

Explaining the Dimensions and Indicators of Land Readjustment in the Sustainable Regeneration of Deteriorated Urban Fabrics: A Case Study of Tabriz

Hossein Javadkhani^{ID 1}, Akbar Abdollahzadeh Tarf^{ID 2}, MirSaid Moosavi^{ID 3}, Mahsa Faramarzi Asli^{ID 4}

1. Department of Urban planning, Ta. C, Islamic Azad University, Tabriz, Iran. Email: javadkhani.ho@iau.ac.ir
2. Associate Professor, Department of Architecture and Urban planning, Ta. C, Islamic Azad University, Tabriz, Iran. Email: akbar.tarafi360@gmail.com
3. Assistant Professor, Department of Architecture and Urban planning, Ta. C, Islamic Azad University, Tabriz, Iran. Email: mirsaeedmoosavi16@gmail.com
4. Assistant Professor, Department of Architecture and Urban planning, Ta. C, Islamic Azad University, Tabriz, Iran. Email: mahsa.fl@iau.ac.ir

ARTICLE INFO

Abstract

Article type:
Research Paper

Article history:

Received: June 28, 2026

Revised: August 13, 2026

Accepted: September 21, 2026

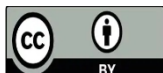
Published online:
September 23, 2026

Keywords:

Land readjustment
sustainable regeneration
inefficient urban fabrics
Tabriz

Land readjustment is one of the emerging approaches to land management in urban regeneration, aimed at improving environmental quality, increasing land-use efficiency, enhancing access networks, and achieving sustainable development. Despite its importance, the absence of a localized framework adapted to the legal, physical, and managerial characteristics of Iranian cities has created challenges for its implementation. Therefore, this study aims to identify and explain the dimensions and indicators of land readjustment in the sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics in Tabriz. This research is applied in terms of purpose and qualitative in nature. Data were collected through semi-structured interviews with 20 experts in urban design, urban planning, urban management, and urban law. Participants were selected purposefully, and the interview process continued until theoretical saturation was reached. Data analysis was conducted using thematic analysis in MAXQDA 2025. The results led to the extraction of 50 open codes, 15 axial categories, and one core category entitled “integrated reorganization of land structure.” The findings indicate that legal–institutional, physical–spatial, social, economic, and environmental dimensions are the main components of successful land readjustment in the regeneration of deteriorated urban fabrics. The study also identified plot fragmentation, dispersed ownership, weak access networks, shortage of public services, and institutional inconsistency as the main challenges in Tabriz. Finally, by presenting a localized conceptual framework, this research provides a basis for more effective planning and implementation of land readjustment in urban regeneration projects in Tabriz.

How to cite: Javadkhani, H., Abdollahzadeh Tarf, A., Moosavi, M. & Faramarzi Asli, M. (2026). Explaining the Dimensions and Indicators of Land Readjustment in the Sustainable Regeneration of Deteriorated Urban Fabrics: A Case Study of Tabriz. *Geography and Regional Planning*, 16(3), 256-279. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2026.588910.4487>



© Author(s) retain the copyright and full publishing rights
DOI: <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2026.588910.4487>

Publisher: Qeshm Institute of Higher Education

Introduction

Religious education is a fundamental component of students' personal development and plays a significant role in shaping their beliefs, moral values, and social identity. In Iran, the government has a legal and executive responsibility to provide appropriate conditions for students' religious and ethical education. This responsibility is reflected in the Constitution, educational legislation, the Fundamental Transformation Document of Education, and the National Curriculum. However, fulfilling these obligations requires more than establishing legal principles; it depends on effective implementation, institutional coordination, and continuous evaluation. Schools must be equipped with coherent educational programs, qualified personnel, appropriate learning resources, and effective supervisory mechanisms to translate legal requirements into educational practice. Furthermore, religious education is connected to broader social and geopolitical considerations, including cultural identity, national cohesion, and the preservation of shared values. Understanding these dimensions requires examining both the legal foundations of governmental duties and the practical mechanisms through which they are implemented. Accordingly, this study analyzes the government's executive obligations concerning students' religious education under Iranian positive law and explores their broader geopolitical implications.

Methodology

This study adopts a descriptive-analytical method to examine the government's executive obligations regarding students' religious education. It draws on Iranian positive law, constitutional provisions, educational legislation, official policy documents, and relevant scholarly literature. The analysis identifies legal requirements and evaluates their implementation through educational institutions, curricula, human resources, financial support, supervision, and accountability mechanisms, while considering their broader geopolitical implications.

Results and Discussion

The findings indicate that Iranian positive law establishes religious education as a responsibility of the government within the education system. Constitutional principles,

educational regulations, and official policy documents provide the legal basis for fulfilling this obligation. Effective implementation requires coordinated educational planning, the integration of religious principles into curricula, and the development of complementary extracurricular activities. Moreover, the availability of qualified teachers, educational materials, adequate financial resources, and suitable facilities is essential for achieving the objectives. The findings also highlight the importance of coordination among educational institutions and administrative bodies to ensure consistency between legal requirements and implementation. Supervision, evaluation, and accountability mechanisms are necessary to assess educational outcomes, identify implementation gaps, and improve performance. Equitable resource allocation is important to ensure that students benefit from educational opportunities. In addition, social and digital environments create challenges that require responsive educational strategies. Beyond its dimensions, religious education has geopolitical implications because it can influence cultural identity, social cohesion, and the transmission of national values. Overall, fulfilling governmental obligations requires an integrated framework combining legal compliance, administrative coordination, educational capacity, and evaluation.

Conclusion

In conclusion, the government's executive obligations regarding students' religious education in Iran extend beyond the formulation of legal principles and require effective, coordinated, and continuous implementation. The analysis demonstrates that constitutional provisions, educational legislation, and official policy documents establish a framework for promoting religious and ethical education within the formal education system. However, achieving the intended objectives depends on translating these legal commitments into practical educational measures. These measures include developing coherent curricula, organizing complementary educational activities, employing qualified teachers, providing adequate financial and educational resources, and strengthening institutional

coordination. Furthermore, effective supervision, systematic evaluation, and clear accountability mechanisms are essential for identifying implementation gaps and improving the quality of educational practices. Equitable distribution of resources should also be prioritized to ensure that students have appropriate opportunities to benefit from religious education. Another important consideration is the changing social and digital environment, which requires educational institutions to adopt responsive approaches consistent with contemporary student needs and circumstances. From a broader geopolitical perspective, religious education may contribute to shaping cultural identity, reinforcing social cohesion, and transmitting shared national values. Nevertheless, these outcomes depend on the consistency between legal objectives, administrative arrangements, and actual educational practices. Therefore,

strengthening the implementation of governmental responsibilities requires an integrated approach that connects legislation, educational planning, institutional capacity, financial support, and ongoing assessment. Cooperation among relevant authorities and educational institutions can improve the coordination of responsibilities and facilitate more effective implementation. In addition, regular review of educational policies can help identify emerging challenges and support appropriate adjustments. Ultimately, the effectiveness of religious education depends not only on the existence of legal obligations but also on the government's capacity to fulfill them systematically, transparently, and equitably. This approach can strengthen the practical realization of educational objectives while addressing the institutional and broader social dimensions of religious education in Iran.

Ethical considerations

Following the principles of research ethics

The authors have observed the principles of ethics in conducting and publishing this scientific research, and this is confirmed by all of them.

Data Availability Statement

Data available on request from the authors.

Acknowledgements

First author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Second author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Third author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting

data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Fourth author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Ethical Considerations

The authors affirm that they have adhered to ethical research practices, avoiding plagiarism, misconduct, data fabrication or falsification, and have provided their consent for this article's publication.

Funding

This research was conducted without any financial support from Payam Noor University.

Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest

تبیین ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز

حسین جوادحانی^۱، اکبر عبدالله زاده طرف^۲✉، میرسعید موسوی^۳، مهسا فرامرزی اصلی^۴

^۱ دانشجوی دکترای شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاداسلامی، تبریز، ایران. رایانامه: javadkhani.ho@iau.ac.ir

^۲ نویسنده مسئول. دانشیار گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاداسلامی، تبریز، ایران. رایانامه: akbar.tarafi360@gmail.com

^۳ استادیار گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاداسلامی، تبریز، ایران. رایانامه: mirsaeedmoosavi16@gmail.com

^۴ استادیار گروه معماری و شهرسازی، واحد تبریز، دانشگاه آزاداسلامی، تبریز، ایران. رایانامه: mahsa.fl@iau.ac.ir

چکیده	اطلاعات مقاله
تنظیم مجدد زمین یکی از رویکردهای نوین مدیریت زمین در بازآفرینی شهری است که با هدف ارتقای کیفیت محیط، افزایش بهره‌وری اراضی، بهبود شبکه دسترسی و تحقق توسعه پایدار مورد توجه قرار گرفته است. با وجود اهمیت این رویکرد، نبود چارچوبی بومی متناسب با ویژگی‌های حقوقی، کالبدی و مدیریتی شهرهای ایران، اجرای آن را با چالش‌هایی مواجه ساخته است. از این رو، پژوهش حاضر با هدف شناسایی و تبیین ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تبریز انجام شد. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت، کیفی است. داده‌های پژوهش از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۲۰ نفر از خبرگان حوزه‌های شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، مدیریت شهری و حقوق شهری گردآوری شد که نمونه‌گیری به صورت هدفمند انجام گرفت و با رسیدن به اشباع نظری در نفر بیستم پایان یافت. تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل مضمون و در محیط نرم‌افزار MAXQDA 2025 انجام شد. نتایج پژوهش به استخراج ۵۰ کد باز، ۱۵ مقوله محوری و یک مقوله هسته با عنوان «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» منجر شد. یافته‌ها نشان داد که ابعاد حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی، مهم‌ترین ارکان موفقیت تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری هستند و میان این ابعاد ارتباطی متقابل و مکمل وجود دارد. همچنین، ریزدانه‌های قطعات، پراکندگی مالکیت، ضعف شبکه دسترسی، کمبود خدمات عمومی و ناهماهنگی نهادی از مهم‌ترین چالش‌های شهر تبریز در این زمینه شناسایی شد.	نوع مقاله: مقاله پژوهشی تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۳/۲۵ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۱۲ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۰۳ کلیدواژه‌ها: تنظیم مجدد زمین بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تبریز

استناد: جوادحانی، حسین، عبدالله زاده طرف، اکبر، موسوی، میرسعید و فرامرزی اصلی، مهسا. (۱۴۰۵). تبیین ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز. *جغرافیا و برنامه ریزی منطقه‌ای*، ۱۶(۳)، ۲۵۶-۲۷۹. DOI:

10.22034/jgeoq.2026.588910.4487



مقدمه

در دهه‌های اخیر، بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری به یکی از مهم‌ترین رویکردهای برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در جهان تبدیل شده است. رشد فرسودگی کالبدی، ریزدانه‌ی قطعات، ناکارآمدی شبکه دسترسی، کمبود فضاهای عمومی و پیچیدگی نظام مالکیت، بسیاری از شهرها را با چالش‌هایی مواجه ساخته است که حل آن‌ها با شیوه‌های متداول تملک و نوسازی به‌تنهایی امکان‌پذیر نیست. در چنین شرایطی، تنظیم مجدد زمین به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت زمین، جایگاه ویژه‌ای در سیاست‌های بازآفرینی شهری یافته است. این رویکرد طی سال‌های اخیر از یک ابزار صرفاً کالبدی فراتر رفته و به سازوکاری برای ارتقای کارایی استفاده از زمین، تحقق عدالت فضایی، تقویت مشارکت ذی‌نفعان و پشتیبانی از توسعه پایدار شهری تبدیل شده است. (Che Pin et al., 2024)

تنظیم مجدد زمین بر تجمیع قطعات، طراحی مجدد ساختار فضایی و بازتوزیع اراضی بر اساس یک طرح شهری استوار است. در این فرآیند، علاوه بر تأمین زمین موردنیاز برای معابر، خدمات عمومی و فضاهای باز، بخشی از ارزش افزوده ایجادشده میان مالکان توزیع شده و بخشی از هزینه‌های توسعه نیز از محل همین ارزش افزوده تأمین می‌شود. از این‌رو، تنظیم مجدد زمین تنها روشی برای ساماندهی کالبدی اراضی نیست، بلکه چارچوبی مدیریتی است که می‌تواند میان حقوق مالکیت، منافع عمومی و کارایی اقتصادی تعادل برقرار کند. پژوهش‌های اخیر نشان می‌دهند که موفقیت این رویکرد به عواملی نظیر شفافیت قوانین، هماهنگی نهادی، مشارکت ذی‌نفعان، اعتماد عمومی و سازوکارهای مناسب ارزش‌گذاری وابسته است؛ عواملی که ارتباط مستقیمی با ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توسعه پایدار دارند. (Alasmari et al., 2026; Mugisha et al., 2023)

با وجود گسترش تجربه‌های موفق تنظیم مجدد زمین در کشورهای مختلف، انتقال این رویکرد به نظام‌های حقوقی و مدیریتی گوناگون همواره با چالش‌هایی همراه بوده است. تفاوت در ساختار مالکیت، قوانین زمین، شیوه‌های ارزش‌گذاری، ظرفیت نهادی سازمان‌ها و میزان مشارکت ذی‌نفعان سبب شده است که عوامل مؤثر بر اجرای موفق این رویکرد در هر کشور ویژگی‌های خاص خود را داشته باشد. مطالعات تطبیقی نشان می‌دهد که هرگاه فرآیند ارزش‌گذاری، توزیع منافع و تصمیم‌گیری نهادی از شفافیت و مقبولیت کافی برخوردار بوده، اجرای برنامه‌های تنظیم مجدد زمین با موفقیت بیشتری همراه شده است؛ در مقابل، ضعف هماهنگی نهادی، ابهام‌های حقوقی و بی‌اعتمادی مالکان از مهم‌ترین موانع اجرای آن به شمار می‌روند. (Mansour, 2024)

در ایران نیز بخش قابل‌توجهی از بافت‌های ناکارآمد شهری با مشکلاتی نظیر ریزدانه‌ی قطعات، پراکندگی مالکیت، فرسودگی کالبدی، کمبود زیرساخت‌ها و محدودیت منابع مالی مواجه هستند. اگرچه طی سال‌های اخیر سیاست‌های مختلفی برای بازآفرینی این محدوده‌ها تدوین شده است، اما بسیاری از پروژه‌ها به دلیل نبود سازوکارهای مشارکتی، پیچیدگی‌های حقوقی، ضعف هماهنگی میان نهادهای مسئول و فقدان چارچوبی جامع برای مدیریت زمین، به نتایج مورد انتظار دست نیافته‌اند (محمودزاده و همکاران، ۱۴۰۴). از این‌رو، تنظیم مجدد زمین می‌تواند به‌عنوان یکی از راهبردهای مؤثر در ساماندهی ساختار فضایی، بهبود کیفیت محیط شهری و افزایش بهره‌وری زمین مطرح شود، اما تحقق این ظرفیت نیازمند شناخت دقیق ابعاد و عوامل مؤثر بر اجرای آن در بستر حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی کشور است.

شهر تبریز به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهای تاریخی ایران، نمونه‌ای شاخص از شهرهایی است که با چالش‌های هم‌زمان کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و حقوقی در بافت‌های ناکارآمد روبه‌رو است. ریزدانه‌ی شدید قطعات، ضعف شبکه دسترسی، کمبود سرانه‌های خدماتی، فرسودگی زیرساخت‌ها، تنوع الگوهای مالکیت و تفاوت ارزش اراضی، اجرای برنامه‌های بازآفرینی را با دشواری‌های فراوان مواجه کرده است. در چنین شرایطی، بهره‌گیری از رویکرد تنظیم مجدد زمین می‌تواند زمینه اصلاح ساختار فضایی، ارتقای کیفیت محیط، افزایش کارایی استفاده از زمین و تقویت مشارکت مالکان را فراهم سازد، اما تحقق این اهداف مستلزم شناسایی دقیق مؤلفه‌ها و شاخص‌هایی است که بر موفقیت اجرای این رویکرد اثرگذار هستند.

بر این اساس، هدف پژوهش حاضر شناسایی و تبیین ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری و ارائه چارچوبی مفهومی مبتنی بر دیدگاه خبرگان در شهر تبریز است. در همین راستا، پژوهش حاضر

در پی پاسخ به این پرسش است که ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری کدامند و چگونه می‌توان آن‌ها را در قالب یک چارچوب مفهومی متناسب با شرایط شهر تبریز تبیین کرد؟

پیشینه پژوهش

مرور مطالعات انجام‌شده نشان می‌دهد که پژوهش‌های مرتبط با تنظیم مجدد زمین در سال‌های اخیر از تمرکز صرف بر ساماندهی کالبدی اراضی فاصله گرفته و به سمت بررسی نقش این رویکرد در تحقق بازآفرینی پایدار شهری، ارتقای عدالت فضایی، افزایش مشارکت ذی‌نفعان و بهبود حکمرانی زمین حرکت کرده‌اند. در مقابل، مطالعات داخلی بیشتر بر چالش‌های حقوقی، ضوابط تفکیک اراضی، سیاست‌های زمین شهری و بازآفرینی بافت‌های فرسوده متمرکز بوده‌اند. بررسی این پژوهش‌ها نشان می‌دهد که اگرچه ابعاد مختلف تنظیم مجدد زمین به‌صورت پراکنده مورد توجه قرار گرفته است، اما همچنان نیاز به چارچوبی جامع برای تبیین ابعاد و شاخص‌های این رویکرد در بستر بازآفرینی پایدار احساس می‌شود.

در میان پژوهش‌های بین‌المللی، Mugisha et al. (2024) با بررسی تجربه شهر کیگالی در رواندا نشان دادند که تنظیم مجدد زمین می‌تواند بدون جابه‌جایی گسترده ساکنان، زمینه رسمی‌سازی سکونتگاه‌ها، توسعه زیرساخت‌های شهری و ارتقای کیفیت خدمات عمومی را فراهم کند. این پژوهش تأکید می‌کند که مشارکت مالکان در فرآیند تصمیم‌گیری و توزیع منافع حاصل از توسعه، مهم‌ترین عامل موفقیت پروژه‌های بازآفرینی است. همچنین Che Pin et al. (2024) با مطالعه چالش‌های اجرای تنظیم مجدد زمین در مالزی، نبود هماهنگی نهادی، ضعف قوانین اجرایی و محدودیت مشارکت ذی‌نفعان را از مهم‌ترین موانع اجرای این رویکرد معرفی کردند و بر ضرورت اصلاح ساختارهای مدیریتی و تقویت حکمرانی زمین تأکید نمودند.

از سوی دیگر، Elvestad & Holsen (2024) با بررسی شیوه‌های ارزش‌گذاری زمین در پروژه‌های تنظیم مجدد نروژ نشان دادند که شفافیت در ارزیابی ارزش اراضی پیش و پس از اجرای پروژه، نقش تعیین‌کننده‌ای در کاهش تعارض‌های مالکیتی و افزایش اعتماد عمومی دارد (Mansour (2024). نیز با مطالعه تطبیقی کشورهای در حال توسعه بیان می‌کند که موفقیت تنظیم مجدد زمین بیش از هر چیز به وجود چارچوب‌های حقوقی منسجم، هماهنگی نهادی و سازوکارهای عادلانه توزیع منافع وابسته است. در همین راستا، Alasmari (2026) با ارائه یک فراترکیب از مطالعات جهانی، مشارکت ذی‌نفعان را مهم‌ترین مؤلفه موفقیت پروژه‌های تنظیم مجدد زمین معرفی کرده و نتیجه می‌گیرد که نبود تعامل مؤثر میان مالکان، مدیریت شهری و سایر بازیگران، مهم‌ترین عامل شکست بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی شهری است.

در ادبیات داخلی نیز مطالعات متعددی به ابعاد مختلف مدیریت زمین و بازآفرینی شهری پرداخته‌اند (Namvar et al. (2022. با شناسایی عوامل مؤثر بر فرآیند تنظیم مجدد زمین در بافت‌های فرسوده شهر شیراز، نشان دادند که مؤلفه‌های حقوقی، نهادی، اقتصادی، کالبدی و مشارکتی به‌صورت هم‌زمان بر موفقیت این فرآیند اثرگذار هستند و نمی‌توان هیچ‌یک از این ابعاد را به‌صورت مستقل مورد توجه قرار داد. این یافته‌ها بیانگر ماهیت چندبعدی تنظیم مجدد زمین و ضرورت اتخاذ رویکردی یکپارچه در برنامه‌ریزی شهری است.

در ادامه، Esmaeilpour & Foroughinasab (2022) با بررسی برنامه‌ریزی توسعه مجدد زمین در بافت تاریخی یزد، بر اهمیت هماهنگی میان حفاظت از ارزش‌های تاریخی، مشارکت مالکان و اصلاح ساختار فضایی تأکید کردند و نشان دادند که موفقیت پروژه‌های بازآفرینی مستلزم توجه هم‌زمان به ملاحظات کالبدی، اجتماعی و مدیریتی است. همچنین Sadeghinia (2023) با تحلیل قوانین و مقررات مرتبط با املاک و اراضی شهری، پراکندگی ضوابط حقوقی و نبود انسجام نهادی را از مهم‌ترین چالش‌های مدیریت زمین در ایران دانسته و اصلاح ساختارهای قانونی را پیش‌شرط اجرای موفق پروژه‌های توسعه شهری معرفی کرده است.

در مطالعات انجام‌شده با تأکید بر شهر تبریز نیز، Zeynali Azim et al. (2023) نشان دادند که موفقیت برنامه‌های بازآفرینی شهری مستلزم توجه هم‌زمان به ابعاد فرهنگی، اجتماعی و مدیریتی است و صرف مداخلات کالبدی نمی‌تواند پایداری پروژه‌های بازآفرینی را تضمین کند. همچنین Mahmoudzadeh et al. (2025) با ارزیابی راهبردهای بازآفرینی بافت فرسوده محدوده صاحب‌الامر-بازار شتربان تبریز، بر ضرورت تلفیق رویکردهای توسعه پایدار با سیاست‌های مدیریت زمین تأکید

کرده و نشان دادند که نبود هماهنگی میان سیاست‌های کالبدی، اقتصادی و مدیریتی، اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی را کاهش می‌دهد.

مرور پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که اگرچه مطالعات متعددی به بررسی جنبه‌های حقوقی، اقتصادی یا کالبدی تنظیم مجدد زمین پرداخته‌اند، اما اغلب آن‌ها تنها بر بخشی از این فرآیند تمرکز داشته‌اند و کمتر پژوهشی به شناسایی جامع ابعاد و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در چارچوب بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری پرداخته است. همچنین در مطالعات انجام‌شده در ایران، چارچوبی جامع و بومی که بتواند ابعاد مختلف این رویکرد را بر اساس دیدگاه خبرگان تبیین کند، به‌ویژه در شهر تبریز، مشاهده نمی‌شود. این خلأ علمی ضرورت انجام پژوهش حاضر را آشکار می‌سازد.

نوآوری پژوهش حاضر در آن است که با بهره‌گیری از تحلیل مضمون و دیدگاه خبرگان، ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین را به‌صورت جامع شناسایی و طبقه‌بندی کرده و چارچوبی بومی برای به‌کارگیری این رویکرد در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری ارائه می‌دهد؛ چارچوبی که می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری در مدیریت زمین شهری قرار گیرد.

– مبنای نظری پژوهش

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تنها به نوسازی ساختمان‌ها یا بهبود زیرساخت‌های شهری محدود نمی‌شود، بلکه مستلزم اصلاح سازوکارهای مدیریت زمین و ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی است. در این میان، تنظیم مجدد زمین به‌عنوان یکی از مؤثرترین ابزارهای مدیریت توسعه شهری، نقش مهمی در یکپارچه‌سازی اراضی، ارتقای کیفیت محیط شهری و تسهیل اجرای برنامه‌های بازآفرینی ایفا می‌کند. با وجود گسترش کاربرد این رویکرد در کشورهای مختلف، موفقیت آن وابسته به شناخت دقیق ابعاد و عوامل اثرگذار بر فرآیند اجراست. از این‌رو، در این بخش، مبنای نظری تنظیم مجدد زمین و جایگاه آن در بازآفرینی پایدار با تأکید بر مهم‌ترین ابعاد مؤثر بر این فرآیند مورد بررسی قرار می‌گیرد.

– تنظیم مجدد زمین؛ از مدیریت اراضی تا راهبرد بازآفرینی پایدار

تنظیم مجدد زمین در ادبیات معاصر برنامه‌ریزی شهری، دیگر صرفاً ابزاری برای اصلاح شکل و اندازه قطعات زمین یا تأمین اراضی موردنیاز معابر و خدمات شهری محسوب نمی‌شود، بلکه به رویکردی جامع برای هدایت توسعه شهری و ایجاد هماهنگی میان ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی تبدیل شده است. فلسفه اصلی این رویکرد بر آن استوار است که توسعه شهری زمانی موفق خواهد بود که منافع حاصل از آن میان تمامی ذی‌نفعان به‌صورت منصفانه توزیع شود و هم‌زمان امکان تأمین فضاهای عمومی، زیرساخت‌های شهری و ارتقای کیفیت محیط نیز فراهم گردد. در چنین نگرشی، زمین تنها یک دارایی اقتصادی نیست، بلکه بخشی از سرمایه اجتماعی و فضایی شهر به شمار می‌رود که نحوه مدیریت آن می‌تواند کیفیت زندگی شهری را به‌طور مستقیم تحت تأثیر قرار دهد. (Larsson, 1997; Alterman, 2023)

برخلاف شیوه‌های متداول تملک و آزادسازی اراضی که معمولاً با هزینه‌های سنگین، اختلافات حقوقی و مقاومت مالکان همراه هستند، تنظیم مجدد زمین بر مشارکت و همکاری استوار است. در این فرآیند، مالکان ضمن حفظ حقوق مالکیت خود، در اجرای طرح سهیم می‌شوند و پس از بازطراحی محدوده، قطعاتی با ارزش و کارایی بیشتر دریافت می‌کنند. این ویژگی موجب شده است که بسیاری از برنامه‌ریزان شهری، تنظیم مجدد زمین را سازوکاری برای ایجاد تعادل میان منافع فردی و منافع عمومی بدانند؛ زیرا ضمن کاهش تعارض‌های اجتماعی، امکان اجرای پروژه‌های توسعه شهری را با مشروعیت و مقبولیت بیشتری فراهم می‌سازد. (Sorensen, 2023; Che Pin et al., 2024).

تحول این رویکرد در دهه‌های اخیر نشان می‌دهد که موفقیت آن تنها به بازتقسیم اراضی وابسته نیست، بلکه به کیفیت نظام حکمرانی زمین، شفافیت قوانین، هماهنگی نهادی، مشارکت ذی‌نفعان و شیوه توزیع ارزش افزوده ناشی از توسعه نیز بستگی دارد. به همین دلیل، تنظیم مجدد زمین امروزه به‌عنوان یکی از ابزارهای تحقق بازآفرینی پایدار شناخته می‌شود که می‌تواند هم‌زمان بهره‌وری استفاده از زمین، عدالت فضایی، کارایی اقتصادی و کیفیت محیط شهری را ارتقا دهد. چنین رویکردی بیانگر آن است که تنظیم مجدد زمین بیش از آنکه یک فرآیند فنی باشد، سازوکاری مدیریتی و چندبعدی است که شناخت ابعاد اثرگذار بر آن،

پیش‌شرط طراحی الگوهای کارآمد بازآفرینی شهری محسوب می‌شود (World Bank, 2024; Mugisha et al., 2023; Mansour, 2024).

– تنظیم مجدد زمین و بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری در سال‌های اخیر از یک رویکرد صرفاً کالبدی فاصله گرفته و به فرآیندی چندبعدی تبدیل شده است که در آن بهبود کیفیت محیط، ارتقای عدالت فضایی، تقویت سرمایه اجتماعی، افزایش کارایی اقتصادی و حفاظت از منابع شهری به صورت هم‌زمان مورد توجه قرار می‌گیرد. تحقق چنین اهدافی مستلزم آن است که مدیریت زمین نیز از شیوه‌های سنتی فاصله گرفته و به سمت سازوکارهایی حرکت کند که ضمن حفظ حقوق مالکیت، امکان اجرای طرح‌های توسعه را با مشارکت ذی‌نفعان فراهم سازد. در این میان، تنظیم مجدد زمین به دلیل برخورداری از ماهیتی مشارکتی و انعطاف‌پذیر، یکی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق بازآفرینی پایدار محسوب می‌شود. (Said & Dindar, 2024; Chin et al., 2025)

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های تنظیم مجدد زمین، ایجاد پیوند میان برنامه‌ریزی فضایی و مدیریت ارزش زمین است. در بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی، محدودیت اصلی نه کمبود زمین، بلکه پراکندگی مالکیت، نامناسب بودن ساختار قطعات و نبود سازوکار مؤثر برای توزیع منافع توسعه است. تنظیم مجدد زمین با بازآرایی ساختار اراضی و بازتوزیع منافع، امکان تأمین زمین موردنیاز برای معابر، خدمات عمومی، فضاهای سبز و زیرساخت‌های شهری را فراهم می‌کند، بدون آنکه وابستگی گسترده‌ای به تملک اجباری وجود داشته باشد. همین ویژگی سبب شده است که این رویکرد علاوه بر ارتقای کیفیت کالبدی، زمینه افزایش بهره‌وری اقتصادی و کاهش تعارض‌های اجتماعی را نیز فراهم کند. (Mugisha et al., 2024; García Fermín, 2024)

در رویکردهای جدید بازآفرینی شهری، کیفیت یک پروژه تنها با میزان نوسازی ساختمان‌ها سنجیده نمی‌شود، بلکه معیارهایی نظیر کیفیت فضاهای عمومی، دسترسی عادلانه به خدمات، انسجام اجتماعی، تاب‌آوری محیطی و پایداری اقتصادی نیز در ارزیابی آن نقش اساسی دارند. از این منظر، تنظیم مجدد زمین زمانی موفق تلقی می‌شود که بتواند میان این مؤلفه‌ها تعادل برقرار کند و توسعه شهری را از سطح تغییرات کالبدی به سطح ارتقای کیفیت زندگی شهری ارتقا دهد. بنابراین، این رویکرد علاوه بر اصلاح ساختار فضایی، زمینه افزایش تعاملات اجتماعی، تقویت سرمایه‌گذاری، کاهش نابرابری فضایی و استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود شهر را نیز فراهم می‌آورد. (Zhao et al., 2024; Beyer & Koch, 2026)

با وجود مزایای فراوان، تحقق اهداف تنظیم مجدد زمین در چارچوب بازآفرینی پایدار، نیازمند شناخت دقیق عوامل اثرگذار بر فرآیند اجرا است. تجربه کشورهای مختلف نشان می‌دهد که موفقیت این رویکرد تنها به کیفیت طراحی شهری وابسته نیست، بلکه مجموعه‌ای از عوامل حقوقی، نهادی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به‌طور هم‌زمان بر نتایج آن اثر می‌گذارند. از این رو، دستیابی به الگویی کارآمد برای تنظیم مجدد زمین مستلزم شناسایی و تبیین این ابعاد و بررسی نحوه تعامل آن‌ها با یکدیگر است؛ موضوعی که مبنای اصلی پژوهش حاضر را تشکیل می‌دهد.

– ابعاد مؤثر بر تنظیم مجدد زمین

تنظیم مجدد زمین فرآیندی چندبعدی است و موفقیت آن به یک عامل یا یک حوزه تخصصی محدود نمی‌شود. تجربه اجرای این رویکرد در کشورهای مختلف نشان می‌دهد که هرگاه میان نظام حقوقی، ساختار نهادی، ویژگی‌های کالبدی، شرایط اقتصادی، مشارکت اجتماعی و ملاحظات زیست‌محیطی هماهنگی مناسبی برقرار شده، اجرای طرح‌ها با موفقیت بیشتری همراه بوده است. در مقابل، نادیده گرفتن هر یک از این ابعاد، حتی در صورت مناسب بودن سایر شرایط، می‌تواند فرآیند بازآفرینی را با چالش‌های جدی مواجه سازد. (World Bank, 2024; Uzun et al., 2024)

بعد حقوقی و نهادی، زیربنای اجرای موفق تنظیم مجدد زمین را تشکیل می‌دهد. وجود قوانین شفاف، حمایت از حقوق مالکیت، هماهنگی میان نهادهای مسئول، نظام مؤثر تصمیم‌گیری و سازوکارهای حل اختلاف، اعتماد ذی‌نفعان را افزایش داده و زمینه مشارکت آنان را فراهم می‌سازد. در مقابل، ضعف قوانین، تعدد نهادهای تصمیم‌گیر و نبود شفافیت، از مهم‌ترین عوامل شکست بسیاری از پروژه‌های مدیریت زمین به شمار می‌رود. (Davy, 2022; Havel, 2022)

بعد کالبدی و فضایی به ویژگی‌های فیزیکی محدوده مورد مطالعه مربوط می‌شود. ساختار قطعات، شبکه معابر، دسترسی به خدمات، کیفیت فضاهای عمومی، میزان ریزدانه‌گی و ظرفیت توسعه، همگی بر نحوه اجرای تنظیم مجدد زمین اثرگذار هستند. هرچه ساختار

فضایی محدوده قابلیت بیشتری برای بازآرایی داشته باشد، امکان دستیابی به طرحی کارآمدتر و پایدارتر نیز افزایش خواهد یافت (Namvar et al., 2022; Faramarzi et al., 2017).

بعد اجتماعی، بر میزان مشارکت، اعتماد، همکاری و پذیرش عمومی استوار است. تجربه‌های جهانی نشان داده‌اند که موفقیت تنظیم مجدد زمین بیش از هر چیز به همراهی مالکان و ساکنان وابسته است. مشارکت واقعی ذی‌نفعان، شفافیت اطلاعات، عدالت در توزیع منافع و تقویت سرمایه اجتماعی، زمینه اجرای موفق طرح‌ها را فراهم می‌سازد و احتمال بروز تعارض‌های اجتماعی را کاهش می‌دهد. (Kim & Lee, 2022; Yang et al., 2022)

بعد اقتصادی بر ارزش زمین، هزینه‌های توسعه، تأمین مالی، توزیع ارزش افزوده و جذابیت سرمایه‌گذاری تأکید دارد. اگر منافع اقتصادی حاصل از اجرای طرح به صورت عادلانه میان ذی‌نفعان توزیع شود، انگیزه مشارکت افزایش یافته و امکان اجرای پروژه بدون اتکا به منابع مالی سنگین دولتی فراهم خواهد شد. به همین دلیل، مدیریت ارزش زمین یکی از ارکان اصلی تنظیم مجدد زمین محسوب می‌شود. (Elvestad & Holsen, 2024; O'Brien & Dembski, 2026)

بعد زیست‌محیطی نیز در سال‌های اخیر جایگاه ویژه‌ای در ادبیات تنظیم مجدد زمین یافته است. افزایش سرانه فضاهای سبز، بهبود کیفیت محیط، ارتقای تاب‌آوری شهری، مدیریت رواناب‌های سطحی، کاهش مصرف زمین و حفاظت از منابع طبیعی، از مهم‌ترین اهدافی هستند که امروزه در کنار اهداف کالبدی و اقتصادی مورد توجه قرار می‌گیرند. از این رو، تنظیم مجدد زمین زمانی می‌تواند در تحقق بازآفرینی پایدار موفق باشد که میان ملاحظات محیطی و سایر ابعاد توسعه شهری تعادل برقرار کند (Koch et al., 2025; Alasmari et al., 2026).

بررسی مبانی نظری نشان می‌دهد که تنظیم مجدد زمین در ادبیات معاصر برنامه‌ریزی شهری، رویکردی چندبعدی و فراتر از یک ابزار کالبدی برای ساماندهی اراضی است. این فرآیند در تعامل میان ابعاد حقوقی، نهادی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شکل می‌گیرد و میزان موفقیت آن به نحوه هماهنگی این ابعاد بستگی دارد. در عین حال، مرور ادبیات بیانگر آن است که اگرچه هر یک از این ابعاد به صورت مستقل مورد بررسی قرار گرفته‌اند، اما هنوز چارچوبی جامع که بتواند این مؤلفه‌ها را در قالب یک مدل بومی و متناسب با شرایط بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد تبیین کند، به ویژه در بستر شهرهای ایران، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. بر همین اساس، پژوهش حاضر با بهره‌گیری از تحلیل مضمون و اتکا به دیدگاه خبرگان، درصدد شناسایی، طبقه‌بندی و تبیین ابعاد و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین است تا زمینه تدوین یک چارچوب مفهومی منسجم برای مراحل بعدی پژوهش فراهم شود.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

روش‌شناسی تحقیق

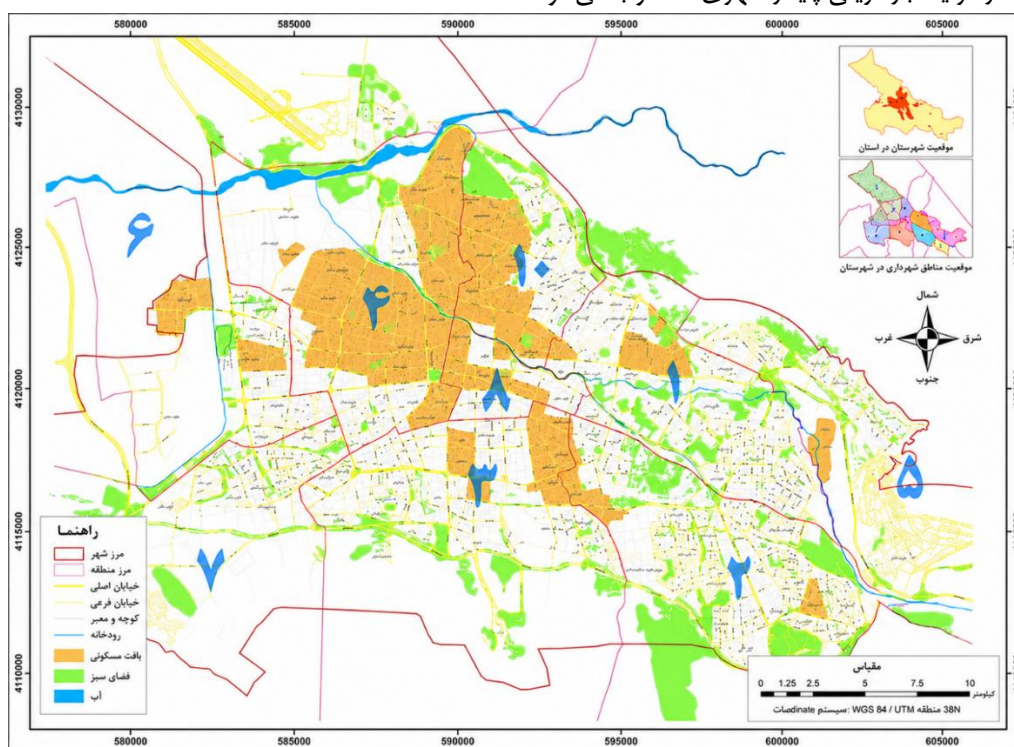
این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، کیفی و از نوع اکتشافی است و با هدف شناسایی و تبیین ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری انجام شده است. با توجه به ماهیت اکتشافی پژوهش و ضرورت استخراج مفاهیم و ابعاد از دیدگاه متخصصان، از روش تحلیل مضمون به عنوان رویکرد اصلی پژوهش استفاده شد. این روش امکان شناسایی، سازمان‌دهی و تفسیر نظام‌مند الگوهای معنایی موجود در داده‌های کیفی را فراهم می‌کند و یکی از روش‌های مناسب برای مطالعات اکتشافی در حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری به شمار می‌رود. جامعه پژوهش را خبرگان دانشگاهی و اجرایی دارای تخصص و تجربه در حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، مدیریت زمین، بازآفرینی شهری، حقوق شهری و مدیریت شهری تشکیل دادند. نمونه‌گیری به صورت هدفمند و با استفاده از روش گلوله‌برفی انجام شد. در این روش، ابتدا تعدادی از خبرگان واجد شرایط انتخاب شدند و سپس سایر مشارکت‌کنندگان بر اساس معرفی افراد قبلی به پژوهش افزوده شدند. فرایند انجام مصاحبه‌ها تا دستیابی به اشباع نظری ادامه یافت. نتایج نشان داد پس از انجام ۱۸ مصاحبه، اطلاعات جدید منجر به استخراج کد یا مفهوم تازه‌ای نشد و اشباع نظری حاصل گردید. با این حال، به منظور اطمینان از کفایت داده‌ها، افزایش غنای اطلاعات و تأیید پایداری مضامین استخراج‌شده، ۲ مصاحبه دیگر نیز انجام شد و در مجموع ۲۰ نفر از خبرگان در این پژوهش مشارکت داشتند.

گردآوری داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته انجام شد. پرسش‌های مصاحبه بر پایه اهداف پژوهش و مرور ادبیات موضوع طراحی شدند و به صورت باز تنظیم گردیدند تا مشارکت‌کنندگان بتوانند دیدگاه‌ها، تجربیات و نظرات تخصصی خود را درباره ابعاد و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری به صورت آزادانه بیان کنند. تمامی مصاحبه‌ها پس از کسب رضایت مشارکت‌کنندگان ضبط، به طور کامل پیاده‌سازی و برای تحلیل آماده شدند. تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل مضمون و در محیط نرم‌افزار MAXQDA 2024 انجام شد. در این مرحله، متن مصاحبه‌ها چندین بار مطالعه شد و پس از استخراج کدهای اولیه، کدهای مشابه در قالب مضامین پایه سازمان‌دهی شدند. سپس با مقایسه مستمر مضامین و بررسی روابط میان آن‌ها، مضامین سازمان‌دهنده و در نهایت مضامین فراگیر پژوهش استخراج شد. برای افزایش اعتبار یافته‌ها، بازبینی مداوم کدها، مقایسه نتایج با متن مصاحبه‌ها، کنترل همکار و بازنگری بخشی از یافته‌ها توسط تعدادی از خبرگان انجام شد. همچنین معیارهای مقبولیت، قابلیت اتکا، انتقال‌پذیری و تأییدپذیری در تمامی مراحل پژوهش مورد توجه قرار گرفت تا یافته‌های پژوهش از اعتبار و قابلیت اعتماد علمی برخوردار باشند. برآیند این فرایند، شناسایی و تبیین ابعاد و شاخص‌های مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری بود که مبنای ارائه چارچوب مفهومی پژوهش را تشکیل داد و زمینه لازم را برای تفسیر یافته‌ها و ارائه پیشنهادها کاربردی فراهم ساخت.

محدوده مورد بررسی

شهر تبریز به عنوان یکی از مهم‌ترین کلان‌شهرهای کشور، بیشترین تمرکز بافت‌های ناکارآمد استان آذربایجان شرقی را در خود جای داده است و به همین دلیل، به عنوان محدوده مورد مطالعه این پژوهش انتخاب شد. بر اساس آمارهای موجود، مساحت بافت‌های فرسوده شهر تبریز حدود ۲۵۲۲ هکتار است که معادل ۴۴ درصد از کل بافت‌های فرسوده استان آذربایجان شرقی را شامل می‌شود و از این نظر، پس از تهران، رتبه دوم کشور را داراست. همچنین، در استان آذربایجان شرقی حدود ۳۵۶۴ هکتار سکونتگاه غیررسمی شناسایی شده است که حدود ۷ درصد از کل سکونتگاه‌های غیررسمی کشور را تشکیل می‌دهد و جمعیتی بالغ بر ۶۸۵ هزار و ۹۳۸ نفر در این محدوده‌ها سکونت دارند. افزون بر این، شهر تبریز دارای حدود ۲۸ محله بافت ناکارآمد و فرسوده است که به دلیل مشکلاتی همچون ریزدانی قطعات، فرسودگی کالبدی، ضعف شبکه دسترسی، کمبود خدمات و پیچیدگی‌های مالکیتی، از اولویت‌های اصلی برنامه‌های بازآفرینی شهری به شمار می‌روند. از این رو، با توجه به گستردگی این

بافت‌ها و ضرورت ارائه راهکارهای نوین برای مدیریت زمین، شهر تبریز بستر مناسبی برای بررسی ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در فرآیند بازآفرینی پایدار شهری محسوب می‌شود.



شکل ۳. موقعیت بافت‌های ناکارآمد شهری تبریز

یافته‌های تحقیق

در این بخش، یافته‌های حاصل از تحلیل مضمون مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان ارائه می‌شود. فرآیند تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل مضمون و در محیط نرم‌افزار MAXQDA 2025 انجام شد. پس از کدگذاری متن مصاحبه‌ها، مفاهیم اولیه استخراج و بر اساس شباهت‌های معنایی سازمان‌دهی شدند. در ادامه، کدهای باز در قالب مقولات محوری دسته‌بندی و در نهایت مقوله هسته پژوهش از طریق کدگذاری انتخابی استخراج شد. یافته‌های این تحقیق به‌ترتیب شامل نتایج کدگذاری باز، مقوله‌بندی محوری و مدل نهایی کدگذاری انتخابی است.

جدول ۱. ویژگی‌های خبرگان مشارکت‌کننده در بخش کیفی پژوهش

ردیف	تخصص	تعداد	درصد
۱	برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی	۶	۳۰
۲	بازآفرینی شهری	۴	۲۰
۳	مدیریت شهری و شهرداری	۳	۱۵
۴	حقوق زمین و ثبت اسناد	۲	۱۰
۵	مهندسی عمران و توسعه شهری	۲	۱۰
۶	راه و شهرسازی	۲	۱۰
۷	مشاوران و متخصصان مدیریت زمین	۱	۵
جمع	—	۲۰	۱۰۰

همان‌گونه که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، ترکیب تخصصی خبرگان مشارکت‌کننده در بخش کیفی پژوهش از تنوع مناسبی برخوردار بوده است. بیشترین سهم مشارکت‌کنندگان را متخصصان برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی با ۶ نفر معادل ۳۰ درصد

تشکیل می‌دهند. این موضوع با ماهیت پژوهش حاضر که بر تنظیم مجدد زمین و بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تمرکز دارد، کاملاً همخوانی داشته و نشان می‌دهد بخش قابل توجهی از دیدگاه‌های گردآوری شده از سوی متخصصان آشنا با مسائل توسعه فضایی، ساختار شهری و سیاست‌های مداخله در بافت‌های شهری ارائه شده است. پس از آن، خبرگان حوزه بازآفرینی شهری با ۴ نفر و سهم ۲۰ درصدی قرار دارند که حضور آنان موجب شده ابعاد اجرایی، مدیریتی و راهبردی بازآفرینی شهری در فرآیند تحلیل داده‌ها مورد توجه قرار گیرد.

همچنین مدیران شهری و کارشناسان شهرداری با ۳ نفر و سهم ۱۵ درصدی، تجربیات اجرایی و عملیاتی مرتبط با مدیریت زمین و اجرای پروژه‌های شهری را وارد فرایند پژوهش کرده‌اند. از سوی دیگر، متخصصان حقوق زمین و ثبت اسناد، مهندسی عمران و توسعه شهری و راه و شهرسازی هر یک با سهم ۱۰ درصدی در مصاحبه‌ها حضور داشته‌اند. مشارکت این گروه‌ها سبب شده ابعاد حقوقی مالکیت اراضی، مسائل فنی مرتبط با تجمیع و ساماندهی قطعات، ضوابط توسعه شهری و محدودیت‌های اجرایی طرح‌های تنظیم مجدد زمین نیز در چارچوب پژوهش مورد بررسی قرار گیرد. در نهایت، مشاوران مدیریت زمین با سهم ۵ درصدی، دیدگاه‌های تخصصی مرتبط با سیاست‌گذاری زمین و سازوکارهای اجرایی تنظیم مجدد اراضی را تکمیل کرده‌اند.

-تحلیل مضمون مصاحبه‌های خبرگان

- کدگذاری باز

به منظور شناسایی ابعاد و عوامل مؤثر بر تنظیم (تفکیک) مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری، مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۲۰ نفر از خبرگان حوزه برنامه‌ریزی شهری، بازآفرینی شهری، مدیریت شهری، حقوق زمین و توسعه شهری انجام شد. داده‌های حاصل از مصاحبه‌ها با استفاده از روش تحلیل مضمون مورد بررسی قرار گرفت. در مرحله نخست، متن مصاحبه‌ها به صورت کامل پیاده‌سازی و چندین مرتبه بازخوانی شد. در ادامه، واحدهای معنایی استخراج و فرآیند کدگذاری باز انجام گرفت. در مجموع، از میان متن مصاحبه‌ها تعداد ۵۲۵ کد اولیه استخراج شد. پس از حذف موارد تکراری، ادغام مفاهیم مشابه و پالایش داده‌ها، تعداد ۵۰ کد باز نهایی شناسایی گردید. این کدها در مراحل بعدی در قالب مقولات محوری و ابعاد اصلی پژوهش سازمان‌دهی شدند.

جدول ۲- نمونه‌ای از کدهای باز استخراج‌شده از مصاحبه‌های خبرگان و تفسیر عملیاتی آن‌ها

شناسه کد	کد باز	تفسیر عملیاتی
R1	شفافیت قوانین مالکیت زمین	وجود قوانین روشن و قابل فهم برای تجمیع و تنظیم مجدد اراضی
R2	حمایت قانونی از مالکان	تضمین حقوق مالکیت در فرآیند اجرای طرح
R3	هماهنگی نهادی	همکاری مؤثر میان سازمان‌های مسئول
R4	کاهش تعارضات حقوقی	رفع اختلافات ناشی از تعدد مالکیت
R5	تسهیل فرآیندهای اداری	کاهش بروکراسی و زمان اجرای طرح
R6	ثبات مقررات شهری	پایداری قوانین و ضوابط اجرایی
R7	مشوق‌های قانونی	ارائه امتیازات برای جلب مشارکت مالکان
R8	مدیریت یکپارچه زمین	وجود ساختار هماهنگ تصمیم‌گیری
R9	اعتماد به نهادهای اجرایی	اطمینان مالکان به دستگاه‌های مجری
R10	حمایت دولت از بازآفرینی	پشتیبانی نهادی و مالی دولت
R11	ریزدانگی قطعات	کوچک بودن ابعاد قطعات زمین
R12	نامنظمی قطعات	شکل نامناسب و پراکنده اراضی
R13	ضعف شبکه معابر	ناکارآمدی دسترسی‌های درون‌بافتی

محدودیت حرکت و خدمات‌رسانی	عرض کم معابر	R14
انسداد ارتباطات فضایی محله	بن‌بست‌های متعدد	R15
کیفیت پایین ساختمان‌ها	فرسودگی ابنیه	R16
فشرده‌گی بیش از حد ساخت‌وساز	تراکم بالای ساختمانی	R17
فقدان عرصه‌های خدماتی و جمعی	کمبود فضاهای عمومی	R18
نبود فضای توقف خودرو	کمبود پارکینگ	R19
فاصله زیاد تا خدمات شهری	ضعف دسترسی خدماتی	R20
حضور فعال شهروندان در تصمیم‌گیری	مشارکت ساکنان	R21
پذیرش اجرای طرح توسط مالکان	رضایت مالکان	R22
وجود روابط مبتنی بر اعتماد در محله	اعتماد اجتماعی	R23
وابستگی ساکنان به محل سکونت	تعلق مکانی	R24
ظرفیت همکاری جمعی میان ساکنان	سرمایه اجتماعی	R25
شناخت ساکنان از اهداف طرح	آگاهی عمومی	R26
بهره‌مندی برابر ذی‌نفعان	عدالت در توزیع منافع	R27
جلوگیری از بروز اختلافات محلی	کاهش تعارضات اجتماعی	R28
ارتقای احساس امنیت در محله	امنیت اجتماعی	R29
بهبود کیفیت سکونت	رضایت از محیط زندگی	R30
رشد ارزش اقتصادی اراضی	افزایش ارزش زمین	R31
ارتقای ارزش ساختمان‌ها	افزایش ارزش املاک	R32
ورود سرمایه به محدوده هدف	جذب سرمایه‌گذاری	R33
افزایش فعالیت‌های اقتصادی	رونق اقتصادی محله	R34
استفاده بهینه از ظرفیت اراضی	بهره‌وری اقتصادی زمین	R35
افزایش کارایی زیرساخت‌ها	کاهش هزینه خدمات‌رسانی	R36
توسعه فرصت‌های شغلی	ایجاد فرصت اشتغال	R37
امکان اجرای طرح از محل ارزش افزوده	تأمین منابع مالی پروژه	R38
تقویت منابع مالی مدیریت شهری	افزایش درآمدهای شهری	R39
پایداری فعالیت‌های اقتصادی	تقویت اقتصاد محلی	R40
توسعه فضاهای باز شهری	افزایش سرانه فضای سبز	R41
بهبود شرایط محیطی محله	ارتقای کیفیت محیط شهری	R42
ساماندهی منظر شهری	کاهش آلودگی بصری	R43
ارتقای کیفیت بصری محیط	بهبود منظر شهری	R44
افزایش عرصه‌های جمعی	توسعه فضاهای عمومی	R45
بهبود دسترسی به خدمات	ارتقای کیفیت خدمات شهری	R46
بهبود عملکرد زیست‌محیطی اراضی	افزایش نفوذپذیری زمین	R47
ارتقای زیرساخت‌های پایدار	توسعه زیرساخت‌های محیطی	R48

R49	بهبود تاب‌آوری محله	افزایش توان مقابله با بحران‌ها
R50	تحقق توسعه پایدار	ایجاد تعادل میان ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی

پس از انجام کدگذاری باز و بررسی دقیق محتوای مصاحبه‌های خبرگان، تعداد ۵۲۵ کد اولیه از متن مصاحبه‌ها استخراج شد. این کدها دربرگیرنده طیف گسترده‌ای از دیدگاه‌ها، تجربیات و برداشت‌های خبرگان درباره عوامل مؤثر بر تنظیم (تفکیک) مجدد زمین در فرآیند بازآفرینی شهری بودند. در مرحله پالایش داده‌ها، کدهای تکراری، مشابه و هم‌پوشان حذف یا ادغام شدند و در نهایت ۵۰ کد باز نهایی شناسایی گردید. بررسی محتوای این کدها نشان می‌دهد که خبرگان بیش از هر چیز بر ضرورت اصلاح ساختارهای حقوقی و نهادی، ساماندهی کالبدی اراضی، تقویت مشارکت اجتماعی، افزایش کارایی اقتصادی زمین و ارتقای کیفیت محیط شهری تأکید داشته‌اند. فراوانی بالای کدهای مرتبط با هماهنگی نهادی، ریزدانه‌ی قطعات، مشارکت مالکان، افزایش ارزش زمین و بهبود کیفیت محیط شهری بیانگر آن است که موفقیت برنامه‌های تنظیم مجدد زمین صرفاً به مداخلات کالبدی محدود نمی‌شود، بلکه نیازمند ایجاد بستری یکپارچه از عوامل حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی است. از سوی دیگر، تکرار مفاهیمی نظیر عدالت در توزیع منافع، اعتماد اجتماعی، کاهش تعارضات مالکیتی و تأمین منابع مالی پروژه نشان می‌دهد که تحقق بازآفرینی پایدار شهری بدون جلب مشارکت ذی‌نفعان و ایجاد منافع متقابل امکان‌پذیر نخواهد بود. در مجموع، یافته‌های حاصل از کدگذاری باز نشان می‌دهد که تنظیم (تفکیک) مجدد زمین به عنوان یک ابزار چندبعدی مدیریت زمین، زمانی می‌تواند به نتایج مطلوب دست یابد که ابعاد حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی به صورت همزمان مورد توجه قرار گیرند.

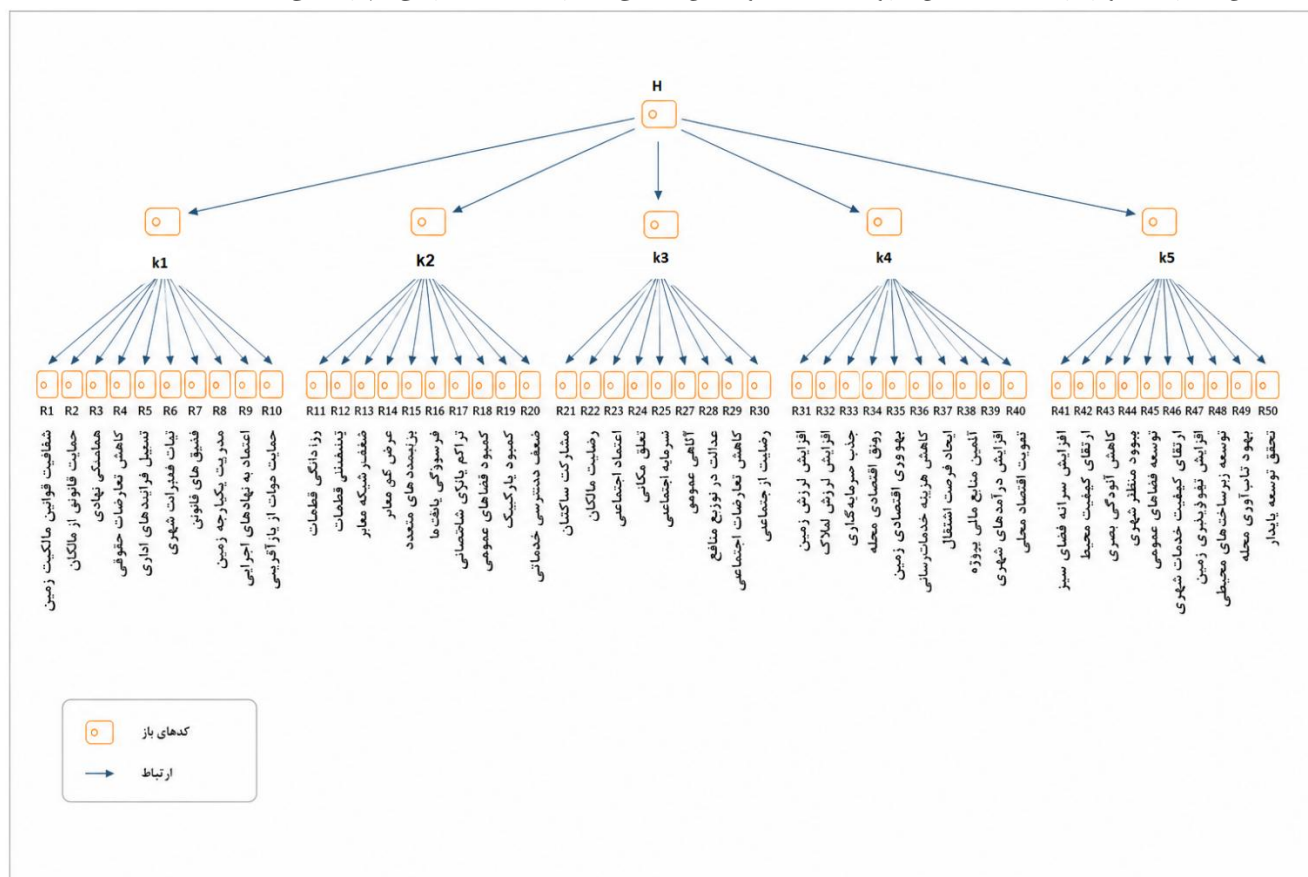
جدول ۳ توزیع آماری کدهای باز استخراج‌شده بر اساس ابعاد اصلی

بعد اصلی	تعداد کدهای باز	درصد
حقوقی-نهادی	۱۰	۲۰
کالبدی-فضایی	۱۰	۲۰
اجتماعی	۱۰	۲۰
اقتصادی	۱۰	۲۰
زیست‌محیطی و پیامدها	۱۰	۲۰
جمع	۵۰	۱۰۰

نتایج ارائه‌شده در جدول ۳ نشان می‌دهد که کدهای باز استخراج‌شده از مصاحبه‌های خبرگان به‌صورت متوازن در پنج بعد اصلی پژوهش توزیع شده‌اند. از مجموع ۵۰ کد باز نهایی، هر یک از ابعاد حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی و پیامدها دارای ۱۰ کد بوده و سهمی معادل ۲۰ درصد از کل کدهای شناسایی‌شده را به خود اختصاص داده‌اند. این توزیع متعادل بیانگر آن است که خبرگان موضوع تنظیم (تفکیک) مجدد زمین را صرفاً یک مسئله کالبدی یا حقوقی تلقی نکرده‌اند، بلکه آن را فرآیندی چندبعدی و میان‌رشته‌ای دانسته‌اند که موفقیت آن در گرو توجه همزمان به مجموعه‌ای از عوامل مرتبط با مدیریت زمین، ساختار فضایی، ویژگی‌های اجتماعی، ملاحظات اقتصادی و الزامات محیطی است. بررسی محتوای کدهای بعد حقوقی-نهادی نشان می‌دهد که وجود قوانین شفاف، حمایت از حقوق مالکان، هماهنگی میان سازمان‌های متولی و تسهیل فرآیندهای اجرایی از مهم‌ترین پیش‌نیازهای تحقق برنامه‌های تنظیم مجدد زمین محسوب می‌شود. در بعد کالبدی-فضایی نیز موضوعاتی نظیر ریزدانه‌ی قطعات، فرسودگی بافت، ضعف دسترسی‌ها، کمبود فضاهای عمومی و ناکارآمدی ساختار اراضی بیشترین فراوانی را در میان دیدگاه‌های خبرگان داشته‌اند. این یافته‌ها نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از مشکلات بافت‌های ناکارآمد تبریز ریشه در ساختار فضایی نامناسب و الگوی نامطلوب تقسیم اراضی دارد.

از سوی دیگر، کدهای مرتبط با بعد اجتماعی بیانگر اهمیت مشارکت ساکنان، اعتماد اجتماعی، تعلق مکانی و عدالت در توزیع منافع هستند. تکرار این مفاهیم در مصاحبه‌ها نشان می‌دهد که همراهی مالکان و ساکنان یکی از ارکان اصلی موفقیت طرح‌های تنظیم مجدد زمین به شمار می‌رود. همچنین در بعد اقتصادی، مفاهیمی نظیر افزایش ارزش زمین، جذب سرمایه‌گذاری، بهره‌وری

اقتصادی اراضی و تأمین منابع مالی اجرای طرح از جایگاه ویژه‌ای برخوردار بوده‌اند. این موضوع نشان می‌دهد که خبرگان تنظیم مجدد زمین را ابزاری مؤثر برای ایجاد ارزش افزوده اقتصادی و تأمین بخشی از هزینه‌های بازآفرینی شهری می‌دانند.



شکل ۳. خروجی کدهای باز بصورت خوشه‌ای در نرم‌افزار maxqda2025

در نهایت، کدهای مرتبط با بعد زیست‌محیطی و پیامدها بر ارتقای کیفیت محیط شهری، توسعه فضاهای سبز، بهبود منظر شهری، افزایش تاب‌آوری محلات و تحقق توسعه پایدار تأکید دارند. در مجموع، نتایج جدول ۳ بیانگر آن است که تنظیم (تفکیک) مجدد زمین از دیدگاه خبرگان دارای ماهیتی جامع و چندبعدی است و تحقق اهداف آن مستلزم تعامل و هم‌افزایی میان ابعاد حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی خواهد بود. بر همین اساس، در مرحله بعدی تحلیل، این کدهای باز در قالب مقوله‌های محوری سازمان‌دهی و روابط میان آن‌ها تبیین می‌شود.

– کدگذاری محوری

پس از استخراج و پالایش کدهای باز، مرحله کدگذاری محوری با هدف شناسایی روابط میان مفاهیم و سازمان‌دهی کدهای مشابه در قالب مقوله‌های مفهومی انجام شد. در این مرحله، کدهای بازی که دارای قرابت مفهومی، موضوعی و عملکردی بودند در قالب مقوله‌های محوری تجمع شدند تا ساختار مفهومی پدیده مورد مطالعه آشکار گردد. نتیجه این فرایند نشان داد که ۵۰ کد باز نهایی در قالب ۱۵ مقوله محوری قابل طبقه‌بندی هستند. این مقوله‌ها ابعاد اصلی مؤثر بر تنظیم (تفکیک) مجدد زمین در فرایند بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری را تبیین می‌کنند. تحلیل داده‌ها نشان داد که مقولات محوری استخراج‌شده در پنج حوزه اصلی قابل دسته‌بندی هستند. حوزه نخست به الزامات حقوقی و نهادی اختصاص دارد که نقش بستر قانونی و مدیریتی اجرای طرح‌های تنظیم مجدد زمین را تبیین می‌کند. حوزه دوم مربوط به ویژگی‌های کالبدی و فضایی محدوده‌های هدف است که کیفیت ساختار اراضی، دسترسی‌ها و سازمان فضایی محلات را در بر می‌گیرد. حوزه سوم بر ابعاد اجتماعی و میزان مشارکت

و همراهی ذی‌نفعان تمرکز دارد. حوزه چهارم پیامدها و ظرفیت‌های اقتصادی اجرای طرح را بازتاب می‌دهد و در نهایت حوزه پنجم به آثار زیست‌محیطی و کیفیت محیط شهری اختصاص دارد. این مقولات مبنای شکل‌گیری مدل مفهومی پژوهش و ورود به مرحله کدگذاری انتخابی را فراهم کردند.

جدول ۴. نتایج کدگذاری محوری

شناسه کدهای مرتبط	مقوله محوری	بعد اصلی
R4, R2, R1	قوانین و مقررات زمین	حقوقی-نهادی
R8, R6, R3	حکمرانی و هماهنگی نهادی	
R10, R9, R7, R5	حمایت و تسهیل‌گری اجرایی	
R12, R11	ساختار قطعات و اراضی	کالبدی-فضایی
R20, R14, R13	شبکه دسترسی و معابر	
R19, R18, R17, R16, R15	کیفیت کالبدی و خدمات شهری	
R27, R22, R21	مشارکت و همکاری ذی‌نفعان	اجتماعی
R25, R24, R23	سرمایه و انسجام اجتماعی	
R30, R29, R28, R26	عدالت و پایداری اجتماعی	
R35, R32, R31	ارزش‌آفرینی زمین و املاک	اقتصادی
R38, R33	سرمایه‌گذاری و تأمین مالی	
R40, R39, R37, R36, R34	توسعه اقتصادی محلی	
R44, R43, R42, R41	ارتقای کیفیت محیط شهری	زیست‌محیطی و پیامدها
R48, R47, R46, R45	توسعه فضاهای عمومی و زیرساختی	
R50, R49	تاب‌آوری و توسعه پایدار	

بررسی جدول ۴- نشان می‌دهد که مفاهیم استخراج‌شده از مصاحبه‌های خبرگان از سطح گزاره‌های پراکنده و منفرد فراتر رفته و در قالب مجموعه‌ای از مقولات محوری منسجم سازمان‌دهی شده‌اند. در میان مقولات حقوقی-نهادی، موضوع قوانین و مقررات زمین و همچنین حکمرانی و هماهنگی نهادی بیشترین تأکید را در دیدگاه خبرگان داشته است که بیانگر نقش بنیادین بسترهای قانونی و مدیریتی در موفقیت برنامه‌های تنظیم مجدد زمین است. در بعد کالبدی-فضایی نیز سه مقوله ساختار قطعات، شبکه دسترسی و کیفیت کالبدی به عنوان مهم‌ترین چالش‌های موجود در بافت‌های ناکارآمد منطقه ۱۰ تبریز شناسایی شدند. از سوی دیگر، در بعد اجتماعی، مشارکت ذی‌نفعان و سرمایه اجتماعی به عنوان پیش‌شرط‌های اساسی اجرای موفق طرح‌های بازآفرینی مطرح شده‌اند.

همچنین در بعد اقتصادی، مقولات ارزش‌آفرینی زمین، سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی محلی نشان می‌دهند که تنظیم مجدد زمین از دیدگاه خبرگان نه تنها یک ابزار ساماندهی فضایی، بلکه ابزاری برای افزایش بهره‌وری اقتصادی و ایجاد ارزش افزوده شهری است. در نهایت، مقولات مرتبط با کیفیت محیط شهری، توسعه فضاهای عمومی و تاب‌آوری شهری بیانگر آن هستند که پیامد نهایی اجرای موفق تنظیم (تفکیک) مجدد زمین باید در قالب ارتقای کیفیت زندگی، بهبود شرایط محیطی و تحقق توسعه پایدار شهری نمایان شود. این مقولات محوری در مرحله بعد مبنای استخراج مقوله هسته و تدوین مدل مفهومی نهایی پژوهش قرار خواهند گرفت.

جدول ۵ توزیع آماری مقولات محوری استخراج‌شده از مصاحبه‌های خبرگان

بعد اصلی	تعداد مقولات محوری	درصد
----------	--------------------	------

۲۰	۳	حقوقی-نهادی
۲۰	۳	کالبدی-فضایی
۲۰	۳	اجتماعی
۲۰	۳	اقتصادی
۲۰	۳	زیست‌محیطی و پیامدها
۱۰۰	۱۵	جمع

نتایج جدول ۵- نشان می‌دهد که فرآیند کدگذاری محوری منجر به سازمان‌دهی ۵۰ کد باز در قالب ۱۵ مقوله محوری شده است. بررسی توزیع مقولات محوری بیانگر آن است که هر یک از ابعاد اصلی پژوهش شامل سه مقوله محوری بوده و سهمی برابر با ۲۰ درصد از کل مقولات استخراج‌شده را به خود اختصاص داده‌اند. این موضوع نشان می‌دهد که در فرآیند تحلیل داده‌های کیفی، هیچ‌یک از ابعاد مؤثر بر تنظیم (تفکیک) مجدد زمین نسبت به سایر ابعاد برتری نیافته و ساختار مفهومی پژوهش بر پایه نگرشی متوازن و چندبعدی شکل گرفته است. چنین الگویی بیانگر آن است که خبرگان، موفقیت برنامه‌های تنظیم مجدد زمین را نه نتیجه عملکرد یک عامل منفرد، بلکه حاصل تعامل مجموعه‌ای از عوامل حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی می‌دانند.

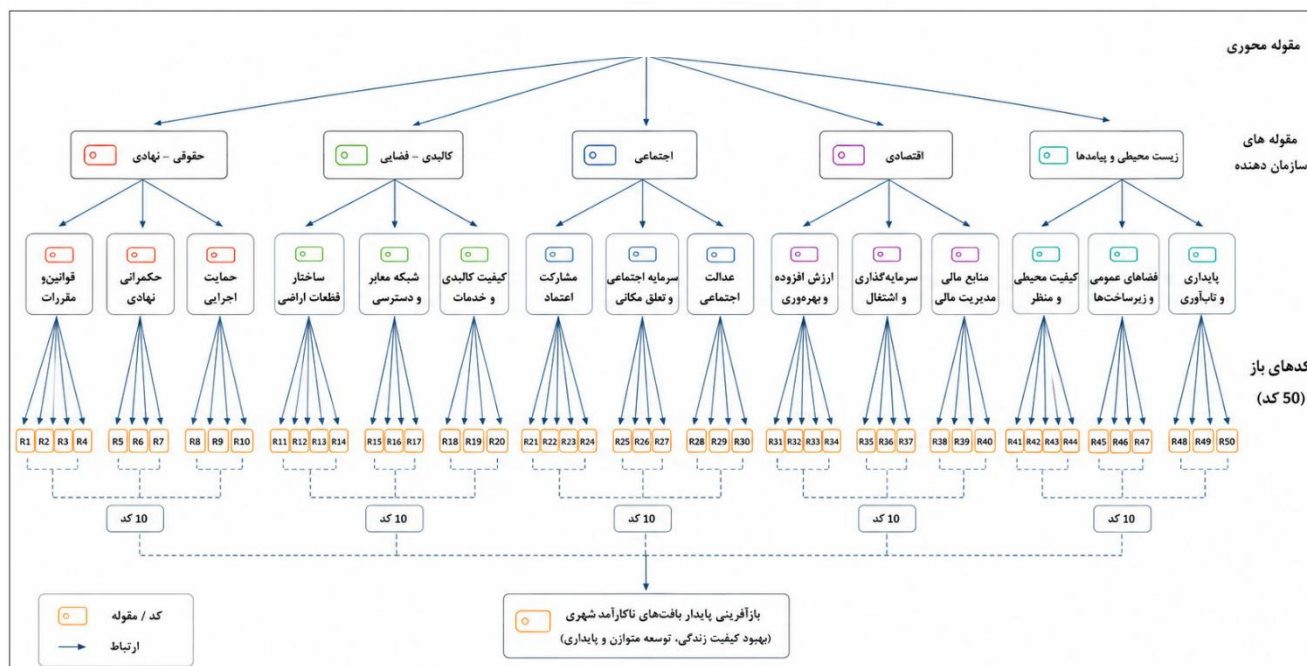
در بعد حقوقی-نهادی، سه مقوله قوانین و مقررات زمین، حکمرانی و هماهنگی نهادی و حمایت و تسهیل‌گری اجرایی استخراج شد. تمرکز این مقولات بر اهمیت وجود چارچوب‌های قانونی شفاف، هماهنگی میان نهادهای مسئول و تسهیل فرآیندهای اجرایی دلالت دارد. از دیدگاه خبرگان، بسیاری از موانع اجرای طرح‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد نه در عرصه کالبدی، بلکه در پیچیدگی‌های حقوقی، تعدد دستگاه‌های تصمیم‌گیر و نبود سازوکارهای هماهنگ مدیریتی ریشه دارد.

در بعد کالبدی-فضایی نیز مقولات ساختار قطعات و اراضی، شبکه دسترسی و معابر و کیفیت کالبدی و خدمات شهری شناسایی شدند. این یافته‌ها نشان می‌دهد که مسئله اصلی در محدوده‌های هدف بازآفرینی، ریزدانه‌گی قطعات، فرسودگی ساختمان‌ها، ناکارآمدی معابر و کمبود خدمات عمومی است. در واقع، تنظیم مجدد زمین از منظر خبرگان ابزاری برای اصلاح ساختار فضایی و ایجاد بستر مناسب برای ارتقای کیفیت محیط شهری محسوب می‌شود.

در حوزه اجتماعی، مقولات مشارکت و همکاری ذی‌نفعان، سرمایه و انسجام اجتماعی و عدالت و پایداری اجتماعی بیشترین نقش را در تبیین موفقیت طرح‌های تنظیم مجدد زمین داشته‌اند. این نتایج نشان می‌دهد که همراهی مالکان، اعتماد اجتماعی و احساس عدالت در توزیع منافع از عوامل تعیین‌کننده در پذیرش و اجرای موفق چنین برنامه‌هایی به شمار می‌روند. تجربه بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی شهری نیز نشان داده است که بی‌توجهی به این مؤلفه‌ها می‌تواند موجب بروز مقاومت اجتماعی و کاهش اثربخشی مداخلات شود.

در بعد اقتصادی، سه مقوله ارزش‌آفرینی زمین و املاک، سرمایه‌گذاری و تأمین مالی و توسعه اقتصادی محلی استخراج شد. این مقولات نشان می‌دهد که تنظیم مجدد زمین تنها ابزاری برای اصلاح کالبدی محلات نیست، بلکه می‌تواند زمینه افزایش ارزش اقتصادی اراضی، جذب سرمایه و تأمین بخشی از هزینه‌های توسعه شهری را نیز فراهم کند. به همین دلیل، بسیاری از خبرگان این رویکرد را یکی از کارآمدترین ابزارهای مدیریت زمین در بافت‌های ناکارآمد شهری می‌دانند.

در نهایت، در بعد زیست‌محیطی و پیامدها، مقولات ارتقای کیفیت محیط شهری، توسعه فضاهای عمومی و زیرساختی و تاب‌آوری و توسعه پایدار شناسایی شد. تمرکز این مقولات بر پیامدهای نهایی اجرای طرح‌های تنظیم مجدد زمین نشان می‌دهد که هدف نهایی این رویکرد صرفاً اصلاح قطعات زمین نیست، بلکه دستیابی به محیطی پایدارتر، کارآمدتر و زیست‌پذیرتر برای ساکنان محلات شهری است. بنابراین، نتایج جدول ۵. تأیید می‌کند که تنظیم (تفکیک) مجدد زمین ماهیتی جامع و چندبعدی دارد و تحقق موفق آن مستلزم توجه همزمان به تمامی ابعاد مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری است.



شکل ۴-خوشه‌بندی کدهای باز و مقولات محوری تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری

شکل ۴ ساختار مفهومی حاصل از کدگذاری باز و محوری مصاحبه‌های خبرگان را نشان می‌دهد. در این شکل نموداری، پدیده اصلی یعنی تنظیم مجدد زمین در مرکز مدل قرار گرفته و پنج بعد اصلی شامل حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی و پیامدها به‌عنوان خوشه‌های اصلی استخراج شده‌اند. در سطح بعدی، ۱۵ مقوله محوری در ذیل این ابعاد سازمان‌دهی شده و در نهایت ۵۰ کد باز شناسایی شده به هر مقوله متصل شده‌اند. این شکل نشان می‌دهد که تنظیم مجدد زمین ماهیتی چندبعدی دارد و تحقق آن در بازآفرینی پایدار شهری وابسته به تعامل هم‌زمان ابعاد حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی است.

جدول ۶. نتایج کدگذاری انتخابی و شکل‌گیری مدل مفهومی پژوهش

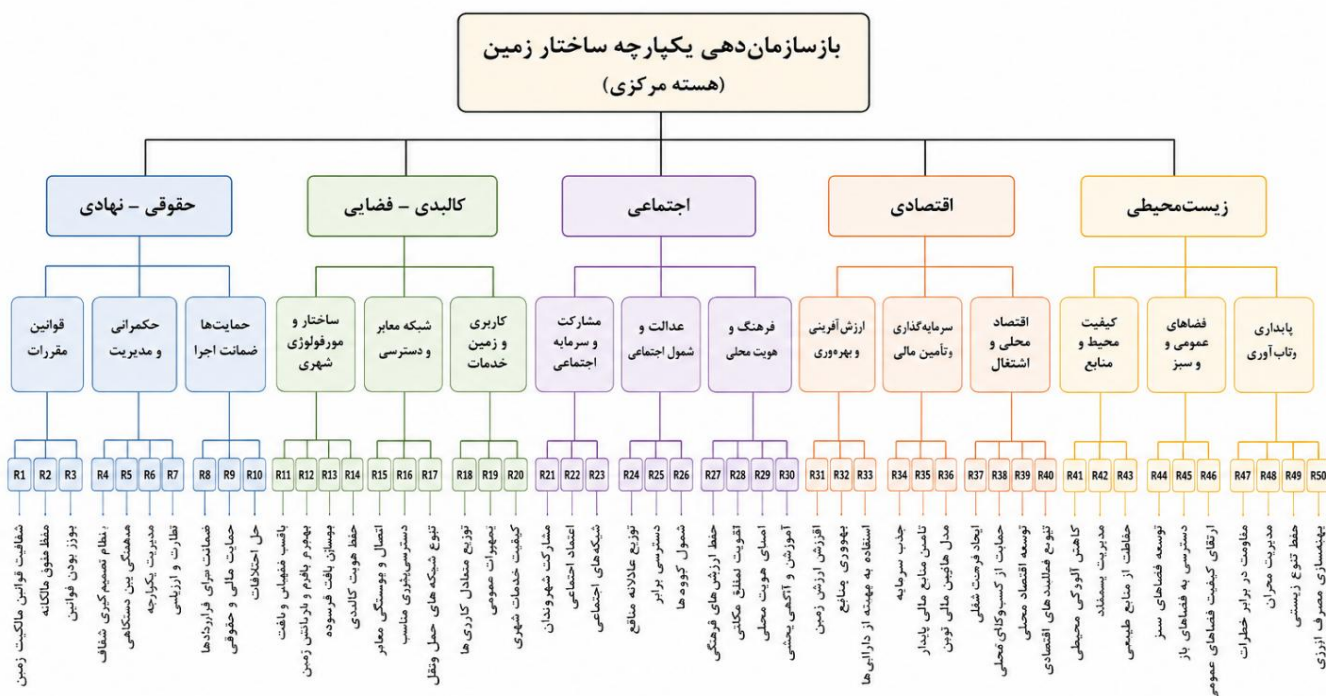
مؤلفه پارادایمی	مقولات استخراج شده
شرایط علی	ساختار نامناسب قطعات زمین، ریزدانه‌گی اراضی، فرسودگی کالبدی، ضعف شبکه دسترسی، تعارضات مالکیتی، پیچیدگی‌های حقوقی، ناکارآمدی مدیریت زمین
پدیده محوری	تنظیم (تفکیک) مجدد زمین در راستای بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری
شرایط زمینه‌ای	سرمایه اجتماعی، مشارکت ذی‌نفعان، اعتماد عمومی، ظرفیت نهادی سازمان‌ها، حمایت مدیریت شهری، آمادگی ساکنان برای همکاری
شرایط مداخله‌گر	محدودیت منابع مالی، مقاومت برخی مالکان، ضعف هماهنگی بین سازمانی، نارسایی قوانین اجرایی، محدودیت‌های مدیریتی
راهبردها	تجمع و بازتنظیم قطعات، اصلاح ساختار مالکیت، بهبود شبکه معابر، توسعه فضاهای عمومی، ایجاد مشوق‌های اقتصادی، مشارکت محوری، مدیریت یکپارچه زمین
پیامدها	عدالت فضایی، ارتقای کیفیت محیط شهری، افزایش ارزش زمین و املاک، توسعه فضاهای عمومی، افزایش تاب‌آوری محلات، ارتقای سرمایه اجتماعی، تحقق بازآفرینی پایدار شهری

بررسی نتایج جدول ۶ نشان می‌دهد که خبرگان فرآیند تنظیم مجدد زمین را نه به عنوان یک اقدام صرفاً فنی یا کالبدی، بلکه به عنوان یک نظام مداخله چندبعدی برای حل مسائل ساختاری بافت‌های ناکارآمد شهری تلقی می‌کنند. بر اساس دیدگاه مشارکت‌کنندگان، مهم‌ترین عوامل شکل‌دهنده این رویکرد در قالب شرایط علی شامل ریزدانه‌گی قطعات، پراکندگی مالکیت،

فرسودگی کالبدی، ضعف دسترسی‌ها و پیچیدگی‌های حقوقی شناسایی شده‌اند. این عوامل موجب شده‌اند که بسیاری از بافت‌های هدف بازآفرینی، به‌ویژه در محدوده‌های ناکارآمد، با محدودیت‌های جدی در زمینه توسعه خدمات، نوسازی و ارتقای کیفیت محیط شهری مواجه شوند. در چنین شرایطی، تنظیم مجدد زمین به عنوان پدیده محوری پژوهش مطرح می‌شود؛ پدیده‌ای که می‌تواند از طریق بازآرایی ساختار اراضی و ساماندهی مجدد مالکیت‌ها زمینه حل بخش مهمی از مشکلات موجود را فراهم کند.

در عین حال، یافته‌ها نشان می‌دهد که موفقیت این فرآیند به شدت تحت تأثیر شرایط زمینه‌ای قرار دارد. عواملی نظیر اعتماد میان ذی‌نفعان، سطح مشارکت اجتماعی، ظرفیت نهادی دستگاه‌های اجرایی و میزان حمایت مدیریت شهری نقش تعیین‌کننده‌ای در پیشبرد برنامه‌های تنظیم مجدد زمین دارند. در مقابل، عواملی همچون کمبود منابع مالی، مقاومت برخی مالکان، ناهماهنگی میان سازمان‌های مسئول و ضعف چارچوب‌های اجرایی به عنوان شرایط مداخله‌گر شناخته شده‌اند که می‌توانند اثربخشی طرح‌ها را کاهش دهند. از این‌رو، خبرگان بر اتخاذ راهبردهایی مبتنی بر مدیریت یکپارچه زمین، جلب مشارکت مالکان، اصلاح ساختار قطعات، توسعه فضاهای عمومی و استفاده از مشوق‌های اقتصادی تأکید داشته‌اند.

تحلیل روابط میان این عناصر نشان می‌دهد که پیامد نهایی اجرای موفق تنظیم مجدد زمین فراتر از ساماندهی کالبدی اراضی است. بهبود عدالت فضایی، ارتقای کیفیت محیط شهری، افزایش ارزش اقتصادی زمین، تقویت سرمایه اجتماعی، توسعه فضاهای عمومی و افزایش تاب‌آوری محلات از مهم‌ترین دستاوردهای مورد انتظار این رویکرد محسوب می‌شوند. در مجموع، یافته‌های کدگذاری انتخابی بیانگر آن است که تنظیم مجدد زمین می‌تواند به عنوان حلقه اتصال میان مدیریت زمین و بازآفرینی پایدار شهری عمل کرده و زمینه تحقق توسعه متوازن در بافت‌های ناکارآمد شهری را فراهم سازد.



شکل ۵- مدل کدگذاری انتخابی حاصل از تحلیل مضمون در شناسایی ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین در

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری

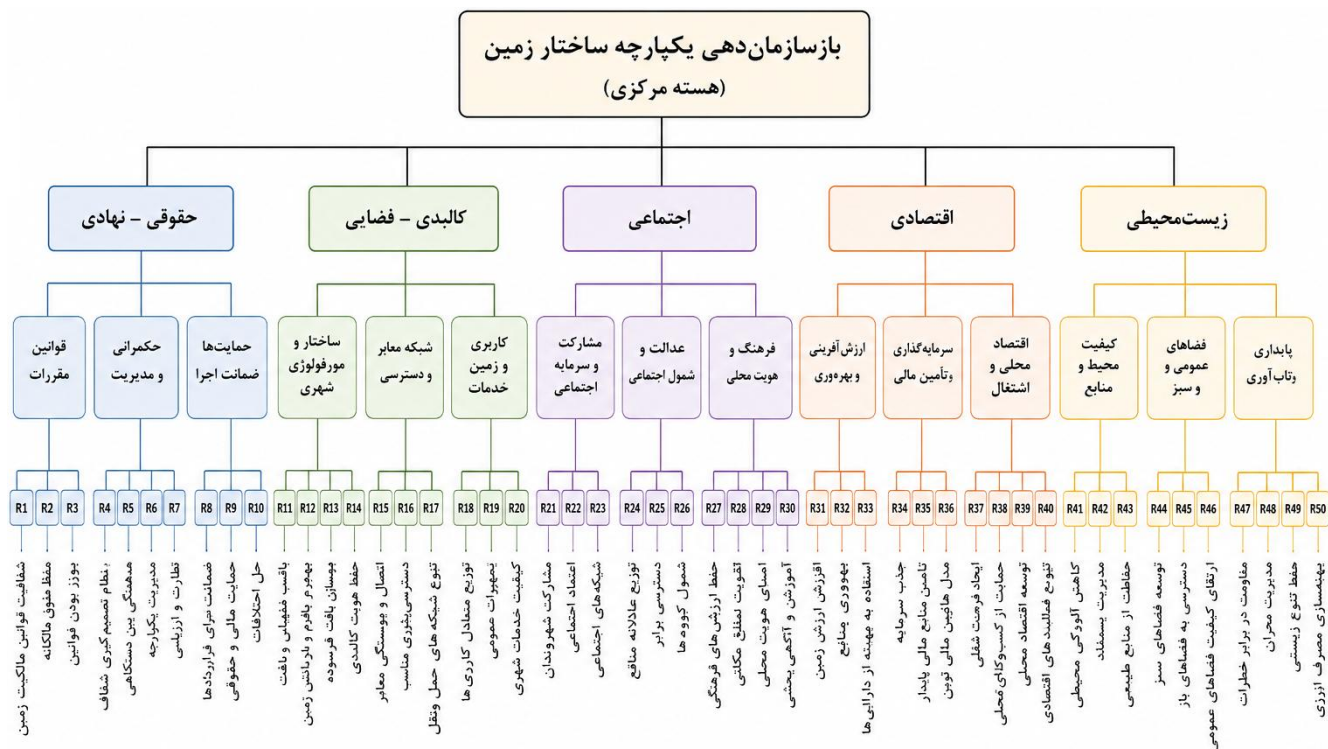
شکل ۵ ساختار نهایی کدگذاری انتخابی پژوهش را بر اساس نتایج حاصل از تحلیل مضمون مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان نشان می‌دهد. در این مرحله، پس از استخراج کدهای باز و سازمان‌دهی آن‌ها در قالب مقولات محوری، روابط میان

مضامین به‌صورت سلسله‌مراتبی تبیین شد. در مرکز شکل، هسته اصلی پژوهش با عنوان «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» قرار گرفته است که به‌عنوان مفهوم فراگیر، بیانگر پیوند میان تمامی ابعاد استخراج‌شده از داده‌های کیفی است.

در سطح دوم، پنج مقوله محوری شامل حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی قرار گرفته‌اند که هر یک بخشی از ابعاد اصلی تنظیم مجدد زمین را تبیین می‌کنند. این مقولات از تجمیع و ادغام مفاهیم هم‌معنا و مرتبط به دست آمده و چارچوب اصلی تحلیل را تشکیل می‌دهند.

در پایین‌ترین سطح شکل، ۵۰ کد باز استخراج‌شده از مصاحبه‌های خبرگان نمایش داده شده است که به تناسب محتوای خود در ذیل مقولات محوری سازمان‌دهی شده‌اند. این کدها بیانگر دیدگاه‌ها، تجربیات و برداشت‌های متخصصان درباره عوامل مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در فرآیند بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری هستند. ارتباط سلسله‌مراتبی میان هسته مرکزی، مقولات محوری و کدهای باز نشان می‌دهد که مفهوم «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» از تعامل هم‌زمان ابعاد حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شکل گرفته و هر یک از این ابعاد از مجموعه‌ای از شاخص‌ها و مفاهیم جزئی‌تر تشکیل شده‌اند.

این مدل، ضمن نمایش فرآیند انتزاع مفاهیم از سطح کدهای اولیه تا دستیابی به هسته مرکزی، چارچوب مفهومی پژوهش را نیز تبیین می‌کند و مبنایی برای تفسیر یافته‌ها و ارائه الگوی نهایی تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری فراهم می‌سازد.



شکل ۵ مدل کدگذاری انتخابی و مقوله هسته حاصل از تحلیل مضمون در شناسایی ابعاد و شاخص‌های تنظیم

مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری تبریز

شکل ۵ ساختار نهایی کدگذاری انتخابی پژوهش را بر اساس نتایج حاصل از تحلیل مضمون مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان نشان می‌دهد. در این مرحله، پس از استخراج کدهای باز و سازمان‌دهی آن‌ها در قالب مقولات محوری، ارتباط میان مفاهیم به‌صورت سلسله‌مراتبی تبیین شد. در مرکز شکل، مقوله هسته با عنوان «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» قرار گرفته است که به‌عنوان مفهوم فراگیر، بیانگر پیوند میان تمامی ابعاد استخراج‌شده از داده‌های کیفی است. در سطح دوم، پنج مقوله محوری شامل حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی قرار گرفته‌اند که از تجمیع و ادغام مفاهیم

هم‌معنا حاصل شده و ابعاد اصلی پدیده مورد مطالعه را تبیین می‌کنند. در پایین‌ترین سطح نیز ۵۰ کد باز استخراج شده از مصاحبه‌های خبرگان در ذیل هر یک از مقولات محوری سازمان‌دهی شده‌اند و بیانگر دیدگاه‌ها و تجربیات متخصصان درباره عوامل مؤثر بر تنظیم مجدد زمین در فرآیند بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری هستند. ارتباط سلسله‌مراتبی میان مقوله هسته، مقولات محوری و کدهای باز نشان می‌دهد که مفهوم «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» از تعامل هم‌زمان ابعاد حقوقی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شکل گرفته است.

یافته‌های تحلیل کیفی نشان داد که تنظیم مجدد زمین پدیده‌ای چندبعدی است و تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل حقوقی، نهادی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی قرار دارد. از دیدگاه خبرگان، ریزدانی قطعات، پراکندگی مالکیت، فرسودگی کالبدی، ضعف دسترسی‌ها، پیچیدگی‌های حقوقی و ناهماهنگی نهادی از مهم‌ترین عوامل ایجادکننده ضرورت اجرای این رویکرد در بافت‌های ناکارآمد شهری هستند. همچنین مشارکت ساکنان، اعتماد اجتماعی، ظرفیت نهادی، مشوق‌های اقتصادی و مدیریت هماهنگ زمین به‌عنوان مهم‌ترین پیش‌نیازهای موفقیت این فرآیند شناسایی شدند.

بر اساس یافته‌ها، اجرای موفق تنظیم مجدد زمین می‌تواند پیامدهای متعددی از جمله ارتقای کیفیت محیط شهری، بهبود عدالت فضایی، افزایش ارزش اقتصادی اراضی، توسعه فضاهای عمومی، تقویت سرمایه اجتماعی و افزایش تاب‌آوری محلات را به همراه داشته باشد. در مجموع، مدل حاصل از کدگذاری انتخابی ضمن تبیین روابط میان مفاهیم استخراج شده، چارچوب نظری اولیه پژوهش را شکل داده و مبنای تدوین الگوی مفهومی تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری را فراهم می‌سازد.

بحث و نتیجه‌گیری

نتایج این پژوهش نشان داد که تنظیم مجدد زمین در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری، فرآیندی چندبعدی است که تحقق آن به تعامل هم‌زمان عوامل حقوقی-نهادی، کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی وابسته است. تحلیل مضمون مصاحبه‌های خبرگان منجر به استخراج ۵۰ کد باز، ۱۵ مقوله محوری و مقوله هسته «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» شد که بیانگر آن است که موفقیت این رویکرد تنها در صورت هماهنگی میان تمامی ابعاد مؤثر بر مدیریت و توسعه زمین امکان‌پذیر خواهد بود. به بیان دیگر، تنظیم مجدد زمین صرفاً راهکاری برای اصلاح ساختار قطعات نیست، بلکه سازوکاری برای ایجاد تعادل میان منافع عمومی، حقوق مالکان، کیفیت محیط شهری و توسعه پایدار به شمار می‌آید.

یافته‌های این پژوهش با نتایج مطالعات بین‌المللی همخوانی دارد. پژوهش‌های Mugisha et al. (2025) نشان داده‌اند که مشارکت اجتماعی، ارتقای زیرساخت‌ها و بهبود کیفیت محیط از عوامل اساسی موفقیت برنامه‌های تنظیم مجدد زمین هستند؛ نتیجه‌ای که در این پژوهش نیز مورد تأیید خبرگان قرار گرفت. همچنین یافته‌ها با نتایج Alterman و Sorensen (2023) (2023) مبنی بر نقش تنظیم مجدد زمین در افزایش بهره‌وری اراضی، توسعه خدمات عمومی و ارتقای عدالت فضایی همسو است. در بعد حقوقی نیز نتایج با پژوهش‌های Davy (2022), Havel (2022), Mansour (2024) مطابقت دارد که بر ضرورت وجود قوانین شفاف، هماهنگی نهادی و اعتماد ذی‌نفعان برای اجرای موفق این رویکرد تأکید کرده‌اند. در سطح مطالعات داخلی نیز یافته‌های پژوهش با نتایج Sadeghinia (2023), Faramarzi et al, (2017) هم‌راستا است، اما تفاوت اصلی این تحقیق در ارائه یک چارچوب مفهومی یکپارچه مبتنی بر دیدگاه خبرگان و تبیین روابط میان ابعاد مختلف تنظیم مجدد زمین است.

در شهر تبریز، ریزدانی قطعات، پراکندگی مالکیت، فرسودگی کالبدی، کمبود فضاهای عمومی، ضعف شبکه دسترسی و پیچیدگی‌های حقوقی از مهم‌ترین موانع بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محسوب می‌شوند. یافته‌های پژوهش نشان داد که تنظیم مجدد زمین می‌تواند با بازآرایی ساختار قطعات، تأمین زمین موردنیاز برای خدمات عمومی، بهبود شبکه معابر، تقویت مشارکت ذی‌نفعان و ایجاد توزیع عادلانه منافع، زمینه تحقق بازآفرینی پایدار در این شهر را فراهم کند. از این‌رو، این رویکرد می‌تواند به‌عنوان یکی از راهبردهای مؤثر مدیریت زمین در برنامه‌های بازآفرینی شهری تبریز مورد استفاده قرار گیرد.

دست‌آورد علمی این پژوهش، ارائه چارچوبی بومی برای شناسایی و تبیین ابعاد و شاخص‌های تنظیم مجدد زمین و استخراج مقوله هسته «بازسازمان‌دهی یکپارچه ساختار زمین» است که می‌تواند مبنای تدوین سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی مدیریت زمین در پروژه‌های بازآفرینی شهری قرار گیرد. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود مدیریت شهری تبریز با اصلاح چارچوب‌های حقوقی، تقویت هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی، افزایش مشارکت مالکان و ساکنان، استفاده از نظام‌های علمی ارزش‌گذاری زمین و بهره‌گیری از فناوری‌های اطلاعات مکانی، زمینه اجرای اثربخش این رویکرد را فراهم سازد. همچنین اعتبارسنجی کمی مدل پیشنهادی در سایر کلان‌شهرهای کشور می‌تواند مسیر توسعه این چارچوب و تعمیم آن در سیاست‌گذاری‌های بازآفرینی شهری را هموار کند.

References

- Alasmari, F. (2026). Stakeholder participation in urban land readjustment: A meta-synthesis of global approaches and institutional challenges. *Frontiers in Sustainable Cities*, 8, Article 1788572. <https://doi.org/10.3389/frsc.2026.1788572>
- Alasmari, F. (2026). *Stakeholder participation in urban land readjustment: A meta-synthesis of global approaches and institutional challenges*. *Frontiers in Sustainable Cities*, 8, 1788572. <https://doi.org/10.3389/frsc.2026.1788572>
- Alterman, R. (2023). Land policy and land readjustment in Mediterranean cities. *Cities*, 140, Article 104546. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104546>
- Beyer, S., & Koch, F. (2026). Reframing urban sustainability indicators: A sufficiency-oriented analysis of SDG 11 in European voluntary local reviews. *npj Urban Sustainability*, 6, Article 52. <https://doi.org/10.1038/s42949-026-00375-4>
- Che Pin, S. F., Alias, A., Nordin, N. A., Senawi, A., & Mohamed Saraf, M. H. (2024). Challenges in implementing urban land readjustment (ULR) in Malaysia from town planner's perspectives. *Planning Malaysia*, 22(34). <https://doi.org/10.21837/pm.v22i34.1573>
- Che Pin, S. F., Alias, A., Nordin, N. A., Senawi, A., & Mohamed Saraf, M. H. (2024). *Challenges in implementing urban land readjustment (ULR) in Malaysia from town planners' perspectives*. *Planning Malaysia*, 22(34). <https://doi.org/10.21837/pm.v22i34.1573>
- Elvestad, H. E., & Holsen, T. (2024). Valuation practices in urban land readjustment cases in Norway. *Land Use Policy*, 145, 107268. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107268>
- Mansour, A. H. N. (2024). Comparative study of land readjustment policy implementation methodologies in developing countries. *HBRC Journal*, 20(1), 867–887. <https://doi.org/10.1080/16874048.2024.2393468>
- Chin, C. P., Alias, A., & Alkharabsheh, O. H. (2025). Urban housing regeneration strategies for sustainable city development: A systematic literature review. *Discover Sustainability*, 6, Article 1050. <https://doi.org/10.1007/s43621-025-01923-1>
- Davy, B. (2022). Legal frameworks of land readjustment in Germany. *European Planning Studies*, 30(6), 1092–1111. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2053824>
- Elvestad, H. E., & Holsen, T. (2024). Valuation practices in urban land readjustment cases in Norway. *Land Use Policy*, 145, Article 107268. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107268>
- Esmailpour, N., & Foroughinasab, F. (2022). Planning for land redevelopment in historical neighborhoods (Case study: Zoroastrian neighborhood in the historical fabric of Yazd). *Spatial Planning*, 12(46), 85–98. (In Persian)
- Faramarzi, M., Ebrahimi, H. R., & Barati, N. (2017). A new conceptual model of urban land subdivision in residential developments with emphasis on open space: Case study of Zanjan city. *Baghe Nazar*, 57, 5–18. (In Persian)
- García Fermín, E. (2024). From sleeping beauty to proven solution: The transformation of land readjustment into an informal settlement upgrading tool. *Land Use Policy*, 145, Article 107283. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107283>
- Gu, H. (2024). Differential impacts of urban revitalization projects on land prices: A case study of Seongnam, South Korea. *Cities*, 154, Article 105256. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105256>
- Haghighi Jalal, Z., Zarabadi, Z. S. S., Behzadfar, M., & Rafieian, M. (2023). Presenting an evaluation model for decision-making in urban regeneration. *Applied Researches in Geographical Sciences*, 23(69), 459–477. (In Persian)
- Hanachi, P., & Mahdavinjad, M. J. (2018). *Urban regeneration: A heritage for the future* (4th ed.). University of Tehran Press. (In Persian)

- Havel, M. (2022). Challenges of land readjustment in Central Europe. *Land Use Policy*, 119, Article 106202. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106202>
- Ismaeilpour, N., & Foroughinasab, F. (2022). Land redevelopment planning in historical urban neighborhoods: Case study of Zoroastrian neighborhood in the historical fabric of Yazd. *Spatial Planning*, 12(46), 85–98. (In Persian)
- Kim, J., & Lee, S. (2022). Community participation in Korean land readjustment projects. *Journal of Urban Management*, 11(2), 145–159. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2022.05.004>
- Koch, F., Beyer, S., Krellenberg, K., & Wesely, J. (2025). Future urban sustainability: Lessons learnt from the SDGs and perspectives for a post-2030 agenda. *Urban Planning*, 10, Article 11526. <https://doi.org/10.17645/up.11526>
- Larsson, G. (1997). Land readjustment: A tool for urban development. *Habitat International*, 21(2), 141–152. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(96\)00059-8](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(96)00059-8)
- Mahmoudzadeh, H., Jafari, F., & Haghi, G. (2025). Evaluation of regeneration strategies in deteriorated urban fabrics with a sustainable urban development approach (Sahib al-Amr-Shotorban Bazaar, Tabriz). *Urban Space and Social Life*, 4(14), 92–123. (In Persian)
- Mahmoudzadeh, H., Jafari, F., & Haghi, G. (2025). Evaluation of urban regeneration strategies for deteriorated urban fabric with a sustainable urban development approach: Sahib Al-Amr-Shotorban Bazaar district of Tabriz. *Urban Space and Social Life*, 4(14), 92–123. (In Persian)
- Mansour, A. H. N. (2024). Comparative study of land readjustment policy implementation methodologies in developing countries. *HBRC Journal*, 20(1), 867–887. <https://doi.org/10.1080/16874048.2024.2393468>
- Mugisha, J., Kombe, W. J., Babere, N. J., & Uwayezu, E. (2023). Uncovering “sleeping beauty”: Land readjustment for self-financing urbanisation in developing countries. *Social Sciences & Humanities Open*, 8(1), Article 100539. <https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2023.100539>
- Mugisha, J., Uwayezu, E., Babere, N. J., & Kombe, W. J. (2024). *Enabling planned urban settlements through land readjustment: A case study from Kigali, Rwanda*. *Habitat International*, 145, 103025. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103025>
- Namvar, F., Hajipour, K., Shabani, A. H., & Mohammadi, M. (2022). Identifying factors affecting the land readjustment process in deteriorated urban fabrics: Case study of Shiraz city. *Urban Studies Quarterly*, 11(43), 65–76. (In Persian)
- Namvar, F., Hajipour, K., Shabani, A. H., & Mohammadi, M. (2022). Identifying factors affecting the land readjustment process in deteriorated urban fabrics (Case study: Shiraz). *Urban Studies Quarterly*, 11(43), 65–76. (In Persian)
- O'Brien, P., & Dembski, S. (2026). Land value capture for place quality: How do land policy strategies and planning systems determine outcomes? *disP – The Planning Review*, 1–14. <https://doi.org/10.1080/02513625.2026.2650026>
- Sadeghinia, M. R. (2023). Analysis of urban land and property regulations and their impacts on urban management. *Applied Research in Management and Accounting*, 31(4), 95–112. (In Persian)
- Said, Z. M., & Dindar, S. (2024). Key challenges and strategies in the evaluation of sustainable urban regeneration projects: Insights from a systematic literature review. *Sustainability*, 16(22), Article 9903. <https://doi.org/10.3390/su16229903>
- Sorensen, A. (2023). Urban land readjustment in East Asian contexts. *Progress in Planning*, 165, Article 100712. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2023.100712>
- United Nations Human Settlements Programme. (2019). Land readjustment in the Republic of Korea: A case study for learning lessons. UN-Habitat.
- Uzun, B., Yıldırım, V., Çoruhlu, Y. E., Yıldız, O., Terzi, F., & Atasoy, B. A. (2024). Enhancing Turkish land readjustment via a combination of IPA-based on SWOT and workshops. *Land Use Policy*, 144, Article 107245. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107245>
- World Bank. (2024). Land readjustment policies: Potential for transformative urban policy in the age of climate adaptation. World Bank Group.
- Yang, J., Yang, L., & Ma, H. (2022). Community participation strategy for sustainable urban regeneration in Xiamen, China. *Land*, 11, Article 600. <https://doi.org/10.3390/land11050600>

Zeynali Azim, A., Babazadeh Eskoui, S., Mehmani, R., Faraji, S., & Rafizadeh, M. (2023). Evaluation of urban regeneration in the historical fabric of Tabriz with a culture-led approach. *Sustainable Development of Geographical Environment*, 5(8), 51–69. (In Persian)

Zeynali Azim, A., Babazadeh Eskoui, S., Mehmani, R., Faraji, S., & Rafizadeh, M. (2023). Evaluation of urban regeneration in the historical fabric of Tabriz with a culture-led approach. *Sustainable Development of Geographical Environment*, 5(8), 51–69. (In Persian)

Zhao, P., Ali, Z. M., Hashim, N. H. N., Ahmad, Y., & Wang, H. (2024). Evaluating social sustainability of urban regeneration in historic urban areas in China: The case of Xi'an. *Journal of Environmental Management*, 370, Article 122520. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2024.122520>