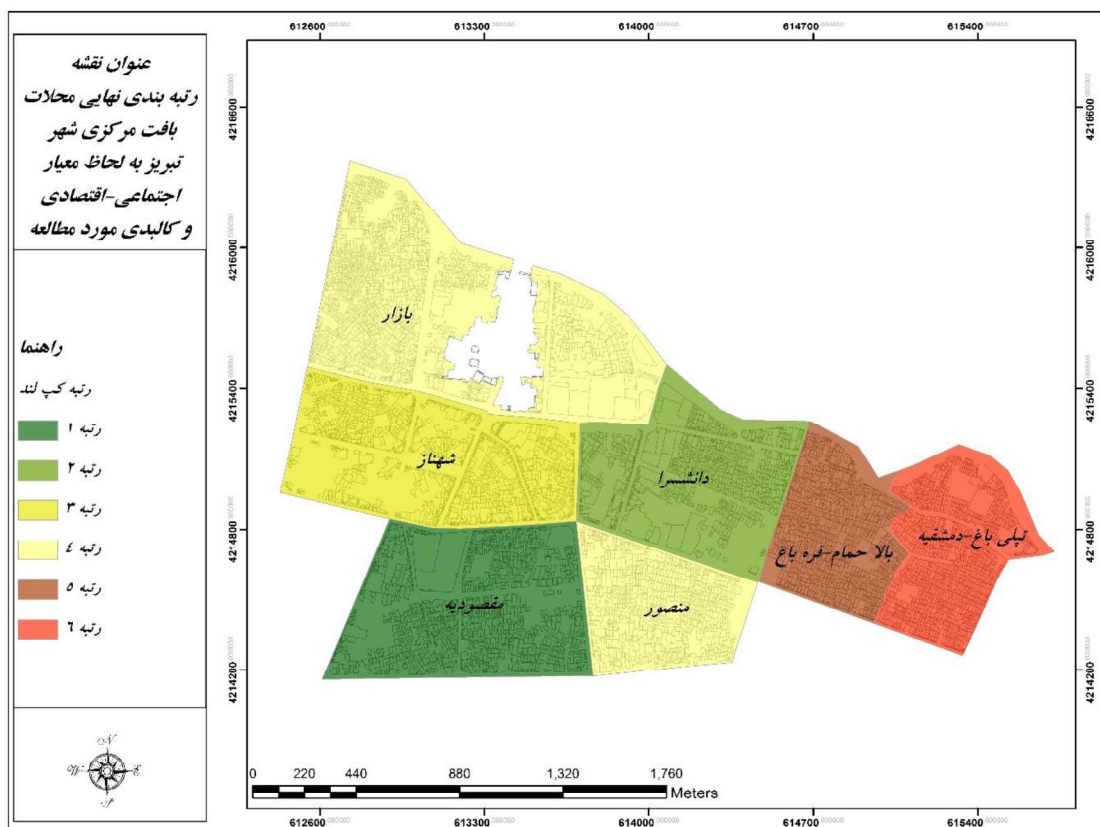
بر این اساس، رتبه‌بندی نهایی محلات بافت مرکزی شهر تبریز به صورت جدول (۹) و شکل (۵) خواهد بود.

جدول شماره ۹: رتبه‌بندی نهایی محلات مورد مطالعه بر اساس تکنیک کپ لند

محل	امتیاز روش کپ لند	رتبه‌بندی نهایی
بازار	-۱	۴
شهنواز	۲	۳
مقصودیه	۶	۱
دانشسرا	۴	۲
منصور	-۱	۴
قره باغ-بالاحمام	-۴	۵
تبلی باغ-دمشقیه	-۶	۶

منبع: یافته‌های پژوهش

بر اساس جدول شماره (۹) و نتایج حاصل از تکنیک کپ لند محله مقصودیه در مرتبه اول جهت مداخله در بافت فرسوده به لحاظ معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد مطالعه می‌باشد. و محله تبلی باغ در مرتبه ششم و محله قره باغ در مرتبه پنجم قرار دارند.



شکل شماره ۵: نقشه رتبه بندی نهایی محلات به لحاظ معیارهای شاخص اجتماعی، اقتصادی و کالبدی (بافت فرسوده) با استفاده از تکنیک کپ لند  
منبع: یافته‌های پژوهش

### نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده بدلیل فقر ساکنین و مالکین آنها نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند. به بیان دیگر، کل یا آن بخشی از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است را می‌توان بافت فرسوده شناخت که دچار افت شهری و تمرکز فضایی و مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی هستند. اینگونه بافت‌ها دچار کاهش و یا اختلال در کیفیتهای کالبدی و کارکردی خود گردیده‌اند. فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. حائز اهمیت این است که علاوه بر عامل کالبدی شرایط نامطلوب اقتصادی، درآمد کم، بیکاری و فقر نسبی، شرایط نامساعد اجتماعی، عدم برخورداری از خدمات شهری و همچنین شرایط نامناسب سکونت و زیست محیطی نیز مشهود است باید توجه داشت که ارزیابی و تعیین وضعیت کنونی در بافت قدیمی شهری، از نهایت اهمیت برخوردار است. چرا که با شناسایی و ارزیابی وضعیت کنونی زمینه برای برنامه‌ریزی و اجرای سایر سیاست‌ها و اقدامات مداخله‌ای فراهم می‌گردد. برای تحقق اصول فوق باید اطلاعات و داده‌های فضایی با اطلاعات توصیفی (معیارها) منطبق گردد و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد تا با بررسی وضعیت موجود بتوان راهها و سیاست‌های پیشنهادی مناسب را برای تجدید حیات بافت شهری فرسوده تحلیل نمود. سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) است

که می‌تواند در زمینه‌ی شناخت کاملتر بافت‌های فرسوده به کار گرفته شود، سیستم اطلاعات جغرافیایی امکان تجزیه و تحلیل‌های پیچیده را با مجموعه‌ای از داده‌های مکانی در ترکیب با مجموعه داده‌های توصیفی و آماده‌سازی نتایج آنالیزها و تجزیه و تحلیل‌ها جهت گرفتن خروجی‌ها به صورت جدول، نمودار و نقشه فراهم می‌کند. شهر تبریز نیز با دارا بودن بخش عظیمی از بافت‌های فرسوده در بخش مرکزی آن (منطقه ۸) به یکی از موضوعهای چالش برانگیز شهری تبدیل شده است و نیازمند احیا و سازماندهی و توجه دوباره برای بازگرداندن زندگی به آن است. با توجه به محدودیت‌های گسترش افقی شهر و همچنین وجود تهدیدهای اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی - کالبدی در این مناطق، این بافت‌ها می‌توانند در صورت اتخاذ و اجرای راهکارهای مناسب در زمینه احیاء و نوسازی و همچنین تأمین نیازهای کالبدی، فعالیتی و تفریحی شهر مؤثر واقع شوند. علاوه بر موارد مذکور، نتایج تجربی حاصل از احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده در سطح کشور نیز می‌تواند به عنوان مبنای منطقی - قیاسی ادعاهای فوق باشد. در پایان نامه حاضر با هدف اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله در بافت فرسوده واقع در محدوده مرکزی شهر تبریز (منطقه ۸) با روش توصیفی - تحلیلی و پیمایشی و بهره‌گیری از ابزار پرسشنامه به تعداد ۳۷۸ پرسشنامه در بین سرپرستان خانوار سطح محلات منطقه ۸ با بهره‌گیری از تحلیل واریانس یک راهه و تفاوت میانگین صورت گرفته است. و از تکنیک کپ لند جهت اولویت‌بندی نهایی محلات بافت مرکزی به لحاظ سه شاخص مورد بررسی بهره گرفته شد. نتایج ارزیابی در بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز گویای این واقعیت است در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت می‌باشد. محله مقصودیه به لحاظ معیار اقتصادی نسبت به سایر محلات بافت فرسوده، اولویت اول جهت مداخله در بافت فرسوده را دارا می‌باشد. و محله تبتلی باغی (دمشقیه) با توجه به شاخصهای کالبدی جهت مداخله در بافت فرسوده در اولویت اول قرار دارد و محله مقصودیه به لحاظ شاخص‌های اجتماعی جهت مداخله اولویت اولی قرار دارد. و در یک نتیجه‌گیری کلی به لحاظ شاخص اجتماعی، اقتصادی و کالبدی جهت اولویت‌بندی بافت فرسوده بین محلات بافت فرسوده مرکزی شهر تبریز تکنیک کپ‌لند گویای این است که محله مقصودیه در مرتبه اول جهت مداخله در بافت فرسوده به لحاظ معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد مطالعه می‌باشد. محله تبتلی باغ در مرتبه ششم و محله قره باغ در مرتبه پنجم قرار دارند.

در راستای تحقیق حاضر پیشنهادهای زیر مطرح می‌گردد:

از آنجایی که یکی از مشکلات عمده برای نوسازی و بهسازی این بافتها مشکلات مالی سازمانهای ذیربط است، به منظور تعیین پهنه‌های مداخله تمامی شاخصهای اجتماعی و اقتصادی، کالبدی به صورت همزمان و رتبه‌بندی شاخصها مد نظر قرار گیرد. و زمینه مشارکت مردمی برای مداخله در بافت فرسوده فراهم آورد.

توجه به ابعاد مختلف فرسودگی در اولویت‌بندی مداخله و عرصه‌های اقدام، تنها از طریق توسل به مدل‌های جامع‌نگر و کارا ممکن است. بنابراین بررسی و شناسایی این مدلها در فرآیند تعیین و تشخیص اولویت مداخله در نوع فرسودگی شهری بسیار مؤثر می‌باشد.

علاوه بر شناسایی اولویت مداخله در هریک از پهنه‌های فرسوده شهری، تعیین عرصه‌های اقدام شامل نوسازی مردمی، نوسازی مشارکتی و پروژه‌های محرک نوسازی می‌تواند وضعیت هریک از پهنه‌های فرسوده را به لحاظ نوع اقدام مرتبط با هریک از گروه‌های ذینفع و ذینفوذ مشخص نماید.



## منابع

- آقاصفری، عارف؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ کلاتری خلیل آباد، حسین؛ منصورنژاد، هانی (۱۳۹۱)، راهبردهای نوسازی بافت فرسوده شهری تهران با استفاده از تکنیک AIDA، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۸، صص ۵۰-۳۷.
- جهانشاهی، محمدحسین (۱۳۸۲). بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴.
- حسین‌زاده دلیر، کریم؛ آذر، علی (۱۳۸۷)، ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید (نمونه موردی محله سرخاب تبریز). دو فصلنامه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، (۱۷) ۱۱، صص ۱۱۷-۱۴۶.
- درودی، محمدهادی؛ خوشاب، علی (۱۳۹۳). ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری در ایران، ششمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
- رهنما، محمدرحیم؛ خوشاب، علی (۱۳۹۲). اولویت‌های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری در شهر جیرفت با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی اقتصادی و کالبدی، فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، سال چهارم، شماره ۲، دوره ۸، صص ۲۶-۹.
- زنگنه، یعقوب؛ فرهادی، جواد؛ تویی، وجیه (۱۳۹۲). تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP (نمونه موردی: مشهد، محله نوغان (قطاع ۲)). مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال چهارم، شماره دوازدهم، صص ۶۲-۴۹.
- سجادی، ژیلا (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال دوم، شماره ششم، صص ۷۰-۵۵.
- شاه‌کرمی، نازنین (۱۳۹۵). اولویت‌بندی پهنه‌های مداخله در بافت فرسوده مرکزی شهر اراک براساس شاخص‌های کالبدی، اجتماعی- اقتصادی و محیطی، مجله علمی پژوهشی پژوهشکده هنر معماری و شهرسازی باغ‌نظر، شماره ۲۹، سال ۱۳، صص ۶۶-۵۷.
- شماعی، علی؛ تلخایی، حمیدرضا (۱۳۹۲). تعیین اولویت‌های احیاء و مدیریت بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر اراک، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، سال پنجم، شماره ۱۸، صص ۷۲-۵۴.
- شماعی، علی؛ تلخایی، حمیدرضا (۱۳۹۲). تعیین اولویت‌های احیاء و مدیریت بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر اراک، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، سال پنجم، شماره ۱۸، صص ۷۲-۵۴.
- علی پور، روجا؛ خادمی، مسعود؛ سنماری، محمدهدی؛ رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۱). شاخصه‌های کیفیت محیطی در شناسایی اولویت‌های مداخله در محدوده بافت فرسوده شهر بندر لنگه، فصلنامه علمی- پژوهشی باغ نظر، دوره ۹، شماره ۲۰، صص ۲۲-۱۳.
- مهندسین مشاور امکو (۱۳۸۲). مطالعات بافت‌های فرسوده، ویرایش اول، تهران.
- نادری، کاوه؛ موحد، علی؛ فیروزی، محمد علی؛ حدیدی، مسلم؛ ایصافی، ایوب (۱۳۹۲). شناسایی و اولویت‌بندی مداخله بافت فرسوده شهری با استفاده از مدل تحلیل سلسله مراتبی فای (FAHP)، محدوده مرکزی شهر سقز، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۸، شماره ۱، صص ۱۸۰-۱۵۳.

Amini, M. (2007), **Urban Dilapidated Texture and Effects of Elements on them**.[www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543](http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543).

Ferguson, B. Smets, p(2010), **Finance for incremental housing; current status and prospects for expansion, Habitat Internation**, Volume 34, Issue 3, Pages288-298.

Ozlem Geuzey (2009); **Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in anera of globalization**; Cities; vol.26.

Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005), **City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability**, Urban Studies, Vol 42, No13.