

ORIGINAL ARTICLE

Evaluation of Old and Worn Urban Textures Based on the Regeneration Plan to Improve the Quality of the Urban Environment By Presenting the Scenario Case Study: Tabriz City- Chukhurlar Neighborhood

Mahdi Mohammadi Sarin Dizaj1*, Abolfazl Shahamat2

1. Assistant Professor,
Department of Geography and
Urban Planning, Payam Noor
University, Tehran, Iran.
2. Assistant Professor,
Department of Geomatics,
University of Tabriz, Tabriz,
Iran.

Correspondence

Mahdi Mohammadi Sarin Dizaj
Email: m_mohammadi@pnu.ac.ir

How to cite

Mohammadi Sarin Dizaj, M.,
Shahamat, A. (2024). Evaluation of
Old and Worn Urban Textures
Based on the Regeneration Plan to
Improve the Quality of the Urban
Environment By Presenting the
Scenario Case Study: Tabriz City-
Chukhurlar Neighborhood. *Urban
Ecological Research*, 15(1), 1-26.

ABSTRACT

Shows that the inner parts of urban settlements are often worn out and inefficient. The aim of this research is to evaluate the worn-out texture of Chokhorlar neighborhood in the old and inner part of Tabriz city, which was completed by presenting a scenario. The research is of applied type and its method is descriptive, analytical, cross-sectional survey. Information was collected through field studies in the form of questioning, interviews, focused group discussions, and the questionnaires were processed in 11 types, and after coding in SPSS. ArcGIS was used in the physical, spatial and environmental part and preparation of thematic and analytical maps. The statistical population of the entire neighborhood was 148 households. according to Morgan's Table, N =162 residential plots with a sample size of S=115 were selected. Considering the many problems, a total of 65 households answered the questionnaires. Then evaluation was done using SWOT model. Based on this, the score of internal factors (strength and weakness) was 2.29 and the score of external factors (opportunity and threat) was 2.52 which indicates the dominance of weaknesses over strengths in internal factors and the dominance of opportunities over threats in external factors. The innovation of the research is in the design of neighborhood regeneration scenarios. Finally, the third scenario was approved for implementation in the form of a practical strategy with respect to design rules in a traditional context with a traditional and modern integrated design.

KEYWORDS

Worn-out Texture, Regeneration, Scenario, Tabriz City, Chukhurlar Neighborhood.





«مقاله پژوهشی»

ارزیابی بافت فرسوده شهری براساس طرح بازآفرینی در بهبود کیفیت محیط شهری مطالعه موردی: شهر تبریز - محله چوخورلار

مهدی محمدی سرین دیزج^{۱*}، ابوالفضل شهامت^۲

چکیده

سابقه شکل‌گیری و تطور حیات شهری نشان می‌دهد که بخش داخلی سکونتگاه‌های شهری، غالباً فرسوده و ناکارآمد هستند. هدف این پژوهش، ارزیابی بافت فرسوده محله چوخورلار در بخش قدیمی و داخلی شهر تبریز می‌باشد که با ارائه سناریو به سرانجام رسیده است. پژوهش از نوع کاربردی و روش انجام آن، توصیفی تحلیلی به گونه پیمایش مقطعی می‌باشد. اطلاعات از طریق مطالعات میدانی به صورت پرسشگری، مصاحبه بحث‌های متمرکز گروهی و پرسشنامه در ۱۱ نوع گردآوری شده و بعد از کدگذاری، در SPSS پردازش گردید. در بخش کالبدی، فضایی و محیطی و تهیه نقشه‌های موضوعی و تحلیلی از Arc GIS استفاده شد. جامعه آماری، کل محله به تعداد ۱۴۸ خانوار بوده است. واحد بررسی، قطعه مسکونی بوده که بنابر جدول مورگان $N = 162$ = قطعه مسکونی با حجم نمونه $S = 115$ = قطعه انتخاب گردید که با توجه به مشکلات عدیده، در کل ۶۵ خانوار به پرسشنامه‌ها جواب دادند. سپس با استفاده از مدل SWOT ارزیابی انجام شد. بر این مبنای امتیاز عوامل داخلی (قوت و ضعف) ۲/۲۹ و امتیاز عوامل خارجی (فرصت و تهدید) ۲/۵۲ به دست آمد که نشانگر غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت در عوامل داخلی و غلبه فرصت‌ها بر تهدیدها در عوامل خارجی است. نوآوری پژوهش در طراحی سناریوهای بازآفرینی محله می‌باشد که در نهایت سناریوی سوم در قالب راهبردی عملی با رعایت ضوابط طراحی در بافت سنتی با یک طرح تلفیقی سنتی و مدرن مورد تصویب جهت اجرا قرار گرفت.

واژه‌های کلیدی

بافت فرسوده، بازآفرینی، شهر تبریز، محله چوخورلار.

^۱. استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.
^۲. استادیار، گروه نقشه‌برداری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

نویسنده مسئول: مهدی محمدی سرین دیزج

رایانامه: m_mohammadi@pnu.ac.ir

استناد به این مقاله:

محمدی سرین دیزج، مهدی و شهامت، ابوالفضل (۱۴۰۳). ارزیابی بافت فرسوده شهری براساس طرح بازآفرینی در بهبود کیفیت محیط شهری مطالعه موردی: شهر تبریز - محله چوخورلار. فصلنامه علمی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۵(۱)، ۱-۲۶.

مقدمه

تبریز را دارا است (بابایی اقدم و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۵) که به‌عنوان یک شاخص مهم این منطقه را نسبت به سایر مناطق ده‌گانه متمایز می‌کند. محله چوخورلار با مساحت حدوداً ۵ هکتار و دارا بودن حدوداً ۵۳۰ نفر سکنه، به‌عنوان یکی از محله‌های قدیمی منطقه ۴، علی‌رغم اینکه از لحاظ موقعیت شهری در یکی از نقاط مناسب و قابل دسترس به مراکز مهم شهر قرار دارد اما با مشکلات پیچیده کالبدی و نفوذپذیری، فرسایش بنا، نبود خرید و فروش مسکن، نبود فاضلاب شهری، بالا بودن ایستایی آب‌های سطحی، عوامل اجتماعی و اقتصادی نظیر پایین بودن درآمد خانواده، سطح پایین سواد و ناآگاهی نسبت به قوانین و مقررات بافت فرسوده در ساخت مسکن مواجه است که شرایط زندگی را برای ساکنان دشوار کرده است. طبق نظرسنجی و مطالعات میدانی انجام گرفته، دیدگاه ساکنان محله چوخورلار به آینده محله با توجه به شرایط محیطی، بهداشتی، کالبدی و اقتصادی از سه طیف تشکیل شده است:

۱. طیف اول که بیش‌تر مردان مسن و بانوان سالخورده و بیوه هستند، به دلیل وابستگی به منزل مسکونی و ترس از بی‌خانمانی حاضرند با همین شرایط در محله باقی بمانند. از طرفی فرزندان آنان در همسایگی‌شان، عموماً برای حمایت از والدین در آنجا ساکن شده و تمایل به ماندن در محل کنونی را دارند. برخی از ساکنان نیز درگیر مشکلات خانوادگی مانند اعتیاد سرپرست خانوار هستند که به دلیل ترس از واگذاری منزل به شهرداری، ترجیح می‌دهند با حل بعضی از معضلات در محله باقی بمانند.

۲. طیف دوم که حدوداً دوسوم از ساکنان محله را تشکیل می‌دهند، به دلیل ضعف توان مالی در بهسازی و نوسازی واحد مسکونی خود به سهولت حاضرند قطعه مسکونی خود را باقیمت مناسب به شهرداری واگذار نمایند. این گروه هر نوع بهسازی و نوسازی در محله را امری بی‌بهره دانسته و در باور آنان مشکلات کالبدی محله قابل رفع و اصلاح نیست. لذا ترجیح می‌دهند با واگذاری زمین و مسکن، به سایر محلات شهر نقل مکان کنند.

۳. طیف سوم که با گروه اول وجه اشتراک دارند، علی‌رغم داشتن توان مالی و موقعیت مناسب مسکن، ترجیح می‌دهند در محله ماندگار بوده و با اخذ تسهیلات مربوط به بافت فرسوده، به نوسازی منازل خود بپردازند. با توجه به مطالعات میدانی، سطح آگاهی ساکنان محله چوخورلار از ضوابط و قوانین طرح بافت فرسوده بسیار پایین بوده و این ناآشنایی نسبت به موضوع بازآفرینی و نوسازی در تصمیم‌گیری نهایی آنان و به‌خصوص چالشی بودن مشکلات کالبدی محله از اجرای طرح در محله کاملاً محرز بوده است به‌طوری‌که حدود ۹۶/۹ درصد از

سابقه ایجاد، شکل‌گیری و تطور حیات شهری و عوامل مؤثر بر آن باعث شده که امروزه در اغلب شهرهای بزرگ جهان، محلات اصلی در بخش داخلی این سکونتگاه‌ها، از منظر کالبدی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی دارای بافت فرسوده، ناکارآمد و مسئله‌دار باشند. این بافت‌ها در فرایند زمان به‌عنوان واقعیتی انکارناپذیر به‌ویژه در کلان‌شهرهای کشور نیز به وجود آمده‌اند که عموماً مجموعه‌ای به هم پیوسته از مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را در خود دارند و به مرور زمان در کیفیت و نحوه زندگی ساکنان تأثیر به‌سزایی می‌گذارند. بافت فرسوده و ناکارآمد شهری توأم با رشد شهرنشینی نارس و ماشینی شدن زندگی، چالش‌های جدیدی را در عرصه شهرها به وجود آورده‌اند. تراکم بالای جمعیت، ناپایداری و فقدان زیرساخت‌های لازم، نفوذپذیری سخت و دسترسی‌های نامناسب از جمله مسائلی هستند که مشکلات این بافت محلی را چند برابر کرده است.

مطالعات نشان می‌دهد که فرسودگی در بافت محلات قدیمی به دو صورت اتفاق می‌افتد: فرسودگی نسبی در یکی از عناصر کالبدی یا فعالیتی و فرسودگی کامل در هر دو عنصر فضای شهری (حیثی و همکار، ۱۳۸۶: ۱۵). شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، مشخصه بافت فرسوده را در سه شاخص مهم عنوان کرده است که عبارتند از: ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری. شاخص اول: ریزدانی یعنی بلوک‌هایی با بیش از ۵۰ درصد قطعات کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع. شاخص دوم: ناپایداری یعنی بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن فرسوده و فاقد سیستم سازه‌ای باشد. شاخص سوم: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها کم‌تر از ۶ متر باشند (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳: ۳).

بررسی بخش وسیعی از فضاهای کالبدی شهر تبریز نشان می‌دهد که بسیاری از بافت‌ها و آثار معماری سنتی و تاریخی این شهر در حال فروپاشی و نابودی است (رضایی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۲۵). لذا بر اساس مسائل فوق و انطباق کلی بافت فرسوده بر پیکره بخش قدیمی و داخلی این شهر؛ بررسی، مسئله‌شناسی و ارائه راه حل کاملاً ضرورت پیدا می‌کند. بر این اساس، این پژوهش با هدف ارزیابی بافت فرسوده محله قدیمی چوخورلار، در بخش داخلی و منطقه چهار شهر تبریز انجام یافته است.

مطالعه وضع موجود نشان می‌دهد که صورت‌بندی و شاخص‌های تعیین فرسودگی، در بافت سکونتگاهی محدوده مورد مطالعه کاملاً هویدا و جاری می‌باشد. در حال حاضر منطقه چهار شهر تبریز با ۲۵۴۰ هکتار مساحت و حدود ۳۲۰ هزار نفر سکنه، پر جمعیت‌ترین منطقه شهر و بیش از ۴۰ درصد بافت فرسوده شهر

وارثی و همکاران، ۱۳۹۱). آسیب‌هایی که بافت‌های فرسوده بر پیکره شهرها وارد می‌کنند با نام عوامل اجتماعی تهدیدزای توسعه شهری یاد می‌شوند (عندلیب، ۱۳۸۹: ۲۸۰). هرگاه دو بعد زمانی و مکانی شهر در هماهنگی، همسویی و هم‌نوایی با یکدیگر نباشند و در شهر، مکان در تقابل با زمان قرار گیرد، فضای شهری و کالبد آن کارایی خود را از دست داده و از جوابگویی به نیازهای آنی و آتی ساکنانش باز خواهد ماند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۶).

برخی از دلایل و زمینه‌های شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری عبارتند از: نگهداری نکردن بنا و مرمت نشدن آن با گذر زمان. فرسوده طراحی شدن بافت قبل از شکل‌گیری آن. زمانی که برنامه‌ریزان و طراحان، زمین شهری را زیر ۲۰۰ متر تفکیک و قطعه‌بندی می‌کنند یا خیابان‌هایی با عرض کم‌تر از ۸ متر طراحی می‌کنند یا در بدنه و نبش این خیابان‌ها کاربری‌های مهم اداری، تجاری و خدماتی با دینامیک بالا تعریف می‌کنند که در این صورت عملاً بافت‌های فرسوده شهری در ابتدای امر، پا به عرصه می‌گذارند. از جمله می‌توان در شهر تبریز به کوی تازه احداث نصر و خیابان دانشگاه جنوبی در آن اشاره کرد. از جمله معیارهای شناسایی و تشخیص بافت‌های فرسوده: عمر ابنیه، دانه‌بندی، نوع مصالح، تعداد طبقات، دسترسی‌ها، خدمات و زیرساخت‌های شهری می‌باشند که در این زمینه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در مصوبه بازنگری شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری به تاریخ ۱۴۰۰/۴/۲۶، شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات فرسوده را به شرکت بازآفرینی شهری اعلام کرده است که در جدول ۱ آورده شده است.

ساکنین از تسهیلات بافت فرسوده و قوانین مشارکت در محله بی‌اطلاع بوده و فقط ۳/۱ درصد از این موضوع آگاهی داشتند (مهندسین مشاور آرمان پویا طرح، ۱۳۹۲). لذا پژوهش حاضر باهدف ارزیابی بافت قدیمی و فرسوده محله چوخورلار و بر مبنای مطالعه و مسئله شناسی فوق، به دنبال یافتن پاسخ به این سؤال است که ارزیابی بافت فرسوده محله مورد مطالعه در کلان‌شهر تبریز چگونه ممکن خواهد بود و چه سناریوها و راهبردهایی را می‌توان برای اجرای طرح بهسازی، نوسازی و بازآفرینی آن ارائه داد؟

مبانی نظری

چارچوب نظری

شهر یک پدیده سکونتگاهی در فضای جغرافیایی محسوب می‌شود که دارای پیچیدگی‌های خطی و غیرخطی بوده و از پویایی و دینامیک اجتماعی و اقتصادی بسیار بالایی برخوردار است. با توجه به این تعریف، بافت فرسوده بخشی از آن فضای جغرافیایی شهر هست که از لایه‌های پیچیده غیرخطی برخوردار است و با عناوین مختلفی همچون بافت کهن، مسئله‌دار و ناکارآمد شناخته می‌شود (محمدی سرین دیزج، ۱۳۹۹: ۳۶).

بافت‌های فرسوده ممکن است سال‌ها کارآمد بوده و پس از طی مدتی دچار فرسودگی شده و یا اینکه حتی از ابتدا، فرسوده متولد شده باشند (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۳). بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکار، ۱۳۸۶؛

جدول ۱. شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
کیفیت محیطی	قابلیت اطمینان شبکه	مجموع نسبت تعداد پلاک‌های دارای دسترسی از معبر	زیر ۶ متر و تعداد پلاک‌های دارای دسترسی از معبر با همپیوندی زیر عدد سنجه / تعداد کل پلاک‌های بلوک	به‌اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
				میزان ابنیه مخروبه، متروکه و رها شده
	وضعیت مسکن	میزان واحدهای مسکونی کم‌دوام	نسبت تعداد ابنیه کم‌دوام به تعداد کل ابنیه در بلوک	به‌اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
مبتنی بر زمینه	بازای شرایط زمینه می‌توان شاخص‌های جدید به پیشنهاد مشاور و تأیید شرکت بازآفرینی شهری اضافه کرد	طبق نظر مشاور و با تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران	سنجه‌های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود.	

مأخذ: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۴۰۰: ۳

حد امکان از هرگونه دخالت در وضع موجود باید پرهیز کرد. جان راسکین معتقد است شناخت یک بنای باستانی به منزله یک سند تاریخی است و برای حذف بخش‌های ناهماهنگ یا

نظریه‌های مطرح در نوسازی و بهسازی بافت‌های

فرسوده شهری

نظریه محافظه‌کارانه: پیروان این نظریه بر این باورند که تا

نظر گدس در نوسازی شهری، برنامه‌ریزی باید با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر انجام گیرد. به نمایش گذاشتن ارزش‌های تاریخی-فرهنگی از هر دوره تاریخی در فضاها و مجموعه‌های شهری و حمایت از موزه‌های فضای باز باید مورد توجه باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۲۱۹-۲۱۲).

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در کشورهای فرانسه و انگلیس سابقه دارد (محمدی، ۱۳۹۳: ۱۰۷). در ایران طی سال‌های ۱۳۱۰ به بعد، رویکرد مداخله در بافت‌های مرکزی شهرها جهت تأمین دسترسی اتومبیل با قانون اصلاح، توسعه و تعریض معابر آغاز و بعدها از سال ۱۳۴۵ رویکرد مداخله در ساختار شهرها با تهیه و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی در فرایند توسعه شهری به وجود آمد. از سال ۱۳۷۶ به بعد رویکرد مداخله بر مبنای هویت بخشی و احیای معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی و ارتقاء کیفیت محیط شهری در حوزه اختیارات سازمان عمران و بهسازی شهری اجرا گردید. از سال ۱۳۸۴ به بعد رویکرد مداخله در بافت فرسوده شهری با مقاوم‌سازی و ایمن‌سازی و اولویت‌بخشی به بازآفرینی شهری مانند قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری (دی‌ماه ۱۳۸۹)، سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (شهریور ۱۳۹۳)، طرح مسکن پیشگام، به‌عنوان مبنای شکل‌دهی جریان بزرگ نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری کشور (آبان ۱۳۹۶) برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (۱۳۹۷) محمل‌های قانونی بودند که با محوریت راهبرد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در ایران تصویب و اجرا گردیده‌اند (محمدی سرین دیزج، ۱۳۹۹: ۳۹). شکل ۱، سیر تطور تاریخی انگاره حاکم بر بازآفرینی شهری در جهان و جایگاه آموزش در آن را نشان می‌دهد.

اضافه کردن بخش‌های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۵).

نظریه رادیکال: پیروان این نگرش برای مداخله در بافت قدیمی شهرها، دگرگون کردن بافت‌های کهن را با حفظ آثار فرهنگی ارزشمند تجویز می‌کنند و تخریب و نوسازی را به‌عنوان تنها راه حل پیشنهادی مطرح می‌کنند؛ بنابراین برای تحقق بازآفرینی شهری، باید پروژه‌های محرک توسعه درزمینه‌های سکونتی، فعالیتی و کالبدی به اجرا گذاشته شوند (نمودار ۱، مدل مفهومی تحقیق). لذا پژوهش حاضر از نظر پشتوانه نظری بر مبنای این نظریه می‌باشد. در این راستا نظریه بازآفرینی شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یک سو، سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی اولویت قائل است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۵).

نظریه عقلایی: بر اساس مرمت، باز زنده سازی و نوسازی مشروط در بافت‌های قدیمی است. لئوناردو بنه ولو، با اتکاء به چنین نظریه‌ای، ضمن اینکه مراحل مختلف شکل‌گیری شهرها در طول تاریخ (از انقلاب کشاورزی تا انقلاب صنعتی) را شرح می‌دهد و نحوه نابودی آن‌ها را بیان می‌کند، در نهایت چنین نتیجه‌گیری می‌کند که اگر بخواهیم شهر کهن را حفظ و حراست کنیم، باید نظم نوینی از اداره شهر را به‌دست آوریم (محمدی و شفقی، ۱۳۹۳: ۱۱۳).

گدس معتقد بود در بهسازی و نوسازی شهر باید بنا یا مجموعه‌های شهری با شرایط مکانی و زمانی انطباق و هماهنگی داشته باشد و بهسازی و نوسازی امروز نباید تکرار دیروز باشد. بلکه باید تحول و تداوم آن باشد، همچنان که در طول تاریخ بوده است البته باید خاطره‌های تاریخی و میراث فرهنگی حفظ شود. آموزش همگانی در بهسازی و نوسازی شهری به کارشناسان، مردم و مسئولان شهر، ضروری است. به

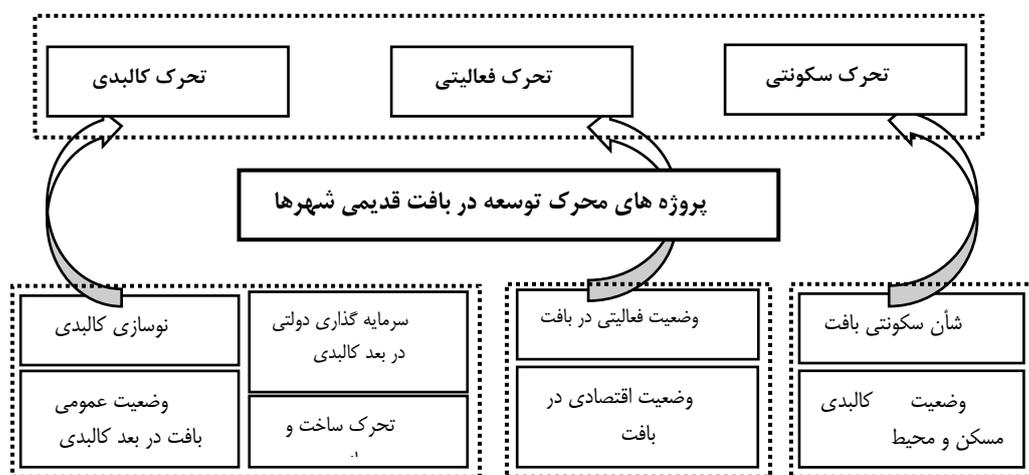
	۱۹۹۳	۲۰۰۰	۲۰۰۳	۲۰۰۹	۲۰۱۳	۲۰۱۷
انگاره ملی حاکم بر بازآفرینی شهری	پیدایی پارادایم مشارکت	بازآفرینی فرهنگ مینا	تقریب اهداف بازآفرینی یا اهداف پاینداری نیروی محرکه بازآفرینی: شراکت، راهبرد، پاینداری	بروز انگاره «پاینداری اجتماعی»	تاکید بر مضامین مشارکت، اختلاط اجتماعی و سرمایه اجتماعی	تغییر پارادایم از نگاه ابزاری به مشارکت برای نیل به بازآفرینی به نگاه مشارکت‌مبنایی
جایگاه آموزش در بازآفرینی شهری	-	آموزش به ساکنین برای توانمندسازی و مهارت-آموزی و مشارکت در اشتغال محلی	آموزش به ساکنین برای نیل به توافق عمومی برنامه‌ریزی راهبردی یا مشارکت گروه‌های ذینفع	آموزش به اجتماع برای افزایش سرمایه اجتماعی	آموزش به اجتماع برای ارتقای حس هویت، حس مکان، قدرتمند شدن، سرمایه اجتماعی، رفاه، شادی	آموزش به ساکنان یا هدف توانمندسازی، ظرفیت‌سازی و نهادسازی

شکل ۱. سیر تطور تاریخی انگاره حاکم بر بازآفرینی شهری در جهان

مأخذ: نژادابراهیمی و نژادغانی، ۱۳۹۷: ۳۱

بخش، محلات مرکزی به‌عنوان شیرازه کالبدی- اجتماعی بخش مسکونی فضای شهرها و محل زندگی انسان‌ها را تشکیل می‌دهند (محمّدی سرین دیزج و مهاجری، ۱۳۹۸: ۱۲). بازآفرینی شهری گامی فراتر از مقاصد و دستاوردهای توسعه شهری و باززنده سازی است زیرا واجد اهداف بلندمدت و راهبردی است که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی، محیطی و مهندسی مجدد شهر- منطقه را در چارچوب اهداف توسعه پایدار و براساس پروژه‌های محرک ترکیب می‌کند (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۴۰۰: ۷).

بازآفرینی در لغت به معنای بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته، می‌باشد (Robert, 2000:12). بازآفرینی فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد (Charlie, 2017:9) تمام تلاش راهبرد بازآفرینی، خلق فضاها و مکان‌های شهری است که بتواند مردم را در دو جهت تأمین نماید: زندگی استاندارد و کار. مردم از فضای شهری این دو کارکرد را طلب می‌کنند هر چند به مرور زمان، فراغت در عرصه‌های عمومی نیز در کنار این دو کارکرد، مدنظر بوده است. در راستای چنین فضا‌های هویت



نمودار ۱. مدل مفهومی پژوهش

میزان تأثیرگذاری اجرای آموزش‌های اجتماعی در محله، بر هر چهار مؤلفه بازآفرینی شهری اجتماع محور اعم از اجتماعی - کالبدی، اجتماعی - اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و اجتماعی - زیست‌محیطی، بالاتر از حد متوسط است. محمّدی سرین دیزج (۱۳۹۹)، با بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت قدیمی و فرسوده محله غریبان شهر اردبیل به روش آزمون T تک نمونه‌ای و تحلیل واریانس نشان داد که بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی آن کاملاً مؤثر و بر مشکلات کیفیت محیطی محله چندان مؤثر نبوده است. صابری‌فر (۱۴۰۱)، در مطالعه‌ای با عنوان «بررسی عوامل اثرگذار بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر مشهد» با بهره‌گیری از آماره‌های خی دو، همبستگی اسپیرمن و رگرسیون چندگانه به این نتیجه دست یافت که بالاترین اثرات در بین عوامل مؤثر در مشارکت مردم، اعتماد به مسئولان، پیش‌بینی نتیجه مطلوب، برداشت مردم از وضعیت بهداشتی و رفاهی محله موردنظر و در اختیار داشتن منابع درآمدی دیگر غیر از ملک موجود در بافت فرسوده است.

پیشینه پژوهش

صفایی‌پور و زارعی (۱۳۹۶)، در مطالعه‌ای با عنوان «برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله جولان شهر همدان»، به این نتیجه دست یافتند که اگر رویکرد بازآفرینی اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد. سجادزاده و همکاران (۱۳۹۶)، با استفاده از آزمون‌های آماری پارامتریک، پیرسون و آزمون فریدمن به ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله تاریخی حاجی در شهر همدان پرداخته و نشان دادند که این محله از نظر کیفیت فرهنگی- اجتماعی بالاترین رتبه و از نظر کیفیت فضایی- کالبدی کم‌ترین رتبه را دارا بوده است که بر آن مبنای بُعد فرهنگی به‌عنوان محرک توسعه شناخته شد. نژادابراهیمی و نژاداغی (۱۳۹۷)، در مطالعه‌ای با عنوان «بازآفرینی شهری اجتماع محور از طریق آموزش براساس فلسفه رئالیسم اسلامی در بافت تاریخی محله سرخاب تبریز» با روش تحلیل محتوا و استدلال منطقی نتیجه گرفتند که

گفت که این پژوهش از نظر روش و نتایج با تحقیقات صفایی‌پور و زارعی، مشکینی و همکاران، حکمت‌نیا و همکاران، روکی وان و بائه جانگ مشابهت و همگرایی نشان می‌دهد که در آنها، محور نتایج؛ بر سرمایه اجتماعی، جلب سرمایه‌گذاری اقشار مرفه و خصوصی، در اختیار داشتن منابع درآمدی، پایداری اقتصادی، شفافیت قوانین، آگاهی بخشی و مشارکت مردم، اثر بخشی مضاعف، پیگیری همزمان منافع بخش عمومی و خصوصی تأکید داشتند. البته پژوهش‌های سجاذزاده و همکاران، نژاد ابراهیمی و همکار، محمدی سرین‌دیزج و صابری‌فر در روش تحقیق با پژوهش حاضر افتراق دارند و نتایج آن‌ها در برخی مؤلفه‌های ارزیابی تفاوت کامل نشان می‌دهد. همچنین نوآوری این تحقیق نسبت به مطالعات و پژوهش‌های فوق، علاوه بر حصول نتایج مشابه؛ سناریوهای طراحی شده‌ای هست که برای بازآفرینی این محله پیشنهاد گردیده که در قالب راهبردی اجرایی با رعایت ضوابط بافت سنتی با یک طرح تلفیقی سنتی و مدرن مورد تأیید قرار گرفته است.

روش انجام پژوهش

در این پژوهش مطابق شرح خدمات موردنظر، به بررسی مطالعه وضع موجود در زمینه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، ترافیکی، محیط‌زیست و معماری به روش میدانی پرداخته شد. در طی بررسی وضع موجود بافت فرسوده و بررسی میزان مشارکت افراد محله، ضمن تکمیل پرسشنامه در چند جلسه مصاحبه، بحث‌های متمرکز گروهی^۵ (FGD) در مسجد محله چوخورلار طی هماهنگی‌های قبلی برگزار شد و نقطه نظرات افراد محله نیز جمع‌آوری گردید.

■ برای گردآوری داده‌های مربوط به ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی از پرسشنامه محقق ساخته استفاده گردیده است.

■ برای تکمیل پرسشنامه و تنظیم آن و دادن توضیحات لازم و حل برخی مشکلات، از روش مصاحبه در کنار پرسشگری استفاده گردید.

■ به‌منظور اخذ دقیق آراء و کسب نظرات روسای خانوارهای مورد بررسی، متفذین و معتمدین محل؛ مسئولین سازمان‌های ذی‌ربط مانند شهرداری و اداره بافت فرسوده از شیوه بحث گروهی و انجام مصاحبه‌های عمیق با این افراد نیز استفاده به عمل آمد.

حکمت‌نیا و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی با عنوان «ارزیابی بافت‌های فرسوده شهر میاندوآب با رویکرد بازآفرینی شهری» از روش ترکیبی SWOT-AHP و مدل معادلات ساختاری SMART PLS به این نتیجه رسیدند که بازآفرینی در این شهر با فرصت‌ها و قوت‌های زیادی برای غلبه بر تهدیدها و ضعف‌ها روبه‌رو است و مؤلفه‌های پایداری اقتصادی، شفافیت قوانین و مقررات و همکاری و تعامل میان بخشی رابطه معنادار با توسعه مشارکت دارد.

روکی وان^۱ (۲۰۱۱)، در پژوهشی با عنوان «سبک زندگی در برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده شهری نیوکاسل»، نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آن‌ها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد.

بائه جانگ^۲ (۲۰۱۴)، در پژوهشی در زمینه نوسازی شهری در کره جنوبی پیگیری هم‌زمان منافع بخش عمومی و خصوصی و دوره طولانی‌مدت پروژه و توجه به خواسته‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنان بافت‌های ناکارآمد را از جمله عوامل حیاتی موفقیت یاد کرده است.

پیراپون^۳ (۲۰۱۸)، در پژوهشی با عنوان «رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی برای حفاظت و بازآفرینی شهری در آمفواي تایلند» نتیجه می‌گیرد، در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده نه‌تنها مشکلات آن‌ها حل نخواهد شد بلکه روند فرسودگی سریع‌تر می‌شود.

یوهانی فیگوریدو^۴ و همکاران (۲۰۲۲) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی شهری در پرتو نوآوری اجتماعی: مروری بر ادبیات یکپارچه سیستماتیک» با هدف تحلیل نقش ویژگی‌های نوآوری اجتماعی در بازآفرینی شهری به مرور ادبیات سیستماتیک یکپارچه، در پایگاه‌های داده Scopus، Web of Science، SciELO و Portal de Periódicos Capes پرداخته‌اند که در نتیجه به نقش برجسته ۹ ویژگی نوآوری اجتماعی (شبکه‌ها، روابط اجتماعی، همکاری، انسجام اجتماعی، ارضای نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمند سازی، پایداری و مقیاس‌پذیری) در پروژه‌های بازآفرینی شهری برای دستیابی به نتایج فراگیر و پایدار تأکید کرده‌اند.

در مقایسه پژوهش حاضر با پژوهش‌های پیشین، می‌توان

1. Rokiwan
2. Zhang
3. Peerapun
4. Yohani Dominik dos Santos Figueiredo

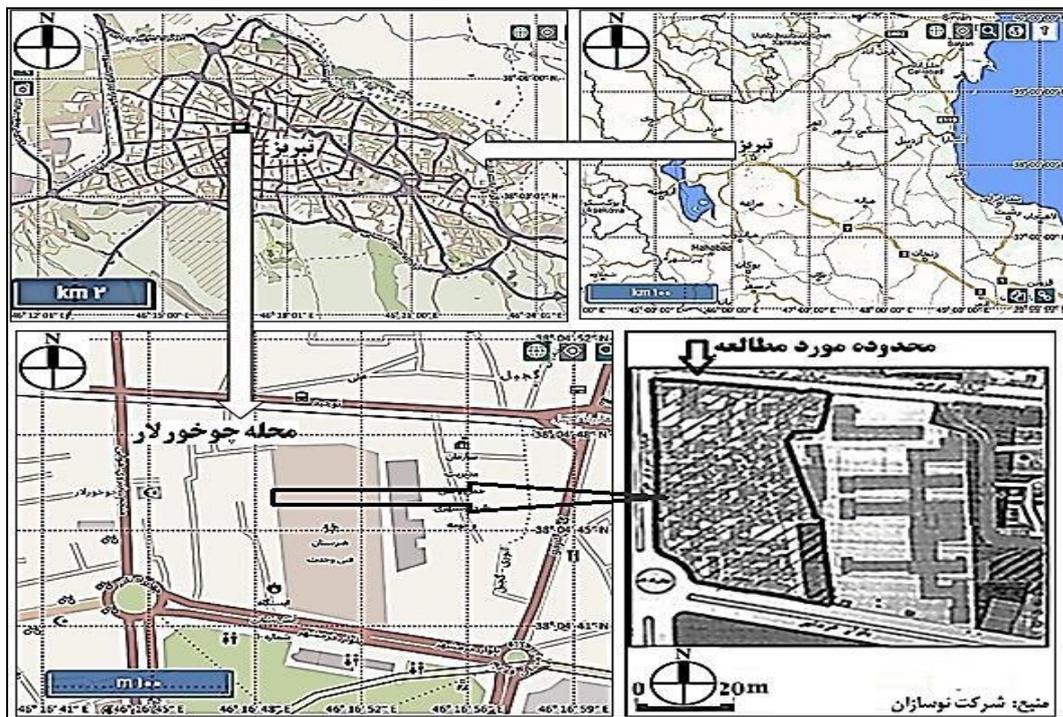
نیز استفاده از فرصت‌ها برای مقابله با تهدیدات اتخاذ کرد. با این برآیند، پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و بر اساس نحوه جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات؛ روش انجام آن، توصیفی-تحلیلی به‌گونه پیمایشی مقطعی در سال ۱۳۹۵ بوده که به صورت میدانی و مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای انجام یافته است.

محدوده مورد مطالعه

محله چوخورلار در مختصات جغرافیایی "۴۶°۲۷'۹۵" طول شرقی و "۳۸°۰۷'۹۴" عرض شمالی در حوزه عملکردی شهرداری منطقه ۴ در بخش داخلی و قدیمی شهر تبریز واقع است. از شمال به خیابان توحید، غرب به خیابان نیروی هوایی، جنوب به خیابان خرمشهر و باغ گلستان و از سمت شرق به هنرستان وحدت محدود می‌شود. طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محله به مساحت حدوداً ۵ هکتار و با رعایت عمق ۵ متر ارتفاع هم‌تراز با ساختمان هنرستان وحدت برابر ضوابط اداره کل میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری استان در خرداد ۱۳۹۲ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده و به دلایل متعدد از جمله نداشتن صرفه اقتصادی برای سرمایه‌گذار بخش خصوصی، مباحث حقوقی و مالکیتی با تعلق بسیار همراه بوده است. از آنجا که نگاه فرایند نوسازی، نگاهی مبتنی بر جریان زندگی مردم در هر برهه از زمان باید باشد (زالی و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۱). لذا با توجه به اهمیت احیاء و لزوم نوسازی این محدوده از شهر، اداره توسعه شهری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز، در زمستان ۱۳۹۳ نسبت به تهیه بروشورهای مطالعات ارزیابی و مشارکت سنجی در بافت فرسوده محله چوخورلار اقدام و باهدف افزایش آگاهی و تکریم ارباب رجوع، بین ساکنان توزیع نمود. در پاییز ۱۳۹۶ برای حل معضل هدایت فاضلاب‌ها و آب‌های سطحی، پروژه لوله‌گذاری و اصلاح آبروهای محله برای فاضلاب و آب‌های سطحی به اجرا درآمد. در نهایت از سال ۱۳۹۷ با عزم جدی شهرداری تبریز، از محل اعتبارات ملی، کل محدوده در چند مقطع زمانی و به صورت متوالی تا سال ۱۴۰۱ به تملک شهرداری درآمد و در قالب بزرگ‌ترین پروژه بازآفرینی بافت فرسوده شهری در کشور در حال اجرا می‌باشد. نقشه ۲ موقعیت محدوده محله چوخورلار را در بخش داخلی شهر تبریز نشان می‌دهد.

به‌طور دقیق؛ برای گردآوری اطلاعات لازم، ۱۱ نوع پرسشنامه طراحی گردید که مجموعه عناوین آن‌ها شامل: منشاء زندگی و وابستگی مکانی، احساس تعلق به محله، انسجام اجتماعی محله، احساس امنیت در محله، بهداشت محله، الگوی سکونت خانوار و ویژگی‌های مسکن، دسترسی‌ها، ویژگی‌های جمعیتی خانوار، سنجش توان مالی خانوار، تمایل خانوار به نوسازی مسکن و در نهایت تمایل به مشارکت در بازآفرینی محله بوده است. جهت برآورد روایی تحقیق و همخوانی سؤالات با محیط، پس از اجرای مرحله پیش‌آزمون، پرسشنامه استاندارد گردید. پس از گردآوری اطلاعات، کدگذاری و ورود به کامپیوتر، پردازش در نرم‌افزار SPSS انجام شد که عمدتاً به صورت توصیفی از قبیل جداول فراوانی، درصد‌های نسبی، نمودارهای دایره‌ای، میله‌ای و خطی بوده است. همچنین در بخش تحلیل کالبدی-فضایی و استخراج نقشه‌های موضوعی و تحلیلی که منجر به ارائه سناریو گردید، از نرم‌افزار Arc GIS استفاده به عمل آمد.

جامعه آماری پژوهش، کل خانوارهای محله چوخورلار به تعداد حدود ۱۴۸ خانوار در موقع برداشت میدانی بوده است. واحد مورد بررسی پژوهش، قطعه مسکونی بوده که بنابر جدول مورگان $N=162$ قطعه مسکونی با حجم نمونه S^1_{115} = قطعه مسکونی انتخاب گردید. با توجه به مشکلاتی نظیر خالی از سکنه بودن بعضی منازل، ناتوانی پاسخگویان خانواده به دلیل کهولت سن و پیری و بیماری، همکاری نکردن در بین برخی خانوارها و مراجعات مکرر به منازل به دلیل حضور نداشتن در منزل، حجم نمونه در مرحله اجرا با مشکل مواجه شد که برای حل این مسئله آماری، به تک‌تک خانوارها مراجعه و در کل ۶۵ خانوار به پرسشنامه‌ها جواب دادند. بعد از انجام تمام مراحل، پتانسیل‌های محله چوخورلار شامل: عوامل کالبدی و ساختار درونی محله، شبکه ارتباطی و حرکتی پیرامون محله، عوامل زیست‌محیطی تأثیر دید و منظر و سیمای بصری محله، تأثیرات اجتماعی اقتصادی فرهنگی و مدیریتی به‌طور دقیق دسته‌بندی شده و جهت چاره‌اندیشی عقلایی و تدوین راهبردهای مناسب از مدل تحلیلی SWOT در ارزیابی نقاط ضعف و قوت و فرصت و تهدید طرح بازآفرینی محله استفاده به عمل آمد. این مدل یک ابزار حمایتی برای تصمیم‌گیری و تعیین مسیر هست که با تعریف و تبیین نقاط قوت و ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیدها می‌توان راهبردهای کاری و کاربردی برای تقویت نقاط قوت و رفع نقاط ضعف و



شکل ۲. نقشه موقعیت محله چوخورلار در شهر تبریز

مسیرها عرض معابر آن تا یک متر می‌رسد. بافت غالب محله را کاربری مسکونی تشکیل داده که شامل ۱۶۲ قطعه پلاک تفکیکی می‌باشد که عمدتاً ریزدانه و نامنظم بوده و از مصالح ناپایدار با متوسط عمر بالای ۳۵ سال تشکیل شده‌اند. لذا با توجه به کم عرض بودن بیش از نیمی از معابر، عموم شرایط لازم برای احراز بافت فرسوده درون شهری مصداق دارد. مجموعه مساحت عرصه و اعیان قطعات مسکونی، برابر با ۱۵۹۷۴ مترمربع که کوچک‌ترین آن با مساحت ۲۶/۳۸ مترمربع و بزرگ‌ترین قطعه با مساحت ۳۲۱/۱۸ مترمربع می‌باشند. همچنین تعداد ۷ قطعه زمین بایر با مجموع مساحت ۱۰۴۸/۱۶ مترمربع در داخل محدوده پراکنده‌اند. از دیگر کاربری‌های موجود، کاربری تجاری با مجموع ۲۲۵۰/۹۷ مترمربع، کاربری مذهبی با مجموع مساحت ۶۳۷/۰۵ متر و کاربری خدماتی (پذیرایی) با مساحت ۷۶۱/۶۸ مترمربع قرار دارند. همچنین اراضی بایر و رها شده ۱۰۴۸/۱۶ مترمربع از مساحت اراضی محله را اشغال کرده‌اند. جدول ۲ مشخصات کاربری‌ها و مجموع مساحت آن‌ها و نقشه ۳ کاربری اراضی محله چوخورلار را به تفکیک نشان می‌دهند.

یافته‌ها

این محله در گذشته در جوار گورستان گجیل (باغ گلستان فعلی) واقع شده بود که محل دفن اموات اهالی محلات قره‌آغاج، کوچه‌باغ، ورجی، اهراب و میارمیار بوده و محل سکونت خانواده‌های فقیر بوده است. در اواسط دوره پهلوی اول با شکل‌گیری پاساژ پهلوی در مجاورت این محله، به تدریج مراکز تولید مسکرات در محله شکل می‌گیرد. بعداً به دستور دولت مصدق، محله خالی از سکنه شده و با خاک یکسان می‌شود؛ اما بعد از سقوط دولت و هم‌زمان با احداث هنرستان وحدت فعلی، محله دوباره بازسازی می‌گردد. از مجموع مساحت ۵ هکتار کل محدوده مورد مطالعه، ۲۵۸۱۰ مترمربع در ضلع شرقی دارای کاربری آموزشی و شامل هنرستان وحدت می‌باشد که بافت با ارزش تاریخی به حساب می‌آید. بخش مسکونی با مساحت ۲۴۹۹۹ مترمربع در حدود ۲/۵ هکتار را شامل می‌شود. از این بخش، ۲۸۶۴ مترمربع شامل گذرها و شبکه ارتباطی درون بافتی بوده که ۱۱/۴۶ درصد از آن را شامل می‌شود. این عدد، نشان از پایین بودن ضریب نفوذپذیری و ناکافی و نامتناسب بودن مسیرهای حرکتی داخلی دارد که در طی زمان به شکلی ارگانیک و نامنظم شکل گرفته و در بعضی

جدول ۲. مشخصات کاربری‌های وضع موجود در محله چوخورلار

درصد	وضع موجود		تعداد قطعات	کاربری
	سرايه (متر مربع)	سمن (متر مربع)		
۶۲/۹	۲۱/۲۶	۱۵۹۷۴/۷۶	۱۶۲	مسکونی
۹/۰	۴/۴۱	۲۲۵۰/۹۷	۹۰	خرده فروشی
خرج از محدوده مطالعه	-	۲۵۸۰۹/۹۳	۱	تجاری
۲/۷	۱/۳۲	۶۷۲/۰۴	۳	آموزشی فنی و حرفه‌ای مذهبی
۳/۰۵	۱/۴۹	۷۶۱/۶۸	۱	ورزشی
۳/۲۱	۱/۵۷	۸۰۲/۸۷	۱	تاسیسات و تجهیزات
۰/۱۶	۰/۰۸	۲۹/۶۹	۱	آتش نشانی
۱۱/۴۶	۵/۶۱	۲۸۶۴/۸۹	-	حمل و نقل
۱/۷	۰/۸۳	۴۲۶/۴۲	۱	مغایر
۴/۲	۲/۰۵	۱۰۴۸/۱۶	۷	باغچه
۰/۵	۰/۲۵	۱۲۶/۰۶	۱۱	اراضی بایر
۰/۱۲	۰/۰۶	۳۰/۱۵	۱	زاهرو طبقات
۱۰۰	-	۲۴۹۹۸/۶۹	۲۷۹	مغیر خصوصی
				جمعیت: ۵۱۱ نفر جمع کاربری‌ها



شکل ۳. نقشه کاربری اراضی محله

مأخذ: مهندسين مشاور آرمان پويش طرح: ۱۳۹۲

قراملک، بارنج و تپه شمس‌آباد
۴. بافت فرسوده حاشیه‌ای (۸۵۰ هکتار): شامل محلات حیدرآباد، یوسف‌آباد، ایدلو، ملازینال، ترلان درسی و رضوانشهر می‌باشد که به تصویب ستاد توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی رسیده است (دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی، ۱۳۹۰: ۱۴۰).

تحلیل توصیفی وضع موجود و مشکلات نوسازی بافت فرسوده محله چوخورلار

ویژگی‌های جمعیتی: محله چوخورلار ۰/۰۴ درصد از کل جمعیت شهر تبریز را تشکیل می‌دهد که در ادامه، طبق اطلاعات جدول ۳ به تحلیل آمار جمعیتی و معیارهای کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در وضع موجود این محله می‌پردازیم.

جدول ۳. آمار جمعیتی محله بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵

محله	جمعیت	زن	مرد	بعد خانوار	باسواد	بی‌سواد
چوخورلار	۵۲۸	۲۵۹	۲۶۹	۴/۳	۳۹۲	۱۰۱

مأخذ: شرکت مهندسی نوسازان، ۱۳۹۵

با استناد به مصوبه محدوده بافت فرسوده شهر تبریز به تاریخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، گونه‌بندی بافت‌های فرسوده در این شهر به ۴ نوع تقسیم شده است که شامل:

۱. بافت فرسوده تاریخی (۲۰۰ هکتار): شامل پهنه‌های مسجد کبود، خیابان خاقانی، تربیت، میارمیار، گلستان، امین، جمهوری اسلامی، شریعتی جنوبی، راسته کوچه، دوه چی، سامان میدانی و حرمخانه
۲. بافت فرسوده میانی (۱۳۰۰ هکتار): شامل ۱۶ محله قدیمی امیرخیز، دوچی، سرخاب، ورجی (محله چوخورلار جزو این محله می‌باشد) ششگلان، چرنداب، اهراب، کوچه‌باغ، چوستدوزان، قره‌آغاج، شنب غازان، عموزین الدین، جمشیدآباد، حکم‌آباد، لاک دیزج
۳. بافت فرسوده روستایی (۱۵۰ هکتار): شامل روستاهای

از ۲۰۰ مترمربع وسعت داشته و ۹۳ درصد باقیمانده، قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع هستند. در این محله کوچک‌ترین قطعه تفکیکی با مساحت ۲۶ متر و بزرگ‌ترین قطعه مسکونی در حدود ۳۲۱ مترمربع وجود دارند و متوسط مساحت هر واحد مسکونی ۹۸/۶ مترمربع است.

نحوه تملک بنا: تملک منازل مسکونی در این محله به صورت ملکی، اجاره‌ای و ورثه‌ای می‌باشد و از ۱۶۲ قطعه مسکونی موجود در محله چوخورلار اطلاعات ۱۴۸ قطعه مسکونی کامل شده است. اطلاعات ۱۴ قطعه مسکونی به دلیل خالی از سکنه بودن و عدم همکاری ساکنان تکمیل نشده است. از تعداد ۱۴۸ واحد مسکونی ۸۳ قطعه ملکی می‌باشد. یعنی مالک ساکن آن واحد بوده و تعداد ۲۳ قطعه اجاره‌ای و تعداد ۴۲ واحد مسکونی به صورت ارث پدری تحت تملک خود قرار داده‌اند.

مصالح ابنیه: مصالح بکار رفته در بناهای فرسوده محدوده عمدتاً از جنس آجر و چوب یا آجر و آهن می‌باشد. این ساختمان‌ها اغلب از دیوارهای باربر با تیرهای چوبی یا فلزی ساخته شده و ساختاری آسیب‌پذیر داشته و در مقابل حوادثی مانند زلزله استحکام لازم نخواهند داشت. تنها حدود ۷ درصد از بناهای مسکونی محدوده با استانداردهای مناسب و پایدار تشکیل شده که شامل ۱۲ واحد می‌باشد.

نظام تأسیسات و تجهیزات شهری (شبکه برق، فاضلاب، دفع آب‌های سطحی، مخابرات، آتش‌نشانی): کل محدوده چوخورلار به لحاظ واقع بودن در بافت میانی شهر، از شبکه برق، آب، گاز شهری و مخابرات (سیستم تلفن ثابت و همراه) بهره‌مند می‌باشد؛ ولی فاقد سیستم فاضلاب یا سامانه آگوی شهری بوده و دفع فاضلاب در منطقه به دو طریق استفاده از چاه‌های قابل تخلیه برای دفع فاضلاب عمومی و دفع پساب‌های خانگی حمام و آشپزخانه و نیز آب‌های سطحی که از طریق جوی‌های عمدتاً روباز و هدایت آن‌ها به چاه‌های قابل پمپاژ محله صورت می‌گیرد. این پساب‌ها در نهایت به جوی‌های خیابان توحید و خرمشهر هدایت می‌شود. همچنین ایستگاه آتش‌نشانی ۱۰ در محدوده جنوب شرقی محله، واقع در بر خیابان خرمشهر با زیربنای ۸۰۰ مترمربع واقع شده است. مشکل عمده برای خدمات‌رسانی این مرکز به بافت داخل محدوده، محدودیت ناشی از کم‌عرض بودن معابر است که عموماً کم‌تر از ۶ متر هستند (شکل ۳) که می‌بایست در طراحی شبکه ارتباطی در طرح جدید، مورد توجه قرار گیرد.

طبقات بنا: حدود ۹۷ درصد از کل واحدهای مسکونی محله یک و دوطبقه بوده و به‌طور متوسط ارتفاعی در حدود ۴ الی ۷ متر دارند. تنها ۳ درصد از واحدهای مسکونی دارای متوسط ارتفاع ۹ تا ۱۳ متر دارند.

کیفیت و استحکام بنا: مطالعه وضعیت کیفی واحدهای مسکونی نشان می‌دهد که تنها حدود ۴ درصد بناها؛ نوساز، قابل نگهداری و در دست احداث هستند. ترکیب عمده ساختمانی بافت محله را بناهای فرسوده، ناکارآمد و نیازمند مرمت و بازسازی تشکیل داده‌اند که شامل ۱۳۵ قطعه بوده و ۸۳ درصد از کل مساحت محدوده را دربر می‌گیرند. همچنین ۱۲ درصد از خانه‌های مسکونی تخریبی بوده که قابل نگهداری و بازسازی نمی‌باشد. با توجه به آمار بیش از ۸۰ درصد کل واحدهای مسکونی، در مقابل مخاطرات و سوانح غیر مترقبه استحکام لازم و کافی را ندارند. لذا مشخصه اساسی تعیین محدوده بافت‌های فرسوده در این محله کاملاً محقق است.

عمر و قدمت بنا: طبق بررسی‌ها، بناهای نوساز عمدتاً در حاشیه خارجی محله قرار گرفته و از طریق معابر دسترسی به آن‌ها امکان پذیر بوده است. عدم تمایل ساکنین به ساخت‌وساز سبب فرسودگی و رکود در بافت شده به‌طوری‌که حدود ۶۵٪ از بناهای موجود عمری بیش از ۴۰ سال داشته و دارای ساختار و کالبدی کاملاً فرسوده و ناکارآمد از لحاظ پایداری و بهداشتی بوده و پاسخگوی نیازهای امروزی ساکنین نمی‌باشند. تنها ۹ درصد از واحدهای مسکونی نوساز و زیر ۱۵ سال ساخت و مطابق آیین‌نامه جدید ساخت‌وساز می‌باشند.

تراکم جمعیتی و ساختمانی: در وضع موجود محله، تعداد ساکنین در ساختمان‌های مسکونی ۵۱۱ نفر بوده که تراکم جمعیت ۲۰۴ نفر در هکتار می‌باشد. در مطالعات طرح تفصیلی شهر تبریز تراکم ناخالص در محلات مسکونی تبریز حدود ۱۲۰ نفر در هکتار و در محلات قدیمی‌تر تا ۱۷۰ نفر در هکتار می‌باشد. در محله چوخورلار میزان تراکم خالص ۲۴۳ نفر در هکتار هست که البته این رقم در پیش‌بینی طرح جامع برای این محدوده، ۳۰۷ نفر در هکتار بوده است. مطالعات میدانی طرح از لحاظ تراکم ساختمانی نشان می‌دهد که سطح اشغال بناهای مسکونی در محله به‌طور متوسط برابر با ۶۳/۹ درصد می‌باشد.

دانه‌بندی قطعات: از مشخصه‌های بارز بافت‌های فرسوده ریزدانه‌ی قطعات آن است. یعنی بیش از ۵۰ درصد از مساحت عرصه آن‌ها به‌طور متوسط کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع بوده و اکثراً یک یا دوطبقه هستند. تنها حدود ۷ درصد کل پلاک‌ها بیش

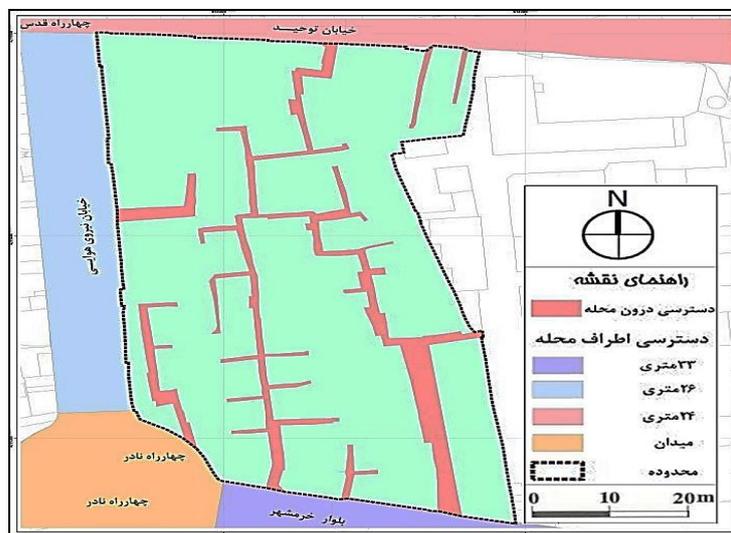


شکل ۴. نمونه‌ای از معابر کم‌عرض و سرپوشیده قدیمی (دالان) داخل محله چوخورلار

مسکونی می‌باشد.

دسترسی‌های درون محله: مسیرهای بین باز به درون بافت شامل دو ورودی از ضلع جنوب و یک ورودی از ضلع شمال می‌باشند. گذرهای ورودی دیگر همگی مسیرهای فرعی بن‌بستی هستند که تا عمق محدودی از بافت نفوذ می‌کنند. اصلی‌ترین مسیر ورودی محله از بلوار خرمشهر و جوار ایستگاه آتش‌نشانی با عرض متوسط ۶ متر بوده که پس از طی مسیری پر پیچ‌وخم در ضلع شمال به خیابان توحید متصل می‌شود و اصلی‌ترین و عریض‌ترین گذر ارتباطی محسوب می‌شود. شکل ۵ نقشه گذراندی را نشان می‌دهد.

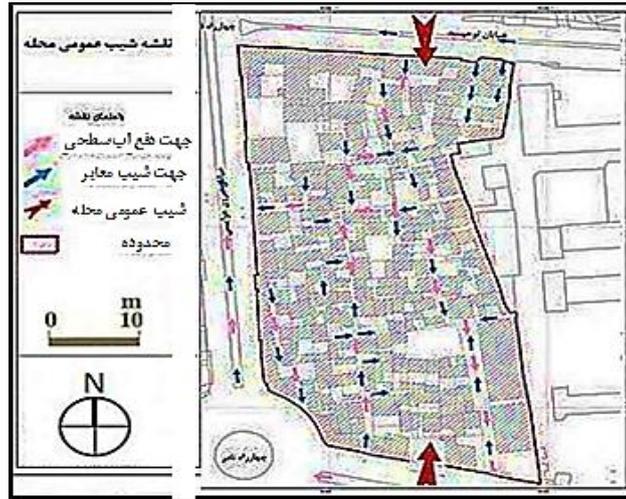
دسترسی‌های مجاور: بلوک چوخورلار توسط ۴ گذر اصلی از چهار سمت محصور است. بلوار خرمشهر اصلی‌ترین شریان ارتباطی در محدوده جنوبی محله قرار گرفته و دو ورودی اصلی به محله از این خیابان به داخل بافت منشعب می‌شود. ضلع شرقی بافت در امتداد خیابان فلسطین که مرز مشترک با محدوده مسکونی چوخورلار ندارد و ورودی به داخل بافت از این خیابان وجود ندارد. ضلع غربی محله خیابان نیروی هوایی (منجم) با کشیدگی شمال به جنوب بوده که بعد از بلوار خرمشهر، دومین شریان اصلی ارتباطی محله محسوب می‌شود. ضلع شمالی محله محدود به خیابان توحید بوده که دارای یک ورودی منشعب از این خیابان به داخل بافت



شکل ۵. نقشه گذراندی و شبکه هندسی گذرها در محله چوخورلار مأخذ: مهندسین مشاور آرمان پویا طرح ۱۳۹۲

فاضلاب شهری مشکل‌ساز بوده که با تعبیه دو حلقه چاه و اتاق پمپاژ در قسمت شمال و جنوب محله، آب‌های سطحی و پساب‌های خانگی محله را به خیابان‌های خرمشهر و توحید پمپاژ می‌کند.

شیب عمومی محله: با توجه به موقعیت قرارگیری محله که در گودترین نقطه از اطراف خود واقع شده است، شیب عمومی محله از سمت شمال به جنوب و از سمت جنوب به شمال می‌باشد. یعنی شیب اصلی محله به سمت مرکز محله می‌باشد (شکل ۶)، لذا این عامل از لحاظ دفع آب‌های سطحی و



شکل ۶. نقشه شیب عمومی و جهت دفع آب‌های سطحی

مأخذ: مهندسین مشاور آرمان پویا طرح، ۱۳۹۲

محله بالا آمده به طوری که به کف و دیوارهای منازل هم رسیده و صدماتی به ساختمان‌ها وارد نموده است (شکل ۷). شهرداری منطقه، برای حل این مسئله، اقدام به حفر چاهی به عمق حدود ۴۰ متر نموده که آب‌های زیرزمینی را ۲۴ ساعته به خیابان خرمشهر پمپاژ می‌کنند. در صورت عدم انجام عمل پمپاژ، سطح ایستابی به کم‌تر از ۳ متر نیز خواهد رسید محل فعلی ایستگاه پمپاژ در ساختمان آتش‌نشانی واقع در جنوب شرقی محله واقع گردیده است.

سطح ایستابی آب: سطح آب زیرزمینی تا عمق ۵ متری از کف تمام شده محله قرار دارد. به گفته اهالی چون در زمان‌های گذشته این مناطق، باغات و مزارع کشت بودند در حدود ۳۰ الی ۴۰ چشمه در محدوده وجود داشته است که اکنون این قسمت‌ها، به کاربری مسکونی و تجاری تبدیل شده‌اند و در پی این تغییر چشمه‌ها کور شده‌اند. این محله از محلات همجوار خود گودتر بوده (علت اصلی نام‌گذاری این محله) و این اختلاف ارتفاع در مرکز محله نسبت به حاشیه بیرونی بافت به حدود ۶ متر می‌رسد. لذا آب‌های زیرزمینی در این



شکل ۷. آثار بالا بودن سطح آب زیرزمینی روی کف و دیوار منازل

آن نبود سیستم آگوی شهری در جمع‌آوری فاضلاب است که اجازه انتقال پساب‌های منازل و کارگاه‌ها را به بیرون از خانه می‌دهد و با جاری شدن این پساب در سطح محله به داخل جوی‌های موجود در خیابان اصلی هدایت می‌شود.

سیل: سیل یا رودخانه‌ای که باعث سیل‌زدگی شود در این محله و محلات مجاور وجود ندارد ولی در مواقع بارش شدید باران با توجه به اینکه معابر داخل بافت این محله درست

وضعیت سیستم جمع‌آوری فاضلاب: انتقال پساب‌های حاصل از فعالیت‌هایی چون شستشوی حیاط، فاضلاب حمام و آشپزخانه و در مواقع بارندگی تلفیق آب باران با پساب‌های فوق به سطح محلات و تشکیل گنداب همراه با بوی بد و ایجاد آلودگی هوا و آب و همین‌طور آلودگی محله به دلیل نبودن سیستم کانوو سرپوشیده بر اساس اصول شهرسازی، از دیگر مسائل زیست‌محیطی بوده که علت اصلی

بودن و سستی پی‌های ساختمان‌ها بوده و خطر آسیب‌پذیری در مقابل زلزله را دوچندان می‌کند.

ارائه راهبرد با تکنیک Swot

ماتریس SWOT ابزاری برای بازشناسی قوت‌ها و ضعف‌های داخلی و شناخت فرصت‌ها و تهدیدها در محیط خارجی یک سیستم، به‌منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد در جهت هدایت و کنترل آن سیستم است (مرادی مسیحی، ۱۳۸۸: ۹۰). از دیدگاه این مدل، یک راهبرد مناسب، قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل می‌رساند. برای این منظور؛ قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در چهار حالت کلی ST، WO، SO و WT پیوند داده می‌شوند و گزینه‌های راهبرد خلق و انتخاب می‌شوند. بر این اساس در ابتدا ماتریس عوامل درونی و عوامل بیرونی را در جدول ۴ ترسیم می‌کنیم:

طراحی و اجرا نشده است و توپوگرافی کلی محله به صورت گود می‌باشد و از طرفی سیستم مناسبی برای دفع این آب‌ها وجود ندارد، در زمان بارش‌های شدید به خصوص در فصل بهار و پاییز، این آب‌های سطحی مشکل‌ساز بوده و نارضایتی عموم محله را به دنبال دارد.

گسل و زلزله: به دلیل موقعیت جغرافیایی شهر تبریز که بر روی گسل بزرگ تبریز در نقشه لرزه‌خیزی واقع شده، خطر وقوع زلزله در آن بالا می‌باشد که با توجه به قرارگیری محله چوخورلار در ناحیه ۳ منطقه ۴ شهرداری تبریز، این محله در تقسیم‌بندی خطرپذیری لرزه‌های در منطقه خطرپذیری بسیار بالا قرار گرفته است. با توجه به مشاهدات به عمل آمده ساختمان‌های محله از نظر تاب‌آوری و مقاومت بسیار ضعیف بوده و به‌غیر از یک ساختمان در حال ساخت هیچ یک از ساختمان‌های محدوده بر اساس اصول مهندسی بنا نشده و مقاومتی در مقابل زلزله ندارند. از طرفی بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی یکی دیگر از عوامل فزاینده خطر نامقاوم

جدول ۴ - الف. ماتریس تکنیک Swot برای محله چوخورلار

عوامل بیرونی	عوامل درونی
تهدیدها	نقاط قوت
T1: وقوع در پهنه زلزله‌خیز تبریز	S1: وجود کاربری تجاری در جداره‌های بافت
T2: نسبت توده به فضا و ترکیب ناهمگون آن	S2: امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت
T3: فضای باز ناکافی در محله	S3: قدمت سکونت در محله
T4: امکان گسترش آلودگی‌های زیست‌محیطی در آینده	S4: قدمت و اصالت نسبی محله در بین محلات تبریز
T5: فقدان رشد اقتصادی در داخل محدود بودن رشد در پوسته خارج محله	S5: نزدیکی به بازار تبریز
T6: عدم تمایل ساکنین به سکونت در محله	S6: امکان ایجاد سرزندگی و حیات شهری در پیرامون محله
T7: نبود هویت شهری در محله	S7: کاربری‌های مذهبی درون محله که ذهنیت فرهنگی محله را تقویت می‌کند
T8: عدم امکان خدمات‌رسانی در مواقع بحران	S8: وجود چند مسجد در نقاط مختلف محله
T9: ریزدانی قطعات و نامنظمی آن‌ها که باعث مخدوش شدن سیمای بصری می‌شود	S9: مناسب بودن دسترسی‌های پیرامون بافت
T10: ریزدانی قطعات و نامنظمی آن‌ها که باعث مخدوش شدن سیمای بصری می‌شود	S10: قدمت محله بعنوان بخشی از استخوانبندی اولیه در شکل‌گیری محلات شهری تبریز
T11: ریسک سرمایه‌گذاری دریافت فرسوده برای سرمایه‌گذار	S11: سکونت رده‌های سنی مختلف درون بافت
T12: نبود روحیه مشارکت و انتظار بالای ساکنین از مدیریت شهری برای حل معضلات	S12: پایین بودن بعد خانوار در محله
O1: امکان ایجاد امنیت بهتر در محله با رفع مشکلات کالبدی	W1: ناکارآمدی شبکه دسترسی و سختی تردد
O2: تمایل ساکنین به تغییر وضع موجود	W3: اغتشاش در ساختار کالبدی بافت
O3: مجاورت بافت با هنرستان وحدت باارزش میراثی	W3: نبود عزم در بخش خصوصی و عمومی و دستگاه‌ها برای مشارکت و سرمایه‌گذاری
O4: امکان استفاده از پساب‌های خانگی برای فضای سبز	W4: فقدان زمینه‌های مشارکت در ساکنین
O5: فرصت جهت بالا بردن سطوح فضای سبز	W5: عدم انسجام اجتماعی
O6: نزدیکی محله به باغ گلستان	W6: بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی و نفوذ رطوبت به بناها
O7: امکان ایجاد هویت و المان محله‌ای	W7: عدم حس تعلق به محله
O8: گرایش سرمایه‌گذاران به بافت فرسوده با توجه به تسهیلات اعطایی دولت	W8: بدنام بودن محله و آسیب‌های اجتماعی شاخص
O9: سیاست‌های اخیر دولت برای مداخله در بافت‌های فرسوده	W9: اختلاف کد ارتفاعی نسبت به نقاط همجوار و پایین بودن تراز کف
O10: قرارگیری ایستگاه مترو در همسایگی بافت	W10: ناپایداری و فرسودگی شدید کالبد
O11: پتانسیل بافت برای پارکینگ‌های طبقاتی	W11: مشکل معابر و تنگی کوچه‌ها و نفوذناپذیری درون بافت
O12: شبکه ارتباطی اصلی (خیابان جمع و پخش‌کننده) در پیرامون بافت	W12: قیمت پایین املاک و نبود صرفه اقتصادی

جدول ۴ - ب. ماتریس تکنیک SWOT برای محله چوخورلار

نقاط قوت	عوامل درونی	نقاط ضعف	عوامل بیرونی	نقاط ضعف
	W13: ضعیف بودن بنیه اقتصادی اکثر ساکنان محله	O13: پتانسیل بافت برای افزایش بهره‌وری اقتصادی	T13: عدم اختصاص اعتبارات بودجه‌ای	
	W14: کمبود فضاهای خدماتی در محله	O14: امکان بسط عملکردهای خدماتی مجتمع در بافت	T14: اغتشاشات بصری در ساخت سازه‌های جدید	
	W15: رکود اقتصادی و عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در محله	O15: امکان ایجاد مرکز محله و گسترش فضاهای مدنی	T15: فقدان حیات و سرزندگی در عمق بافت	
	W16: تفاوت قیمت زمین و سرفق‌های در پوسته‌های اول تجاری در مقایسه با پوسته‌های ثانویه	O16: امکان تعریف الگوهای نماسازی و ارتقا منظر شهری	T16: نبود حریم پیاده در معابر	
	W17: کاهش جمعیت‌پذیری محله	O17: امکان طراحی فضاهای تفریحی و درون محله‌ای شهری	T17: عدم تمایل اقشار بالای اجتماعی برای سکونت در محله	
	W18: کمبود پارکینگ در بافت		T18: نبود بسترهای لازم برای تجمع و همفکری ساکنین	
	W19: شیب زیاد معابر		T19: وجود اختلال در نظام محله‌ای سنتی	
	W20: نامناسب بودن مبلمان شهری و تأسیسات زیربنایی		T20: رویکردهای صرف کالبدی در طرح‌های موجود نوسازی و بهسازی	
	W21: کف‌سازی نامناسب معابر		T21: فرسایش زودهنگام کالبد بعثت اقلیم کوهستانی سرد	
	W22: طولانی بودن زمستان در منطقه			
	W23: فقدان سیستم فاضلاب شهری			
	W24: امکان آلودگی آب‌های زیرزمینی			
	W25: مشکل دفع آب‌های سطحی			

رتبه‌بندی و امتیاز وزنی

(نقاط قوت و ضعف محله) رتبه‌بندی و وزن‌دهی در جدول ۵

ارزیابی محیط درونی: پس از شناسایی عوامل عمده درونی انجام می‌گیرد.

جدول ۵-الف. ماتریس رتبه‌بندی و وزن‌دهی نقاط قوت و نقاط ضعف

نقاط قوت و نقاط ضعف	ضریب	رتبه	امتیاز وزنی
S1: وجود کاربری تجاری در جداره‌های بافت	۴٪	۴	۰.۱۶
S2: امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	۳٪	۴	۰.۱۲
S3: قدمت سکونت در محله	۴٪	۴	۰.۱۶
S4: قدمت و اصالت نسبی محله در بین محلات تبریز	۳٪	۴	۰.۱۲
S5: نزدیکی به بازار تبریز	۲٪	۳	۰.۰۶
S6: امکان ایجاد سرزندگی و حیات شهری در پیرامون محله	۴٪	۴	۰.۱۶
S7: کاربری‌های مذهبی درون محله که ذهنیت فرهنگی محله را تقویت می‌کند	۲٪	۳	۰.۰۶
S8: وجود چند مسجد در نقاط مختلف محله	۳٪	۳	۰.۰۹
S9: مناسب بودن دسترسی‌های پیرامون بافت	۳٪	۴	۰.۱۲
S10: قدمت محله بعنوان بخشی از استخوانبندی اولیه در شکل‌گیری محلات شهری	۴٪	۳	۰.۱۲
S11: سکونت رده‌های سنی مختلف درون بافت	۳٪	۳	۰.۰۹
S12: پایین بودن بعد خانوار در محله	۲٪	۳	۰.۰۶
W1: ناکارآمدی شبکه دسترسی و سختی تردد	۴٪	۲	۰.۰۸
W2: اغتشاش در ساختار کالبدی بافت	۳٪	۱	۰.۰۳
W3: نبود عزم در بخش خصوصی و عمومی و دستگاه‌ها برای مشارکت و سرمایه‌گذاری	۳٪	۲	۰.۰۶
W4: فقدان زمینه‌های مشارکت در ساکنین	۳٪	۱	۰.۰۳
W5: عدم انسجام اجتماعی	۳٪	۲	۰.۰۶
W6: بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی و نفوذ رطوبت به بناها	۲٪	۲	۰.۰۴

جدول ۵-ب. ماتریس رتبه‌بندی و وزن‌دهی نقاط قوت و نقاط ضعف

امتیاز وزنی	رتبه	ضریب	نقاط قوت و نقاط ضعف
۰.۰۶	۲	۰.۳	W7: عدم حس تعلق به محله
۰.۰۴	۲	۰.۲	W8: بدنام بودن محله و آسیب‌های اجتماعی شاخص
۰.۰۶	۲	۰.۳	W9: اختلاف کد ارتفاعی نسبت به نقاط همجوار و پایین بودن تراز کف
۰.۰۸	۲	۰.۴	W10: ناپایداری و فرسودگی شدید کالبد
۰.۰۴	۲	۰.۲	W11: مشکل معابر و تنگی کوچه‌ها و نفوذناپذیری درون بافت
۰.۰۶	۲	۰.۳	W12: قیمت پایین املاک و نبود صرفه اقتصادی
۰.۰۴	۲	۰.۲	W13: ضعیف بودن بنیه اقتصادی اکثر ساکنان محله
۰.۰۳	۱	۰.۳	W14: کمبود فضاهای خدماتی در محله
۰.۰۲	۱	۰.۲	W15: رکود اقتصادی و عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در محله
۰.۰۲	۱	۰.۲	W16: تفاوت قیمت زمین و سرقتی در پوسته اول تجاری در مقایسه با پوسته ثانویه
۰.۰۴	۲	۰.۲	W17: کاهش جمعیت‌پذیری محله
۰.۰۲	۱	۰.۲	W18: کمبود پارکینگ در بافت
۰.۰۳	۱	۰.۳	W19: شیب زیاد معابر
۰.۰۴	۲	۰.۲	W20: نامناسب بودن میلمان شهری و تأسیسات زیربنایی
۰.۰۲	۱	۰.۳	W21: کف‌سازی نامناسب معابر
۰.۰۴	۲	۰.۲	W22: طولانی بودن زمستان در منطقه
۰.۰۴	۲	۰.۲	W23: فقدان سیستم فاضلاب شهری
۰.۰۴	۲	۰.۲	W24: امکان آلودگی آب‌های زیرزمینی
۰.۰۸	۲	۰.۴	W25: مشکل دفع آب‌های سطحی
۲/۳۹	۸۴	۱	جمع

جدول ۶ قرار می‌گیرند. این مؤلفه‌ها شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و ... می‌باشند.

ارزیابی محیط بیرونی: فرصت‌ها و تهدیدهایی که از محیط بیرون بر محله تأثیر می‌گذارند جهت رتبه‌بندی و وزن‌دهی در

جدول ۶-الف. ماتریس ارزیابی رتبه‌بندی و وزن‌دهی فرصت‌ها و تهدیدها

امتیاز وزنی	رتبه	ضریب	فرصت‌ها و تهدیدها
۰.۰۹	۳	۰.۳	O1: امکان ایجاد امنیت بهتر در محله با رفع مشکلات کالبدی
۰.۰۹	۳	۰.۳	O2: تمایل ساکنین به تغییر وضع موجود
۰.۱۲	۳	۰.۴	O3: مجاورت بافت با هنرستان وحدت باارزش میراثی
۰.۱۲	۴	۰.۳	O4: امکان استفاده از پساب‌های خانگی برای فضای سبز
۰.۰۶	۳	۰.۲	O5: فرصت جهت بالا بردن سطوح فضای سبز
۰.۱۶	۴	۰.۴	O6: نزدیکی محله به باغ گلستان
۰.۰۶	۳	۰.۲	O7: امکان ایجاد هویت و المان محله‌ای
۰.۰۹	۳	۰.۳	O8: گرایش سرمایه‌گذاران دریافت فرسوده با توجه به تسهیلات اعطایی دولت
۰.۱۲	۳	۰.۴	O9: سیاست‌های اخیر دولت برای مداخله در بافت‌های فرسوده
۰.۱۶	۴	۰.۴	O10: قرارگیری ایستگاه مترو در همسایگی بافت
۰.۰۸	۴	۰.۲	O11: پتانسیل بافت برای پارکینگ‌های طبقاتی
۰.۱۶	۴	۰.۴	O12: شبکه ارتباطی اصلی (خیابان جمع و پخش‌کننده) در پیرامون بافت
۰.۱۶	۴	۰.۴	O13: پتانسیل بافت برای افزایش بهره‌وری اقتصادی
۰.۱۲	۴	۰.۳	O14: امکان بسط عملکردهای خدماتی مجتمع در بافت
۰.۰۳	۳	۰.۱	O15: امکان ایجاد مرکز محله و گسترش فضاهای مدنی
۰.۰۹	۳	۰.۳	O16: امکان تعریف الگوهای نامسازی و ارتقامنظرشهری
۰.۰۶	۳	۰.۲	O17: امکان طراحی فضاهای تفریحی و درون محله‌ای شهری
۰.۰۳	۱	۰.۳	T1: وقوع در پهنه زلزله‌خیز تبریز
۰.۰۲	۱	۰.۲	T2: نسبت توده به فضا و ترکیب ناهمگون آن
۰.۰۴	۲	۰.۲	T3: فضای باز ناکافی در محله
۰.۰۶	۲	۰.۳	T4: امکان گسترش آلودگی‌های زیست‌محیطی در آینده
۰.۰۶	۲	۰.۳	T5: فقدان رشد اقتصادی در داخل محدود بودن رشد در پوسته خارج محله
۰.۰۴	۲	۰.۲	T6: عدم تمایل ساکنین به سکونت در محله

جدول ۶-ب. ماتریس ارزیابی رتبه‌بندی و وزن‌دهی فرصت‌ها و تهدیدها

امتیاز وزنی	رتبه	ضریب	فرصت‌ها و تهدیدها
۰.۴٪	۲	۰.۲٪	T7: نبود هویت شهری در محله
۰.۲٪	۱	۰.۲٪	T8: عدم امکان خدمات‌رسانی در مواقع بحران
۰.۲٪	۱	۰.۲٪	T9: ریزدانی قطعات و نامنظمی آن‌ها که باعث خدشه در سیمای بصری می‌شود
۰.۲٪	۲	۰.۱٪	T10: ریزدانی قطعات و نامنظمی که باعث مخدوش شدن سیمای بصری می‌شود
۰.۲٪	۱	۰.۲٪	T11: ریسک سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده برای سرمایه‌گذار
۰.۴٪	۲	۰.۲٪	T12: نبود روحیه مشارکت و انتظار بالای ساکنین از مدیریت شهری برای حل معضلات
۰.۲٪	۲	۰.۱٪	T13: عدم اختصاص اعتبارات بودجه‌ای
۰.۲٪	۱	۰.۲٪	T14: اغتشاشات بصری در ساخت سازه‌های جدید
۰.۴٪	۲	۰.۲٪	T15: فقدان حیات و سرزندگی در عمق بافت
۰.۳٪	۱	۰.۳٪	T16: نبود حریم پیاده در معابر
۰.۴٪	۲	۰.۲٪	T17: عدم تمایل اقبال بالای اجتماعی برای سکونت در محله
۰.۶٪	۲	۰.۳٪	T18: نبود بسترهای لازم برای تجمع و همفکری ساکنین
۰.۳٪	۱	۰.۳٪	T19: وجود اختلال در نظام محله‌ای سنتی
۰.۸٪	۲	۰.۴٪	T20: رویکردهای صرف کالبدی در طرح‌های موجود نوسازی و بهسازی
۰.۳٪	۱	۰.۳٪	T21: فرسایش زود هنگام کالبد به علت اقلیم کوهستانی سرد
۲/۵۱	۸۷	۱	جمع

که کدام بخش از عوامل درونی و بیرونی می‌تواند کارایی بیش‌تر داشته و راهبردها باید به کدام سمت هدایت شده و کدام استراتژی‌ها بار گرفته شود.

در اینجا و مطابق جدول ۷ ضرایب، نشان‌دهنده اهمیت عوامل نسبت به دیگری بوده و ضرایب بالا ما را به طرف تقویت آن عامل هدایت می‌کند و ضریب نهایی هر بخش نشانگر آن است

جدول ۷. ارزیابی نهایی عوامل درونی و بیرونی محله چوخورلار

عوامل درونی	S	۱/۲۹	SO	۳/۰۶
	W	۱	WT	۱/۸۴
عوامل بیرونی	O	۱/۷۷	ST	۲/۰۳
	T	۰/۷۴	WO	۲/۸۷



شکل ۸. نمودار تعیین میزان قوت، ضعف، فرصت و تهدید و تعیین بهترین راهبرد

استفاده از نقاط قوت، از تهدیدهای پیشرو پیشگیری کنیم.
 ۴. استراتژی حداقل- حداقل (WT) راهبرد ترکیبی نقاط ضعف و تهدیدها است که کاهش نقاط ضعف و دوری از تهدید مدنظر است.
 براساس ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای (شکل ۷)، جمع نمره‌های نهایی بر روی محور X از ۱ تا ۲/۵، نشان دهنده ضعف داخلی و نمره ۲/۵ تا ۴، بیانگر میزان قوت است. به همین شیوه، جمع نمره‌های نهایی ماتریس ارزیابی عوامل

تعیین راهبردها و بهترین راهبرد (شکل ۸)

۱. استراتژی حداکثر- حداکثر (SO) راهبرد ترکیبی از نقاط قوت و فرصت‌ها که در کنار هم قرار گرفته و با استفاده از نقاط قوت از فرصت‌ها بهره‌برداری کنیم.
۲. استراتژی حداکثر- حداقل (WO) راهبرد ترکیبی از فرصت‌ها و نقاط ضعف که در کنار هم قرار گرفته و با استفاده از فرصت‌ها نقاط ضعف را کاهش یا حذف کنیم.
۳. استراتژی حداقل- حداقل (ST) راهبرد ترکیبی که با

گذرهای کم‌عرض قدیمی می‌کاهد. در این طرح گذر بندی‌های کم‌عرض سنتی و ناهمگون اصلاح گردیده و لکه‌های مسکونی جدید، ترکیبی از قطعات مسکونی تک‌واحدی در ضلع جنوبی و واحدهای مسکونی آپارتمانی در بخش‌های شمالی و شرقی می‌باشد. همچنین واحدهای واقع در بدنه خارجی محله با کاربری مسکونی-تجاری معرفی گردیده‌اند و در مجموع از میزان کاربری‌های مسکونی در منطقه کم‌تر شده و بر میزان کاربری تجاری و فضای سبز منطقه افزوده گردیده است (شکل ۹). کاربری‌های خدماتی و مذهبی بدون تغییر نسبت به طرح اولیه باقیمانده است. با وجود نکات مثبت طرح، از جمله ایرادات وارد بر آن، مشکلات اجتماعی ناشی از سکونت در مناطق مسکونی محله می‌باشد که با وجود اصلاح و بهسازی بصری و کالبدی، مشکلات به صورت قطعی ریشه‌کن نخواهد شد. نتایج نهایی حاصله از نظرسنجی اهالی محل حاکی از آن است که عموماً افراد ساکن فعلی خواستار ترک محل و سکونت‌گزیدن در محلات دیگر هستند و حتی با وعده اصلاح و بازسازی منطقه حاضر به بازگشت مجدد به آنجا نیستند.

خارجی از ۱ تا ۲/۵، بیانگر میزان تهدید و نمره‌های ۲/۵ تا ۴، بیانگر میزان فرصت است. قرار گرفتن در هریک از خانه‌های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای مفاهیم استراتژیک خاصی دارد که نشانگر موفقیت، تقویت یا ضعف و پسرفت در جهات تعیین شده است. پس از تکمیل اطلاعات پایه و بررسی پتانسیل‌ها، نقاط ضعف و قوت محل و مطالعه تأثیر ساختار محلات اطراف بر پیکر محدوده مطالعه، نقشه جانمایی طرح و کاربری‌های پیشنهادی به تفکیک طبقات در مقیاس‌های ۱/۵۰۰ و ۱/۱۰۰۰ به همراه شناسنامه کاربری‌های پیشنهاد شده و مترژهای قابل بهره‌برداری و تعداد واحدها و پلاک‌های برآورد شده در ۳ سناریو ارائه گردید:

سناریوی اول: طرح پیشنهادی اول با هدف بهسازی بافت مسکونی موجود و افزایش مساحت کاربری تجاری
برای جذب جمعیت خارج از محله و کاستن از مسائل و مشکلات اجتماعی بافت قدیم طراحی گردید. از جمله محاسن اصلی این طرح، ایجاد تغییرات اندک در بافت سابق و حفظ هویت منطقه در قالب یک بافت مسکونی سنتی می‌باشد. بدنه‌های ناهمگون و ریزدانه همگی اصلاح گردیده و یک میدانچه مرکزی با کاربری فضای سبز از حجم پیچیدگی‌های



شکل ۹. سناریوی پیشنهادی اول (بهسازی بافت مسکونی موجود و افزایش مساحت کاربری تجاری)

دوم در بخش مرکزی و جنوبی محدوده در جوار چهار راه نادر و خیابان خرمشهر مکان‌یابی گردیده و به صورت احجامی با تنوع ارتفاعی و متصل‌به‌هم در بدنه خیابان شکل گرفته است. همچنین در بخشی از این مجموعه، واحدهای خدماتی که در وضع موجود به صورت پراکنده هستند به صورت تجمیعی در جنوب محدوده مکان‌یابی گردیده‌اند. حد فاصل این دو مرکز تجاری توسط فضای باز و سبز طراحی شده متناسب با خطوط اصلی طرح و نیز گذری که این دو مجموعه را به هم مرتبط

سناریوی دوم

سناریوی دوم، کاملاً تجاری محور طراحی گردیده و دو هسته مرکزی تجاری در طرح تعبیه شده است. مجموعه اول در بخش شمالی و در مجاورت خیابان توحید که با کمی عقب‌روی و تعریف فضای سبز در جلوی بخش تجاری از بدنه خیابان فاصله گرفته است. این طراحی شامل دو راسته تجاری متقاطع با چرخشی ۳۰ درجه نسبت به محور اصلی خیابان بوده که از سمت شمالی به بخش مرکزی پیش می‌رود. مجموعه تجاری

کمرنگ نمودن مسائل ناشی از سکونتگاه‌های نامناسب در منطقه بوده که طی سالیان متمادی نارضایتی افراد محله را به دنبال داشته است.

نموده پر شده است (شکل ۱۰). برخلاف طرح پیشنهادی اول، در این طرح هویت و خطوط برگرفته از بافت سنتی، کم‌تر دیده شده و بیش‌تر سعی بر اصلاح ساختار اجتماعی و کالبدی و



شکل ۱۰. سناریوی پیشنهادی دوم کاملاً تجاری محور با دو هسته مرکزی تجاری

فضای ترکیبی باز و نیمه‌باز (فضای مسقف ترانسپارنت) در طرفین فضای باز اصلی طراحی شده که هر سه ورودی به مجموعه به داخل این فضا منتهی می‌گردد. مراکز تجاری مجموعه که به سه بخش مجزا قابل تفکیک هستند، دور هسته مرکزی شکل گرفته و در مواردی که ممکن بوده تا بدنه خیابان‌های اطراف پیش رفته است. به گونه‌ای که بیش از نیمی از کل زیربنای مجموعه به کاربری تجاری تخصیص یافته است. مجموع مساحت کاربری تجاری که در طبقات همکف، اول و دوم در نظر گرفته شده ۳۸۸۵۱ مترمربع بوده که از این مقدار مجموع ۲۷۱۹۶ مترمربع مفید محسوب می‌شود. کاربری خدماتی در سطوح طبقات دوم، سوم و چهارم لحاظ گردیده و کل مساحت اختصاص یافته به آن ۲۰۳۳۰ مترمربع است. یک مرکز تجاری در راستای این ورودی از سمت غرب واقع در بدنه شرقی مجموعه به صورت طرحی شاخص در مجموعه طراحی گردیده است که از سمت شمال به بدنه‌های تجاری ضلع شمالی مجاور خیابان توحید متصل می‌گردد. همچنین بخش جنوبی و جنوب غربی شامل یک مجموعه تجاری خدماتی دیگری است که در بدنه میدان نادر شکل گرفته و ضلع شمالی آن در هسته مرکزی طرح گسترش یافته است. فضاهای مذهبی شامل دو مسجد بوده که بدون تغییر مانده و مسجد واقع در خیابان نیروی هوایی در آکس ورودی اصلی و پیش‌بینی امکان گسترش آنی از سمت شرق مکان‌یابی گردیده است. این کاربری ۳ درصد از کل کاربری‌های محدود می‌باشد. کاربری‌های پذیرایی و ورزشی

سناریوی پیشنهادی سوم (نهایی و مصوب)

سناریوی پیشنهادی نهایی و مصوب، پس از انجام اصلاحات متعدد و سناریوهای پیشنهادی یک و دو با بررسی نقاط ضعف و قوت هر یک، سعی در به حداقل رساندن پارامترهای منفی و تأثیرگذار به لحاظ ساختاری، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و سایر پیش‌بینی‌های مؤثر در طراحی انجام گردید. همان‌گونه که در سناریو دو مطرح گردید حذف کاربری مسکونی و تقویت قطب تجاری-خدماتی با توجه به تحقیقات میدانی در این طرح، افق موفقیت بالاتری نسبت به طرح بهسازی با منظور حفظ کاربری مسکونی محله آن‌گونه که در طرح یک بیان گردید دارد. این دیدگاه به همراه تبعیت کالبدی از بافت اصیل قدیمی مجموعه و نگاه مثبت هویتی به مجموعه سابق، رعایت ضوابط طراحی در بافت‌های سنتی و رعایت میزان جمعیت‌پذیری منطقه با توجه به فرار گرفتن محدوده در منطقه پرتردد مرکزی شهر به صورت یک طرح تلفیقی از طراحی سنتی و مدرن شکل گرفته است (شکل ۱۱). طراحی خطوط اصلی طرح برگرفته از شبکه سنتی پیشین بوده و به موازات گذرهای اطراف شکل گرفته است. به منظور رعایت ضوابط طراحی دریافت‌های سنتی و پیوستگی خط آسمان، ارتفاع مجموعه از ۴ طبقه روی همکف متجاوز نبوده و با در نظر گرفتن زیرزمین‌های اول و دوم به منظور تأمین فضای پارکینگ در کل شامل ۷ طبقه سازه‌ای می‌باشد. سه ورودی به داخل مجموعه پیش‌بینی گردیده که به ترتیب ورودی‌های ضلع غربی، شمالی و جنوبی از اهمیت بالاتری برخوردارند. هسته مرکزی محله به صورت

در طبقه زیرزمین دوم می‌باشد. مجموع مساحت مفید این کاربری در طرح ۳۲۱۴۰ مترمربع می‌باشد. از دیگر نکات مثبت این طرح پیشنهادی، رعایت حریم مناسب از بدنه خیابان‌های اطراف و پیاده‌روها، به منظور استفاده از این فضای پیش‌بینی شده باز برای باراندازی و تخلیه بار واحدهای تجاری در نقاط خاص و نیز اجتناب از تراکم جمعیتی ناشی از طرح به خصوص در بدنه‌های تجاری بوده و عقب‌روی به عرض ۷ متر از کل بدنه‌های شمالی، غربی و جنوبی لحاظ گردیده است.

به مساحت ۷۶۱ مترمربع در هر طبقه مجزا بوده و نیز آتش‌نشانی با زیربنای ۸۰۲ مترمربع در دو طبقه حفظ شده و ورودی وضع موجود از جوار این کاربری‌ها پس از اصلاح هندسی و تعریض، از سمت جنوب معرفی گردیده است. همچنین به‌منظور تأمین محل پارک خودروها به علت تشدید سفرهای درون‌شهری به این مجموعه، ۹۲ درصد از کل سطح اشغال طرح در طبقات زیرین به احداث پارکینگ اختصاص یافته که شامل ۶۱۸ واحد در طبقه زیرزمین اول و ۶۱۸ واحد



شکل ۱۱. سناریوی سوم رعایت ضوابط طراحی در بافت سنتی با یک طرح تلفیقی سنتی و مدرن

که مشارکت‌های مردم ساکن به‌عنوان نیروهای پیشران در آن نقش اساسی دارند. در این راستا بازآفرینی شهری به این نتیجه رسیده است که برای موفقیت پروژه‌های بازآفرینی به مهار قدرت و به کار بستن نیروها، منافع و ذخایر انرژی، ابتکار عمل جوامع محلی، رویکرد از پایین به بالا به قصد بنا نهادن سرمایه اجتماعی و مشارکت جوامع محلی به صورت خودیار در توسعه نیاز می‌باشد (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۴).

محله چوخورلار به‌عنوان بخشی کوچک از بافت قدیمی و در عین حال فرسوده منطقه ۴ کلان‌شهر تبریز هست که در حال حاضر با مداخله رویکرد کارکردگرا و غالباً اقتصادی مواجه است. لذا در این مطالعه به ارزیابی بافت فرسوده محله فوق براساس طرح بازآفرینی در بهبود کیفیت محیط شهری پرداخته شد. برای این کار، اطلاعات پایه، تکمیل و پتانسیل‌ها، نقاط ضعف و قوت محل و تأثیر ساختار محلات اطراف بر پیکره محدوده مطالعه بررسی شد و همچنین با توجه به برگزاری مصاحبه متمرکز با اهالی محل، جلسات مشاورتی با مسئولین و کارفرمای طرح و نظر به نارضایتی عمومی برای اسکان مجدد در این منطقه و تمایل برای واگذاری زمین به شهرداری باقیمت مناسب و نیز امکانات و پتانسیلی که محدوده با توجه به هم‌جواری و نزدیکی با بافت اصلی بازار دارد و همچنین کمی

اهداف کلان پیشنهاد نهایی طرح، فضاها و کاربری‌های زیر را شامل می‌شود:

۱. فضای تجاری: شامل فروشگاه‌ها و غرفه‌های فروش، انبار، رستوران
۲. فضای خدماتی: شامل دفاتر و واحدهای خدماتی، اتاق جلسات و فضاهای اداری
۳. فضای سبز و تفریحی: شامل فضاهای مکث و استراحت، بوفه، کافی‌شاپ و فضای سبز طراحی شده
۴. فضای تأسیساتی، بهداشتی و پارکینگ. همچنین کاربری‌های مذهبی، ورزشی و یک ایستگاه آتش‌نشانی در سایت با کمی تغییرات و منطبق سازی آن‌ها با طرح جدید در همان محدوده قبلی قابل‌استفاده و ارائه سرویس‌دهی خواهد بود.

بحث و نتیجه‌گیری

در سایه شهرسازی تک‌بعدی معاصر در کشور، بازگشت به سازمان کهن و همه‌جانبه محله‌های شهری، تقریباً غیر ممکن است، با این حال راهبرد بازآفرینی با اتکاء به ضرورت‌ها و نیازهای زمانه و جایگاه کهن فرهنگی و تاریخی محلات، می‌تواند تا حدودی به حفظ نظام اجتماعی و اقتصادی محلات قدیمی شهر و جلوگیری از نابودی کامل ساختار کالبدی کمک نماید. لذا بازآفرینی محرک توسعه و مستلزم فرایندی است

با امکان استقرار چایخانه سنتی و کافی‌شاپ شکل داده است. در طرفین این حیاط مرکزی دو حجم عمده با طراحی متفاوت و همخوان با محیط همسایگی خود در نظر گرفته شده است. این دو حجم عموماً در طبقات همکف تا دوم شامل بخش‌های تجاری و در طبقات ۳ و ۴ شامل واحدهای خدماتی هستند. لازم به ذکر است که دوطبقه زیرین کل مجموعه به مساحت هر طبقه حدود دو هکتار شامل پارکینگ سواره می‌باشد که دو ورودی مستقل از سمت شمال و جنوب به آن وارد می‌شود. نقشه جانمایی طرح و کاربری‌های پیشنهادی به تفکیک طبقات در مقیاس‌های ۱/۵۰۰ و ۱/۱۰۰۰ به همراه شناسنامه کاربری‌های پیشنهاد شده و مترژهای قابل بهره‌برداری و تعداد واحدها و پلاک‌های برآورد شده در ۳ سناریو ارائه گردید که در نهایت طرح پیشنهادی سوم مورد تصویب قرار گرفت.

مقایسه نتایج این پژوهش با نتایج برخی از پژوهش‌های قبلی نشان می‌دهد که در بحث محوری مشارکت ساکنان در بازآفرینی، جلب سرمایه‌گذاری اقشار مرفه و خصوصی و دستیابی به نتایج نظری، وجوه تشابه با تحقیقات صفایی‌پور و زارعی، مشکینی و همکاران و روکی وان وجود دارد. نقطه قوت و وجه تمایز اساسی این تحقیق با پژوهش‌های مطرح شده، در عمق و دامنه بررسی لایه‌های اجتماعی، کالبدی و زیرساختی محله مورد مطالعه و نیز سناریوهای طراحی شده است که در متن پژوهش خود را نشان می‌دهند.

راهکارها

مهم‌ترین راهبردهای عملی در طرح پیشنهادی که در راستای حل مسائل و مشکلات مطرح شده در بخش شناخت موضوع می‌باشد به شرح زیر ارائه می‌گردد:

✓ خارج کردن محدوده از حالت بافت کم‌ارزش و نیمه متروکه مسکونی و استفاده بهینه از ظرفیت‌های شهری با تبدیل سایت فعلی به یک پتانسیل اقتصادی زنده و پیوند دادن آن با فعالیت‌های تجاری اطراف به‌منظور ایجاد تحول در بخش تجاری منطقه

✓ اصلاح ساختار فرهنگی و اجتماعی سابق که عموماً آهالی از آن بیش‌ترین اظهار نارضایتی را داشته‌اند.

✓ رفع نارسایی و نوسازی تأسیسات زیربنایی قدیمی شهری و اشکالاتی که این محله همواره به لحاظ کالبدی ناشی از بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی داشته است.

✓ اعاده حیثیت کالبد قدیم با رعایت خطوط اصلی شبکه سنتی و بذل توجه به آن به‌عنوان یک شاخص شهری واقع در بافت مرکزی شهر.

جمعیت محدوده به علت مهاجرت ساکنین و اسکان بازماندگان محل در مناطق مسکونی اطراف، محله چوخورلار ناکارآمد و کم‌بازده تشخیص داده شد و بعد از ارزیابی‌های به عمل آمده در نهایت به استفاده از شیوه نوسازی^۱ و تجدید بنای برخی ساختمان‌های قدیم و تخریب بافت فرسوده قدیمی و همچنین تغییر کاربری بخش مسکونی به خدماتی و تجاری و نیز تقویت پوسته تجاری خارجی و کشاندن کاربری تجاری به لایه‌های درونی و ثانویه بافت، تصمیم‌گیری شد تا امکان بازدهی بهینه از محدوده فراهم شود. ماحصل این هدف، یعنی تمرکز کاربری‌های تجاری-خدماتی، سبب برقراری جریان حیات‌بخش فعالیت‌های عمومی در بافت و نیز بهره‌وری اقتصادی و افزایش ایمنی اجتماعی خواهد بود.

در تعریف هندسه طرح و ترسیم خطوط کلی آن، سعی شده طرحی هماهنگ با بافت قدیمی مسکونی محل ارائه گردد، تا حداقل به لحاظ بصری و تجسم سیمای محله نقاط اشتراک و تلاقی با گذشته داشته باشد. همچنین مکان‌یابی محل دسترسی به درون منطقه نیز اساساً منطبق بر الگوی قدیمی بوده و در مواردی حتی این دسترسی به همان شکل سابق باقی مانده است مانند ورودی ضلع جنوب شرقی از سمت خیابان خرمشهر. همچنین پروژه پیشنهادی به تبعیت از دیاگرام محله قدیمی که از سه بلوک مجزا تشکیل شده بود، در طرح جدید نیز بر همین اساس از سه حجم یا هسته اصلی ساختار یافته که حجم مرکزی عمدتاً شامل کاربری تجاری و دو حجم طرفین ترکیبی از کاربری‌های تجاری و خدماتی می‌باشند. خطوط شریانی و محوره‌های ارتباطی طرح شامل یک محور ورودی پیاده با کشیدگی شرقی-غربی است و از سمت غربی (خیابان قدس) وارد قلب مجموعه می‌شود. به‌منظور مصون نگاه داشتن محدوده از تردهای سواره و اولویت‌بخشی به‌نظام حرکتی پیاده، ورودی سواره به داخل مجموعه محدود شده و فقط دو مدخل ورودی مجزا از سمت شمال و جنوب برای دسترسی به پارکینگ طبقاتی واقع در زیر کد همکف در نظر گرفته شده است. لذا محدوده داخلی به‌طور عمده در اختیار حرکت‌های پیاده قرار می‌گیرد. مونومان^۲ اصلی طرح پس از عبور از محور اصلی پیاده در مقابل یک حیاط مرکزی نسبتاً باز رونمایی می‌شود که طرفین این حیاط مرکزی را فضاهای نیمه مسقف با پوشش سازه‌ای سبک به‌عنوان فضاهای مکث و تعامل عمومی

1. Renovation

۲. مونومان یا ساختار ماندگار که عموماً از عناصر طراحی شهری محسوب می‌شود و به صورت بصری و پدیداری حس تعلق مکانی، هویت‌سازی و اتمسفر حسی-ادراکی را در فضای شهری به وجود می‌آورد.

- ✓ کاهش اختلاف آشکار قیمت زمین و سرقتی در پوسته‌های اول تجاری و شبکه معابر اصلی در مقایسه با لایه درون محله‌ای و پوسته‌های ثانویه.
- ✓ کنترل ترافیک محلی و محدود نمودن حرکت‌های سواره به داخل بافت با توجه به ظرفیت‌پذیری ترافیکی پایین منطقه با احداث پارکینگ عمومی.
- ✓ توسعه توریسم و ایجاد کریدورهای گردشگری تجاری با طراحی در داخل و پیرامون بافت.
- ✓ ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی در مقابل مخاطرات و سوانح طبیعی به‌خصوص زلزله (با توجه به قرارگیری در محدوده با خطر بالای لرزه‌خیزی).
- ✓ ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی و همچنین سیمای کالبدی و بصری بافت مرکزی و قدیمی شهر و همچنین بهبود بخشی به اغتشاشات بصری با ایجاد نشانه‌های جدید با هویت بصری قوی و ماندگار.
- ✓ ساماندهی و اصلاح ساختار دانه‌بندی و محو ریزدانه‌نگی قطعات بافت فعلی.

References

- Andalib, A. (2009). *Principles of Urban Renewal, A New Approach to Dilapidated Textures*. Tehran: Azarakhsh Publications. (In Persian)
- Arman Pouyesh Design Consulting Engineers Co. (2012). *Assessment and participation studies of worn fabric of Tabriz city*. Tabriz District 4 Municipality. (In Persian)
- Babai Aghdam, F., kameli fard, Z., & kameli fard, M. (2015). Extraction of indicators for identifying worn-out urban fabric using geographic information system (case study: 4th area of Tabriz). *Zagros landscape geography and urban planning chapter*, 8(28), 19-38. (In Persian)
- Charlie, M. (2017). *Using Information for Sustainable Urban Reconstruction*, Innovation Study No 4, Center for Human for Ecology, University For Edinburgh.
- Ebrahimzade, E., & Maleki, G. (2011). An analysis on the organization and intervention in the dilapidated urban fabric (Case Study: The dilapidated fabric of Khorram Abad City). *Researches of human geography*, 44(3), 217-234. [doi: 10.22059/jhgr.2012.24989](https://doi.org/10.22059/jhgr.2012.24989). (In Persian)
- Figueiredo, Y., Prim, Marcia., & Dandolini, Gertrudes.(2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review, *Land Use Policy*, 113, 105873, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105873>
- Geuzey, O. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization; *Cities*, vol.26.
- Habibi, K., Pourahmad, A., & Meshkini, A. (2009). *Improvement and renovation of old urban structures*. Tehran. (In Persian)
- Habibi, M., & Maqsoodi, M. (2006). *Urban restoration Tehran*. Tehran University Press. (In Persian)
- Hikmatnia, H., Sobhani, N., Fakhar Taze Yazdi, F., & Salmanzadeh, S. (2022). Evaluation of worn-out urban tissues with the approach of urban regeneration (the case of Miandoab city). *Researches of human geography*, 55(3), 115-139. [doi: 10.22059/jhgr.2022.332976.100401](https://doi.org/10.22059/jhgr.2022.332976.100401). (In Persian)
- Meshkini, A., Movahed, A., & Ahmadi Fard, N. (2015). Investigating regeneration policy in dilapidated urban contexts using SWOT and QSPM matrix (case study: District 12 of Tehran metropolis). *Urban Planning Geography Researches*, 4(4), 568-549. (In Persian)
- Mohammadi Sarin Dizaj, M. (2019). Investigating the role of regeneration strategy in organizing the old and worn-out tissues of cities with sustainable development approach, case study: Ghariban neighborhood of Ardabil city. *Stable City Quarterly*, 3(3), 33-49. [doi: 10.22034/jsc.2020.215738.1183](https://doi.org/10.22034/jsc.2020.215738.1183). (In Persian)
- Mohammadi Sarin Dizaj, M., & Mohajeri, L. (2018). *Neighborhood development evaluation in the studied urban settlements: Zarnas neighborhood of Ardabil, the second conference on civil engineering, architecture and urban planning of the countries of the Islamic world*, Tabriz, University of Tabriz. (In Persian)
- Mohammadi, J., Shafaqi C., & Nouri, M. (2013). Analysis of the physical-spatial structure of the dilapidated urban fabric with the approach of renovation and improvement (case study: the dilapidated fabric of Dogonbadan city). *Spatial Planning*, 4(2), 105-128. (In Persian)
- Mohammadi, M., Moharreri, M., & Asghari, M. (2013). Comparative comparison of the methods

- of improving and renovating worn-out structures with the methods of organizing informal settlement areas (case example: Mashhad). *The sixth national conference on urban planning and management with an emphasis on the Islamic city*. Mashhad, 20-20. (In Persian)
- Moradi Masihi, W. (2008). *Strategic planning in metropolises*. Urban planning and processing publications. First Edition. Tehran.
- Nazhdagi, N., & Nejadebrahimi., A. (2017). Community-oriented urban regeneration through education based on the philosophy of Islamic realism in the historical context of Sorkhab neighborhood of Tabriz. *Quarterly journal of research and urban planning*, 9(35), 139-150. (In Persian)
- Nosazan Engineering Company of Tehran. (2016). *Studies on the classification of worn-out urban tissues*. Tabriz Municipality. (In Persian)
- Obeng-Odoom, F. (2017). Urban Governance in Africa Today: Reframing, Experiences, and Lessons', *Growth and Change*, 48(1), 4-21. DOI:10.1111/grow.12164.
- Peerapun, W. (2018). Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Community, Thailand. *Asian Journal of Environment- Behaviour Studies*, 3(6), 147-155.
- Rahnama, M.(2008). The effects of the implementation of improvement and renovation projects in the center of Mashhad on the neighborhood down the street. *Journal of Geography and Development*. 6(11), 157-180. doi: 10.22111/gdij.2008.3652. (In Persian)
- Rezaei, N, Haqparast, F., & Mohammadzadeh, R. (2021). An analysis of the evolution of contemporary commercial spaces in Tabriz city with an emphasis on the traditional market. *Scientific-research quarterly of urban ecology research*. 12(4), 123-143. doi:10.30473/grup.2022. 8712. (In Persian)
- Robert, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications.
- Rokiwan, G. (2011). *The Life style in urban planning*. European Experience, Newcastle university
- Safaipour, M., & Zareey, J. (2014). Neighborhood-oriented planning and sustainable regeneration of dilapidated urban tissues with emphasis on social capital (case example: Golan neighborhood of Hamedan). *Journal of Geographical Survey of Space*, 7(23), 150-135. (In Persian)
- Sajjadzadeh, H. Hamidinia, M., & Dalvand, R. (2016). Measuring and evaluating the dimensions of driving development in the regeneration of traditional neighborhoods, a case example: Haji neighborhood in the historical context of Hamadan city. *Journal of Geography and Development*. 15(49). 1-22. Doi: 10.22111/gdij.2017.3446. (In Persian)
- Shamaee, A. PoorAhmad, A. (2010). *Urban improvement and modernization from the point of view of geography*, Tehran University Press, Tehran. (In Persian)
- Statistical Center of Iran. (2016). *Selection of general results of population and housing*. (In Persian)
- Urban Development and Improvement Organization. (2003). *National document of empowering and organizing informal settlements*. Approved by the Cabinet. Secretariat of the National Empowerment Headquarters. Publications of the Ministry of Housing and Urban Development. (In Persian)
- Varesi, H. Taghvaey, M., & Rezaei, N. (2012). Organization of worn-out urban fabric (A case study of Shiraz city). *Specialized scientific journal of spatial planning*, 2(2), 156-129. (In Persian)
- Zali, N., Darabi, H., & Mirzaei Durood Khani, A. (2012). Improving and renovating worn-out structures in Pirsara neighborhood of Rasht metropolis with the approach of public participation. *Quarterly journal of research and urban planning*, 4(12) ,79-94. (In Persian)
- Zhang, Chun., & Lu, Bin. (2015). Residential satisfaction in traditional and redeveloped inner city neighborhood: A tale of two neighborhoods in Beijing. *Travel Behaviour and Society*, 1-13.
- بابایی اقدم، فریدون؛ کاملی فرد، زهرا و کاملی فرد، محمدجواد (۱۳۹۵). استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده‌ی شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مورد: منطقه ۴ تبریز). *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۸(۲۸)، ۱۹-۳.

- دردی، محمدهادی و خوشاب، علی (۱۳۹۳). ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری در ایران. *ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مولفه‌های شهر اسلامی*، ۱-۲۲.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۹). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. تهران: نشر انتخاب.
- حکمت‌نیا، حسن؛ سبحانی، نوبخت؛ فخار تازه یزدی، فرشته و سلمان‌زاده، سینا (۱۴۰۱). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد: شهر میاندوآب). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۵۵ (۳)، ۱۱۵-۱۳۹.
- رسولی، محمد؛ احدنژاد، محسن و حیدری، تقی (۱۴۰۰). تحلیل اهمیت عوامل موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذی‌نفعان (مورد: شهر زنجان). *برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۱۶ (۱)، ۱۷۸-۱۴۹.
- رضایی، ناهیده؛ حق‌پرست، فرزین و محمدزاده، رحمت (۱۴۰۰). تحلیلی بر سیر تحول فضاهای تجاری معاصر شهر تبریز با تأکید بر بازار سنتی. *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۱۲ (۴)، ۱۱۵-۱۳۶.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷). اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله‌ی پایین خیابان. *جغرافیا و توسعه*، ۱۱۶ (۱)، ۱۵۷-۱۸۰.
- زالی، نادر؛ دارابی، حسن و میرزایی دورود خانی، عسگر (۱۳۹۲). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله پیرسرای کلان‌شهر رشت با رویکرد مشارکت مردمی. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۴ (۱۲)، ۷۹-۹۴.
- سازمان عمران و بهسازی شهری (۱۳۸۲). *سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی*. مصوب هیئت‌وزیران. دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- سجاذزاده، حسن؛ حمیدی‌نیا، مریم و دالوند، رضوان (۱۳۹۶). سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی نمونه موردی: محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان. *جغرافیا و توسعه*، ۱۵ (۴۹)، ۱-۲۲.
- شرکت مهندسی مشاور آرمان پویش طرح (۱۳۹۲). *مطالعات ارزیابی و مشارکت سنجی بافت فرسوده شهر تبریز*. شهرداری منطقه ۴ تبریز
- شرکت مهندسی نوسازان شهر تهران (۱۳۹۵). *مطالعات گونه‌بندی بافت‌های فرسوده شهری*. شهرداری تبریز.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۹). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شورای عالی شهرسازی و معماری کشور (۱۴۰۰). *مصوبه بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری*، تهران.
- صابری فر، رستم (۱۴۰۱). بررسی عوامل اثرگذار بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی شهر مشهد). *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۳ (۲۸)، ۹۷-۱۱۴.
- صفایی‌پور، مسعود و زارعی، جواد (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). *آمایش جغرافیایی فضا*، ۷ (۳۳)، ۱۳۵-۱۵۰.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹). *اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده*، تهران: انتشارات آذرخش
- محمدی، جمال؛ شفق، سیروس و نوری، محمد (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۴ (۲)، ۱۰۵-۱۲۸.
- محمدی، محمود؛ محرری، مهدی و اصغری، مرتضی (۱۳۹۳). مقایسه تطبیقی روش‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با روش‌های ساماندهی مناطق اسکان غیررسمی (نمونه موردی: مشهد). *ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر شهر اسلامی*، مشهد، ۲-۲۰.
- محمدی سرین دیزج، مهدی (۱۳۹۹). بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل. *شهر پایدار*، ۳ (۳)، ۳۳-۴۹.
- محمدی سرین دیزج، مهدی و مهاجری، لیلا (۱۳۹۸). ارزیابی توسعه محله‌ای در سکونتگاه‌های شهری مورد مطالعه: محله زرناس اردبیل، دومین کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام، تبریز، دانشگاه تبریز.
- مرادی مسیحی، وازار (۱۳۸۸). *برنامه‌ریزی استراتژیک در کلان‌شهرها*. تهران: انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی و احمدی‌فرد، نرگس (۱۳۹۵). بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از

ماتریس SWOT و QSPM (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۴(۴)، ۵۴۹-۵۶۸.

مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). گزیده نتایج عمومی نفوس و مسکن.
نژداعی، نسترن و نژادابراهیمی، احد (۱۳۹۷). بازآفرینی شهری اجتماع‌محور از طریق آموزش براساس فلسفه رئالیسم اسلامی در بافت تاریخی محله سرخاب تبریز. پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۹(۳۵)، ۱۳۹-۱۵۰
وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود و رضایی، نعمت‌الله (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی شهر شیراز). برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.