



University of
Sistan and Baluchestan



Association of Geography
and Planning
of Border Areas of Iran

Urban Regeneration by Business Improvement Point Approach (Case Study: Raste-Kuche Neighborhood of Tabriz)

Sepideh Zeidi¹, Rahmat Mohammadzadeh^{2✉}, Alireza Alipour³

1. Master of Urban Design, Faculty of Civil Engineering, University of Tabriz, Tabriz, Iran.
E-mail: sepideh.zeidi@yahoo.com
2. Associate Professor, Architectural Engineering Department, Faculty of Civil Engineering, Tabriz University, Tabriz, Iran.
✉E-mail: rahmat@tabrizu.ac.ir
- 3 Assistant Professor, Rural Development Department, College of Agriculture, Isfahan University of Technology, Isfahan, Iran.
E-mail: a.alipour@iut.ac.ir

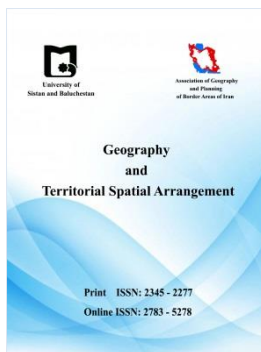


How to Cite: Zeidi, S; Mohammadzadeh, R & Alipour, A. (2023). Urban Regeneration by Business Improvement Point Approach (Case Study: Raste-Kuche Neighborhood of Tabriz). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 13 (47), 97-102.

DOI: <http://dx.doi.org/10.22111/GAIJ.2023.43605.3062>

Article type:
Research Article

Received:
05/10/2022
Received in revised form:
08/02/2023
Accepted:
10/04/2023
Publisher online:
05/04/2023



ABSTRACT

Throughout history, many cities have been built for various reasons and abandoned after a while. Among these factors, we can mention the economic factor. This factor can be effective both in the deterioration of an urban fabric and in solving the problem of these areas. Today, it has been concluded that only the physical factor cannot be effective in solving its problems. Urban regeneration is one of the most important effective measures in this field, which deals with broad topics such as competitive economy and quality of life. Raste Kuche neighborhood is one of the old and central neighborhoods of Tabriz city, which is struggling with many economic, physical and social issues and problems. In this study, based on the approach of improving business points, urban design tools such as the evaluation of existing condition maps and the Ergon method were used for the purpose of urban regeneration in this neighborhood. With the help of these tools, the method of implementing this approach was shown in the neighborhood of Raste Kuche, and finally general and specific projects were considered for the neighborhood. General projects such as changing the width of the roads, lighting, arranging the appearance and landscape, changing the flooring and special projects such as the development of the neighborhood centers, the flower and plant exhibition, and the organization of the river-valley of Mehran-Roud were considered for the neighborhood. Therefore, it seems that with the operational implementation of the approach used in this study, several advantages will be obtained, including the creation of economic enterprises appropriate to the scale of the neighborhood and the organization of neighborhood roads, which, in the presence of an economic cycle and the subsequent increase in population, will tend to other changes. Positively increases in the neighborhood.

Keywords:

Urban Regeneration, BID Approach, Economic Activity, Raste-Kuche Neighborhood of Tabriz.



© the Author(s).

Publisher: University of Sistan and Baluchestan

Extended Abstract

Introduction

Throughout history, urban centers have been the focus of attention and the place of special urban events and have always been considered as the most important part of the city. Surveys show that these centers are losing their resident population and business prosperity is declining in some areas. Therefore, foresight and action in the field of improving the conditions of these urban centers seems to be an important issue. For this reason, in order to overcome this situation, the renovation and improvement of these centers is necessary and inevitable. Due to their old age and in most cases wear and tear and the lack of basic and necessary facilities and services for today's urban life, these structures suffer from fundamental inadequacies in responding to the needs of their citizens. Over time, concern for the revitalization of urban centers evolved into a policy built around the promotion of a mix of commercial, leisure, and residential uses. Urban planners and urban planners, following the emergence of issues and problems caused by the situation of employment reduction and lack of attraction of domestic and foreign capitals that have happened to urban centers, proposed plans to modernize urban centers or even bring back people with economic power. Currently, the economic approach is one of the most successful among the existing approaches, based on which various methods are used for revitalization. Raste Kuche neighborhood is one of the main neighborhoods of Tabriz city, which is struggling with many economic, physical and social issues and problems. Therefore, in this study, the economic approach was discussed for the purpose of urban regeneration of Raste Kuche neighborhood in Tabriz.

Study Area

Raste Kuche neighborhood is one of the old and central neighborhoods of Tabriz city and one of the central and elite neighborhoods of Tabriz city. Most of the rich and officials live in this neighborhood and this neighborhood is close to the market and important mosques of the city. The mausoleum of Imamzadeh Jamal Tabriz is a shrine that is located in Hojat Mosque, in the alley. Also, Jame Mosque of Tabriz, Qazalli Mosque, Angji Mosque, etc. are some of the mosques that are located in this neighborhood and have played a very important role in the events and events of the contemporary political and social history of Tabriz. Recently, the alley has been known as Ostad Motahari Street.

Material and Methods

The economic approach in the revitalization of urban centers emphasizes on increasing the economic prosperity of the area through increasing the quality of life in the environment. The implementation of this approach has experienced various methods over the years. In this approach, business districts are a means of economic development that has continued to expand in many parts of the world. In this study, the method of improving business points (BID) was used in order to reach the research objectives. In the BID approach, there are six steps, including the review of the relevant documents, determining the local and strategic boundaries, assessing the status of the strategic area, assessing the status of the local area, the vision statement, and finally compiling urban design guidance documents in line with the implementation of the desired approach and conceptualizing it. In the following, to describe the current situation, the maps available in the Tabriz master plan, the detailed plan of the historical-cultural region of Tabriz, GIS data and information from the author's objective observations have been used. In order to achieve the goals of this study, Arc GIS, Auto Cad, Depthmap, Sketch up and Photoshop software packages were used. Finally, after the investigations carried out in different dimensions and the discovery of the potentials in the neighborhood in line with the desired approach, maps such as the proposed density, the proposed use and the diagram of the urban design framework were presented.

Result and Discussion

Based on the knowledge and analysis carried out in the economic functional dimension, the investigation of uses show that the neighborhood has a one-dimensional and single-use state. This issue can have positive and negative aspects. The positive aspect is that strangers do not enter the neighborhood due to the lack of local or extra-local capacity users, but its negative aspects are much more. Including silence during the day and night, lack of diversity, failure to meet the needs of the residents in the neighborhood itself, aging of the population, migration of the population from the neighborhood and things like that. Also, the lack of night uses threatens the night life of the neighborhood. In all stages, an attempt has been made to express a combination of urban design and economy issues according to the design approach. Undoubtedly, one of the most important issues in any project is its financial and economic issues. Considering the neighborhood's problems in interacting with

the officials and people, it seemed that in addition to physical exhaustion, functional exhaustion, which is partly related to economic and employment issues, also has a significant contribution to the neighborhood's problems, the most important of which is population evacuation. . Therefore, the BID's approach to redesigning the neighborhood is considered suitable and it was tried to attract the population of the city to this neighborhood by designing various projects, in addition to eliminating physical and functional wear and tear as much as possible.

Conclusion

Considering that urban centers are the beating heart of cities and if they are not paid attention to, the city will become empty from the inside, it seems that it is necessary to pay attention to their issues. However, considering the age of existing cities in Iran, almost all urban contexts are struggling with this issue. An issue that has been almost solved in many developed countries and they have passed this issue. Inefficient central tissues are like a double-edged sword that can be considered a positive or negative aspect of a city depending on the type of actions. If the measures taken are ineffective, they can turn them into an unsolvable problem, and if the correct measures are taken, they can improve the social and economic level of the city center and even generate income. By examining the process throughout history, it seems that paying deep attention to the issues of these tissues (social, economic, cultural dimensions) and not just physical and appearance dimensions can save these tissues and even the whole city.

Key words: Urban Regeneration, BID Approach, Economic Activity, Raste-Kuche Neighborhood of Tabriz.

References (Persian)

Ahghar,S & ZakerHaghighi,K (2016). Revitalization of urban centers with a business area (BID) approach (case example: first ring of Hamedan city), the first international conference on civil engineering, architecture and sustainable green city, Hamedan.

<https://civilica.com/doc/673624/>

AliBak,N., MohrehKosh,M., & SalehiNajafAbadi,m (2013). A description of the experiences of applying the sustainable urban regeneration approach in England to intervene in worn-out urban contexts, the first conference on architecture and sustainable urban spaces, Mashhad.

<https://civilica.com/doc/294720/>

DinParast,V (2012). Social and economic history research paper, 1, 43-65.

https://economichistory.ihcs.ac.ir/article_578.html

Fanni,Z., TavakkoliNia,J., & BeyranvandZadeh,M (2020). Analytical-structural application of sustainable urban regeneration, case study: Khorramabad city. Researches of human geography, 52 (1), 181-197.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_67519.html

HajiPour,Kh (2007). An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (the period after World War I to the beginning of the third millennium), Iranshahr Thought, 2(9-10), 0-0.

<https://www.sid.ir/paper/457936/fa>

HekmatNia,H., Mousavi,M., SaeedPour,Sh.,& Rasouli,M (2021). Regeneration of inefficient urban structures with the approach of earthquake crisis management (case study: Saqqez city). Scientific Research Journal of Natural Environment Hazards, 10 (29), 87-106.

<https://www.sid.ir/paper/457936/fa>

HoseinPour,H., DadashPour,H., & Rafieian,M (2009). Revitalizing and increasing the quality of life in urban centers with the BID approach (case example: Urmia city center). Urban Management, 28, 273-284.

<https://www.sid.ir/paper/91977/fa>

Izadi,M & SahiZadeh,M (2013). Urban protection and development, two complementary or conflicting approaches, Quarterly Journal of Urbanization and Urban Architecture, 14(45), 12-21.

<https://udrc.ir/%D8%A7%D8%AE%D8%A8%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D8%B1%DA%A9%D8%AA/%D8%A7%D8%AE%D8%A8%D8%A7%D8%B1/%D8%AD%D9%81%D8%A7%D8%B8%D8%AA-%D9%88-%D8%AA%D9%88%D8%B3%D8%B9%D9%87-%D8%AF%D9%88->

[%D8%B1%D9%88%D8%B1%DB%8C%DA%A9%D8%B1%D8%AF-%D9%85%DA%A9%D9%85%D9%84-%DB%8C%D8%A7-%D9%85%D8%BA%D8%A7%DB%8C%D8%B1-%D8%9F](#)

Khamechi,B (2005). Cultural and historical localities and famous people of the 8th region of Tabriz Municipality, Sotoudeh Publications, Tabriz.

Nafisi,M (2012). Urban planning and design standards, the sixth volume (feasibility methods). Society of Consulting Engineers of Iran.

PourAhmad,A., Habibi,K & Keshavarz,M (2009). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in dilapidated urban contexts, Iranian Islamic City Studies, 1, 73-92.

<https://www.magiran.com/paper/871578>

PourAhmad,A., Farhoudi,R., ZanganehShahraki,S & ShafaatGharamaleki,T (2021). Evaluation of tourism capabilities of historical contexts in the direction of urban regeneration (case study: Tabriz city), Tourism Management Studies, 16 (53), 201-232.

https://tms.atu.ac.ir/article_12553.html

Rasouli,M., AhadNejad,. & Heidari,M (2021). Explanation of regeneration of worn-out urban textures with FEMA and SMART PLS integrated method, case study: Zanjan city. Geography and urban-regional analysis, 11(40), 109-130.

https://gaj.usb.ac.ir/article_6512.html

RoshanAli,F., & Andalib,A (2018). Solving the problem of inefficient urban structures is the most important stage of residents' participation in the success of renovation programs (case example: Shahid Khobbakht neighborhood of Tehran), urban management studies, 52, 93-108.

<https://www.sid.ir/paper/92337/fa>

ZangiAbadi,A., & MoayyedFar,S (2011). The approach of urban regeneration in worn-out textures: Shesh Badgiri neighborhood of Yazd city. Utopia architecture and urban planning, 9 , 297-314.

http://www.armanshahrjournal.com/article_33263.html

References (English)

Bromley, R. Tallon, A. Thomas, C. (2005) City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Vol42. 13 .pp. 2407-2429.

<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420980500379537?journalCode=usja>

Camerin, F. (2019). From “Ribera Plan” to “Diagonal Mar”, passing through 1992 “Vila Olímpica”. How urban renewal took place as urban regeneration in Poblenou district (Barcelona). Land Use Policy, 89, pp 1-14.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719306118>

Carmon, N.1999. Three generations of urban renewal policies, Faculty of Architecture and Town planning. Techion, Israel, vol. 30.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718599000123>

Cho, G.H., Hong Kim, J., Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. Cities, 197, pp 1-10.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275119303270#:~:text=The%20results%20show%20some%20evidence,the%20local%20property%20market%20behaved>

Couch, Ch. Dennemann, A. (2000) Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks Partnership. Vol17. 2 . pp. 137-147.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275100000081>

Hoyt, L. (2004) Collecting private funds for safer public spaces: an empirical examination of the business improvement district concept. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2004, volume 31, pages 367 ^ 380.

<https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/b29124>

Melih Cin, M., Egercioglu, Y (2016), A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol. 216: 269-278.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042815062175>

- Mitchell, J (1999). *Business Improvement Districts and Innovative Service delivery*, Washington, D.C

<https://www.businessofgovernment.org/sites/default/files/Mitchell.pdf>

Porter, M. (1995) The competitive advantage of the inner city. *Harvard business review*. Vol 73, 3, pp 55-7.

<https://hbr.org/1995/05/the-competitive-advantage-of-the-inner-city>

Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., Barbarossa, L., La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 157: 180-192.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0169204616300986>

Serrano-Jiménez, A., Luísa Lima, M., Molina- Huelva, M., Barrios-Padura, A. (2019). Promoting urban regeneration and aging in place: APRAM – An interdisciplinary method to support decision making in building renovation. *Sustainable Cities and Society*, No.47: 1-11

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2210670718311211>

باز آفرینی شهری با رویکرد بهبود نقاط کسب و کار (نمونه موردی: محله راسته کوچه تبریز)

سپیده زیدی^۱، رحمت محمدزاده^{۲*}، علیرضا علی‌پور^۳

مقاله پژوهشی

چکیده

در طول زمان بسیاری از شهرها به دلایل مختلف ایجاد و پس از مدتی متروک شده‌اند. امروزه این نتیجه دریافت شده است که تنها عامل کالبدی نمی‌تواند برای حل این مشکل مؤثر باشد و عوامل دیگری از جمله عوامل اقتصادی نیز در این رابطه اثرگذار است. باز آفرینی شهری از جمله مهم‌ترین اقدامات مؤثر در این زمینه است که با مباحث گسترده‌ای همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی سروکار دارد. محله راسته کوچه از محلات قدیمی و مرکزی شهر تبریز است که با مسائل و مشکلات اقتصادی، کالبدی و اجتماعی متعدد دست به گریبان است. در این مطالعه، براساس رویکرد بهبود نقاط کسب و کار از ابزارهای طراحی شهری از جمله ارزیابی نقشه‌های وضع موجود و روش ارگون به منظور باز آفرینی شهری در این محله استفاده شد. با کمک این ابزارها، روش اجرای این رویکرد در محله راسته کوچه نشان داده و در نهایت پروژه‌های عام و خاصی برای محله در نظر گرفته شد. پروژه‌های عام همانند تغییر عرض معابر، نورپردازی، ساماندهی سیما و منظر، تغییر کف‌سازی و پروژه‌های خاص همانند توسعه مراکز محله، نمایشگاه گل و گیاه و ساماندهی رود-دره مهران رود برای محله در نظر گرفته شد؛ بنابراین به نظر می‌رسد که با اجرای عملیاتی رویکرد مورد استفاده در این مطالعه مزایای متعددی از جمله ایجاد بنگاه‌های اقتصادی متناسب با مقیاس محله و ساماندهی معابر محله به دست خواهد آمد که در صورت وجود چرخه اقتصادی و در پی آن افزایش جمعیت نیز تمایل به سایر تغییرات مثبت در محله افزایش می‌یابد.

جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای
تابستان ۱۴۰۲، سال ۱۳، شماره ۴۷
تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۷/۱۳
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۱/۱۱/۱۹
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۱/۲۱
صفحات: ۹۷-۱۲۰



واژه‌های کلیدی:
باز آفرینی شهری، رویکرد بهبود
نقاط کسب و کار، فعالیت
اقتصادی، محله راسته کوچه
تبریز

مقدمه

مراکز شهری در طول تاریخ کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و همواره به‌عنوان مهم‌ترین بخش شهر مورد توجه بوده است. وجه مشترک همه مراکز شهری را می‌توان در مقیاس سرزندگی و «کیفیت محیطی» آن‌ها دانست که هریک از آن‌ها را به مکانی خاص مبدل ساخته است (قربانیان، ۱۳۸۹). بررسی‌ها نشان می‌دهد که این مراکز در حال از دست دادن جمعیت ساکن خود بوده و رونق کسب و کار در برخی زمینه‌ها رو به افول است. این افول همراه با بالا رفتن نرخ واحدهای غیرفعال تجاری و کاهش تمایل به خرید از این نواحی همراه است. از طرفی این تهدید نیز وجود دارد که این نواحی به دلیل عدم توانایی در جذب مراجعان با درآمد متوسط و بالا به‌مرور اهمیت خود را به لحاظ اقتصادی به‌طور کامل از دست بدهند؛ بنابراین به وجود آمدن این موارد در کنار مشکلات کالبدی و

۱- کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشکده عمران، دانشگاه تبریز، تبریز ایران

۲- دانشیار گروه مهندسی معماری، دانشکده عمران، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. (نویسنده مسئول)

۳- استادیار گروه توسعه روستایی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه صنعتی اصفهان، اصفهان، ایران.

اجتماعی تهدیدی برای آینده این مراکز محسوب می‌شود؛ از این رو آینده‌نگری و اقدام در زمینه بهبود شرایط این مراکز شهری مسئله‌ای مهم به نظر می‌رسد. به همین دلیل برای گذار از این وضعیت، نوسازی و بهسازی این مراکز و تنزیل پیامدهای فرسودگی شهری امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است (احقر و ذاکر حقیقی، ۱۳۹۶).

در دهه ۱۹۶۰، مرمت شهری به سمت رویکرد باززنده‌سازی پیش رفت. در این رویکرد، ضمن توجه به نوسازی و ارتقای وضعیت کالبدی محلات، احیای اقتصادی و اجتماعی مورد توجه و تأکید جدی قرار گرفت. به عبارتی، در این دوره مرمت شهری، بیش از آن که بازسازی و مرمت کالبدی مدنظر باشد، به جنبه‌های اقتصادی-اجتماعی و توانبخشی خانوارهای کم‌درآمد شهری توجه شد. موج اول اصالت‌بخشی به محلات شهری نیز در این مرحله اتفاق افتاد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶).

بازآفرینی شهری رهیافتی است که به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرها است. این رهیافت تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست؛ بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سر و کار دارد (علی‌بک و همکاران، ۱۳۹۲). در رویکرد بازآفرینی شهری، جنبه‌های مختلفی برای امر بازآفرینی لحاظ می‌شود که شامل موارد ذیل است (زنگی‌آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۰):

۱- احیای اقتصادی: با بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش اشتغال و عدم جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی همراه بود، تجدید حیات اقتصادی مطرح شد؛ هدف اساسی از احیای اقتصادی، ایجاد اشتغال و بهبود عرضه و تقاضای بازار نیروی کار از طریق جذب یا ایجاد اشتغال و بهبود کیفیت نیروی کار است. ۲- احیای کالبدی: واحدهای مسکونی فرسوده، قطعه‌های زمین خالی، کارخانه‌های متروکه و مراکز شهری فرسوده، علائم ناتوانی شهر در تطبیق با تحول‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هستند و هزینه‌هایی را برای استفاده مجدد تحمیل می‌کنند که سبب کاهش سرمایه و ارزش املاک می‌شود. تجدید حیات کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهری را با تحول‌های سریع اقتصادی و اجتماعی مطابقت می‌دهد. ۳- تجدید حیات محیطی: این رهیافت بر پایداری منابع محیطی تأکید خاصی دارد و این امر از طریق ایجاد پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری به انجام می‌رسد. ۴- تجدید حیات اجتماعی: تقویت اجتماع‌های محلی، گسترش بینش اجتماعی، توانمندسازی اجتماع‌های فردی، توجه به نیازهای گروه‌های خاص اجتماعی شیوه‌هایی هستند که در تجدید حیات اجتماعی روی آن‌ها تأکید می‌شود و از طریق هویت اجتماعی و زمینه‌های مشارکت در ناحیه بافت تاریخی، تجدید حیات ایجاد می‌شود.

در دهه ۱۹۷۰ و در مواجهه با مسائل اقتصادی و ناهنجاری‌های اجتماعی بافت‌های شهری، برنامه‌های توانمندسازی تمرکز فعالیت‌های خود را بر محور رفع محرومیت‌های اجتماعی استوار کرده و با پیگیری «پروژه‌های توسعه گروه‌های اجتماعی» و توجه به «رویکرد آسیب‌شناسی اجتماعی» تلاش کردند تا از طریق توجه به ارزش‌ها و نفع اجتماعی (اقدامات اجتماع‌مدار)، انگیزه‌های ساکنان را برای تداوم زندگی در این مناطق افزایش دهند. رویکرد دیگر در فرایند نوسازی بر بُعد فعالیت اقتصادی از طریق تغییر کاربری یا ایجاد فعالیت‌های جایگزین به شکل «بازسازی کارکردی» یا «تنوع‌بخشی کارکردی» تأکید می‌ورزید. این روند در مواردی که بر حفظ کاربری‌های موجود، اما با کارآمدی و سوددهی بیشتر تأکید داشت، به عنوان «بازآفرینی کارکردی» مورد عمل قرار می‌گرفت (صحی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳).

تا دهه ۱۹۹۰، نگرانی برای احیای مراکز شهری به سیاستی تبدیل شد که حول ارتقای ترکیبی از مفاهیم کاربردهای تجاری، اوقات فراغت و سکونت تشکیل شده است (بروملی^۱ و همکاران، ۲۰۰۵). در حال حاضر نیز رویکرد اقتصادی از میان رویکردهای بالا، موفق‌ترین رویکرد بوده و روش‌های مختلفی برای احیا به کار گرفته می‌شود؛ بنابراین در کل می‌توان گفت در سیاست‌های بازسازی، تأکید بیش از بازسازی زیست‌محیطی یا اجتماعی، به سمت بازسازی اقتصادی رفته است (کاوچ^۲ و دنمان^۳، ۲۰۰۰).

براساس آنچه گفته شد، یکی از جنبه‌های مهم در بازآفرینی شهری، توجه به احیای اقتصادی است. یکی از موفق‌ترین شیوه‌های احیای اقتصادی در باززنده‌سازی و بازآفرینی شهری، روش بهبود نقاط کسب‌وکار (BID^۴) است. این روش به‌عنوان یکی از استراتژی‌های مؤثر در احیای مراکز شهری به‌شمار می‌رود که در سراسر دنیا در حال گسترش است. براساس تجربه کشورهای مختلف، در صورت حل مشکلات اقتصادی، تحلیل و معالجه مسائل اجتماعی و فرهنگی نیز در زمینه بازآفرینی شهری تسهیل می‌شود؛ از این‌رو، نفوذ رویکرد اقتصادی به مسائل بازآفرینی و باززنده‌سازی گسترش یافت. مروری بر سوابق باززنده‌سازی در ایران نیز نشان می‌دهد که از میان رویکردهای مطرح در دنیا، ابعاد کالبدی و اجتماعی در طول زمان مورد آزمون قرار گرفته، اما از رویکرد اقتصادی به‌وضوح استفاده نشده است (حسین‌پور و همکاران، ۱۳۸۹). محله راسته کوچه از محلات قدیمی و مرکزی شهر تبریز است که با مسائل و مشکلات اقتصادی، کالبدی و اجتماعی متعدد دست به‌گریبان است؛ بنابراین با توجه به مزیت‌های روش مذکور، در این مطالعه تلاش شده است بازآفرینی شهری در محله راسته کوچه تبریز با تمرکز بر بهبود نقاط کسب‌وکار و تلفیقی از مسائل طراحی شهری با موضوعات اقتصادی مورد بررسی قرار گیرد.

بدون شک، یکی از مهم‌ترین موارد قابل توجه در هر پروژه‌ای، مسائل مالی و اقتصادی است. با توجه به مشکلات بیان‌شده محله راسته کوچه تبریز توسط مسئولان و مردم، به نظر می‌رسد که علاوه بر فرسودگی کالبدی، فرسودگی عملکردی که بخشی از آن مربوط به مسائل اقتصادی و اشتغال است، سهم بسزایی در مشکلات این محله داشته باشد؛ از این‌رو، رویکرد BID برای بازطراحی محله مناسب دانسته و سعی بر آن شد که با طراحی پروژه‌های عام و خاص، علاوه بر رفع فرسودگی کالبدی و عملکردی تا حد امکان، به جذب جمعیت شهر به این محله اقدام شود.

پیشینه تحقیق

رهیافت بازآفرینی شهری تاکنون در زمینه تحلیل و مرتفع کردن چالش‌های اقتصادی-اجتماعی مختلفی توسط پژوهشگران خارج و داخل کشور مورد بررسی قرار گرفته است:

چو^۵ و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی تأثیر برنامه‌های بازآفرینی شهری بر ارزش بافت‌های ناکارآمد مسکونی در اولسان کشور کره پرداختند. نتایج پژوهش آنان نشان داد که انجام طرح استراتژیک بازآفرینی شهری در دسامبر ۲۰۱۵ تأثیر معناداری بر ارزش املاک در داخل و اطراف محدوده پروژه داشته است؛ اما این تأثیر در کل محلات متفاوت بود. همچنین، نتایج پژوهش آنان نشان داد که برنامه‌ریزی مناسب در مراحل اولیه پروژه به‌منظور حفاظت از گروه‌های آسیب‌پذیر ساکنان مؤثر بوده است.

¹ Bromely

² Couch

³ Dennemann

⁴ Business Improvement District (BID)

⁵ Cho

کامرین^۱ (۲۰۱۹) بازآفرینی یکی از محلات بارسلونا را از سال ۱۹۷۰ مورد بررسی قرار داد و نشان داد که چگونه ادارات دولتی، ایجاد بافت‌های ناکارآمد در این محله را قانونی کرده و زمینه نابودی میراث تاریخی و تغییر چشمگیر در ساختار اقتصادی-اجتماعی را فراهم ساخته‌اند. نتایج بررسی وی همچنین نشان داد که بازآفرینی در دهه ۱۹۷۰ انجام نشده، بلکه ۲۰ سال بعد و با آغاز بازی‌های المپیک این بازآفرینی آغاز شده است.

سرانو جیمز^۲ و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی، ارتقای بازآفرینی شهری را به‌عنوان روشی میان‌رشته‌ای مورد بررسی قرار دادند که برای حمایت از تصمیم‌گیری در نوسازی شهری در شهر لیسبون پرتغال انجام شده بود. در آن پژوهش به ارزیابی مقاوم‌سازی، ساختار فضای عمومی، ساختمان و مقیاس‌های مسکونی، با استفاده از اولویت سطوح معماری و همچنین شاخص‌های اجتماعی و رضایت، دل‌بستگی، نیاز اجتماعی و تمایل به مشارکت پرداخته شد. در نهایت، یک سیستم پشتیبانی تصمیم‌گیری برای صاحبان املاک یا نهادهای عمومی در محله مسکونی لیسبون اعمال و آزمایش شد که گزارش‌های معماری، اجتماعی و اقتصادی در آن تعریف شده است.

روزا^۳ و همکاران (۲۰۱۷) در پژوهشی مزایای برنامه‌های بازآفرینی مناطق فرسوده شهری کاتانیای ایتالیا را مورد بررسی قرار دادند. آن‌ها بازآفرینی شهری را مستلزم برنامه‌های دگرگونی شهری دانسته‌اند که شامل احیای قسمت‌های موجود در یک شهر، استفاده مجدد از منطقه مسکونی ساخته‌شده قبلی و ساختمان‌های متروکه و توسعه مجدد فضاهای شهری برای افزایش پایداری است. نتایج نشان داد که مناطق بازآفرینی‌شده مزایایی از جمله تراکم جمعیت، حضور، دسترسی به خدمات شهری و تنوع کاربری اراضی برای سایر بخش‌های مرتبط با شهر داشته‌اند.

ملیح سین^۴ و اگرسوغلو^۵ (۲۰۱۶) به تحلیل پروژه‌های بازآفرینی شهری ترکیه با شیوه انتقادی پرداختند. در پژوهش آنان شیوه‌های بازآفرینی یکی از شهرهای ترکیه (رمانی) که عموماً از شهرهای باارزش است، مورد بررسی قرار گرفت. یافته‌های آنان نشان می‌دهد که به صدای ساکنان محله Ege توجه چندانی نشده و حق مالکیت مسکن از آن‌ها گرفته شده است.

حکمت‌نیا و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به بررسی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله در شهر سقز پرداختند. آن‌ها در پژوهش خود شاخص‌های مؤثر در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات شهر سقز را در محیط Mic Mac ارزیابی کرده و در نهایت با توجه به این معیارها، محلات را از نظر ناکارآمدی دسته‌بندی کردند.

رسولی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در شهر زنجان پرداختند. در پژوهش آنان از روش‌های FEMA و SMART PLS استفاده شد. نتایج مطالعات آنان نشان داد که بیشترین آثار زیان‌بار بافت‌های فرسوده در شهر زنجان مربوط به افزایش آلودگی، افزایش ناهنجاری‌ها و کاهش تعلق خاطر بوده است.

پوراحمد و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهش خود به بررسی قابلیت‌های گردشگری بافت‌های تاریخی در جهت بازآفرینی شهری در شهر تبریز پرداختند. آن‌ها در این پژوهش داده‌ها را توسط نرم‌افزار Spss و آزمون خی‌دو مورد تحلیل

¹ Camerin

² Serrano-Jiménez

³ Rosa

⁴ Melih Cin

⁵ Egercioglu

قرار دادند که در نتیجه آن، گردشگری بافت تاریخی شهر تبریز در جهت بازآفرینی از بُعد اجتماعی - فرهنگی در حد مطلوب و در بُعد زیست‌محیطی و کالبدی نسبتاً مطلوب گزارش شد.

فنی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهش خود به بررسی بازآفرینی پایدار شهری در شهر خرم‌آباد پرداختند. در آن مطالعه به منظور سنجش عوامل تأثیرگذار در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد خرم‌آباد از مدل معادلات ساختاری در قالب نرم‌افزار AMOS استفاده شد. نتیجه بررسی آنان نشان داد که عامل مدیریتی دارای بالاترین اثرگذاری و عامل زیست‌محیطی دارای کمترین اثرگذاری است.

حسین‌پور و همکاران (۱۳۸۹) به ارزیابی و تبیین میزان انطباق‌پذیری BID در مرکز شهر ارومیه و بررسی مؤلفه‌های مؤثر بر افزایش کیفیت زندگی پرداختند و در پژوهش آنان تحلیل داده‌ها با آزمون T، تحلیل همبستگی، رگرسیون ساده و چندمتغیره و تحلیل مسیر انجام شد. نتایج بررسی آنان نشان داد که عوامل کالبدی بیشترین نقش را در بهبود کیفیت زندگی در مرکز شهر داشته است.

بررسی سیر رسیدگی به بافت‌های فرسوده در ایران نشان می‌دهد که با وجود تصویب طرح‌های متعدد در جهت احیا و توانبخشی بافت‌های مرکزی و ناکارآمد شهری، این رویکردها در عمل صرفاً به اقدامات کالبدی صرف محدود شده و تغییری در وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی این بافت‌ها به وجود نیآورده است؛ بنابراین اجرای رویکرد بهبود نقاط کسب‌وکار با تمرکز بر فعالیت‌های اقتصادی و پس از آن با کمک تغییرات کالبدی، می‌تواند روح تازه‌ای به این محلات بدمد؛ بنابراین بررسی نتایج مطالعات پیشین نشان می‌دهد که این مهم کمتر مورد توجه پژوهشگران به‌ویژه در داخل کشور قرار داشته است؛ از این رو، انجام مطالعه حاضر علاوه بر ارائه ملزومات کاربردی به‌عنوان یک مساعدت پژوهشی، به ادبیات تحقیق نیز محسوب می‌شود.

روش‌شناسی تحقیق

بازسازی اقتصادی در دهه ۱۹۷۰ میلادی آغاز شد و پس از این دهه، به‌ویژه در مراکز شهری به‌عنوان یک راهکار اجرایی همراه با توسعه اقتصادی حاکم شد و تا به امروز نیز کم‌وبیش ادامه یافته است (Carmon, 1999). در دهه ۱۹۸۰، نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری نیز قرار گرفت که از طریق توسعه‌های مجدد شهری قابل‌انجام بود (روشن‌علی و عندلیب، ۱۳۹۷).

در دهه ۱۹۹۰، برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان در پی بروز مسائل و مشکلات ناشی از وضعیت کاهش اشتغال و عدم جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی که برای مراکز شهری پیش آمده بود، طرح‌های معاصر سازی مراکز شهری و یا حتی بازگرداندن افراد دارای توان اقتصادی را با استفاده از رویکردهای بازآفرینی شهری مطرح کردند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹).

رویکرد اقتصادی در باززنده‌سازی مراکز شهری بر افزایش رونق اقتصادی محدوده از طریق افزایش کیفیت زندگی در محیط تأکید دارد. این رویکرد نخستین تجربه‌های خود را در ایالت متحده، کانادا و کشورهای اروپای غربی آغاز کرد. نتایج نسبتاً موفق اقدامات انجام‌شده سبب شد تا به‌عنوان رویکرد غالب در باززنده‌سازی مراکز شهری تا به امروز مورد توجه قرار گیرد. این رویکرد در طول سالیان متعدد شیوه‌های مختلفی را تجربه کرده است. در این رویکرد، نواحی کسب‌وکار ابزار توسعه اقتصادی هستند که گسترش آن‌ها از آمریکای شمالی آغاز و به سمت آفریقا و اروپا ادامه یافته است (Hoyt, 2004).

BIDها می‌توانند خدماتی بهبودی که توسط کسب‌وکارهای محلی شناسایی شده‌اند را ارائه دهند؛ بنابراین این روش اصولاً یک مفهوم کالبدی و فیزیکی صرف که منتج از مبانی فکری و نظری پایه باشد، نیست؛ بلکه مفهومی است که در جهت توانمندسازی اقتصادی و احیای محلات یا مناطق شهری و به‌ویژه «منطقه مرکزی شهر» مطرح شده است (Mitchell, 1999).

اگرچه تعریف استاندارد از BIDها وجود ندارد، اما محققان و متخصصان، واحدهای بهبود کسب‌وکار را به‌عنوان مکانیسم‌های تأمین مالی خودگردان توسط صاحبان کسب‌وکار و مالکیت برای بهبود وضعیت محلی به‌ویژه افزایش خدمات عمومی توصیف می‌کنند (نغیسی، ۱۳۹۱، ج ۶). در فرایند مدیریت شهری نیز شهرداران اغلب از روش BID برای بازسازی مزیت رقابت در مراکز شهری حمایت می‌کنند (Porter, 1995).

در رویکرد BID مراحل شش‌گانه شامل بررسی اسناد فرادست، تعیین محدوده محلی و راهبردی، سنجش وضعیت حوزه راهبردی، سنجش وضعیت حوزه محلی، بیانیه چشم‌انداز و درنهایت تدوین اسناد هدایت طراحی شهری در راستای اجرای رویکرد مورد نظر و مفهوم‌دهی به آن به‌کار برده می‌شود؛ به این صورت که با ایجاد کانون‌های فعالیتی و اقتصادی و ایجاد نواحی بهبود کسب‌وکار، می‌توان رونق از دست‌رفته را احیا و از فرسودگی محله جلوگیری کرد. تدوین این اسناد در مقیاس محله و با توجه به رویکرد مطرح‌شده انجام می‌پذیرد.

برای تشریح وضعیت موجود از نقشه‌های موجود در طرح جامع تبریز، طرح تفصیلی منطقه تاریخی - فرهنگی تبریز، داده‌های GIS و اطلاعات حاصل از مشاهدات عینی نویسنده استفاده شده است. به‌منظور دستیابی به اهداف این مطالعه نیز از بسته نرم‌افزاری Arc GIS، Auto Cad، Depthmap، Sketch up و Photoshop بهره برده شد.

پس از بررسی‌های انجام‌شده در ابعاد مختلف و کشف پتانسیل‌های موجود در محله در راستای رویکرد موردنظر، نقشه‌هایی از قبیل تراکم پیشنهادی، کاربری پیشنهادی و دیاگرام چارچوب طراحی شهری ارائه شد. درواقع رویکرد BID با استفاده از ابزارهایی در مرحله طراحی به کمک طراحی شهری می‌شتابد. برای لمس بیشتر اقدامات اجرایی رویکرد مورد نظر، نقشه ساختار حوزه‌های طراحی (شامل: معرفی حوزه‌های عام و حوزه‌های ویژه طراحی (توسعه سایت‌های فرصت))، شرح اقدامات و اسناد لازم (تعریف انواع پروژه‌های خاص)، مجموعه دستورکارهای طراحی شهری (تعریف توصیه‌های عام و پروژه‌های خاص) (شامل: اهداف، اصول و رهنمودهای طراحی لازم جهت تهیه طرح جامع سه‌بعدی طراحی شهری برای حوزه‌های ویژه طراحی) و طرح جامع سه‌بعدی (سندی که فرایند برنامه‌ریزی جامع را در قالب نقشه درآورده و چگونگی ساخت‌وساز یک «سایت» یا مجموعه از سایت‌ها را تشریح می‌کند) ارائه شده است؛ بنابراین در این مطالعه با انجام فرایندهای بالا نسبت به اجرای رویکرد BID اقدام شد.

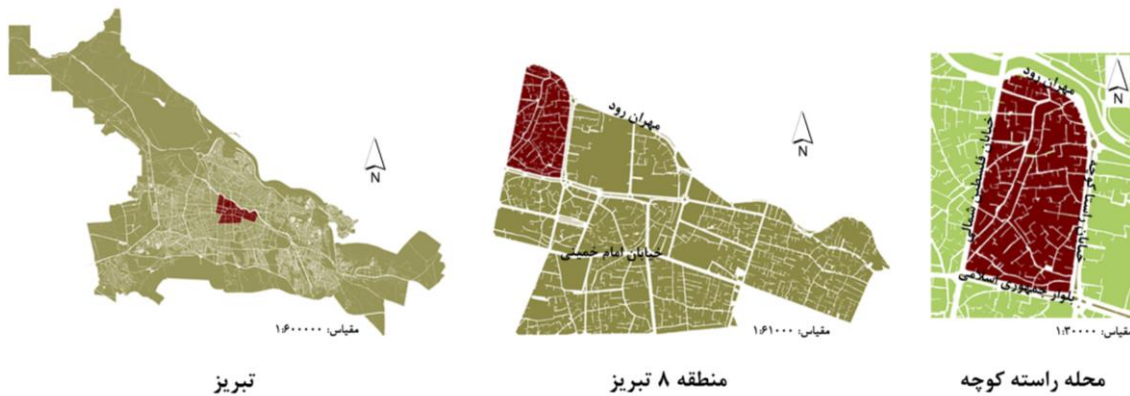
شناخت محدوده مورد مطالعه

شهر تبریز با وسعتی حدود ۲۵۰۵۶ هکتار در ۳۸ درجه و ۱ دقیقه تا ۳۸ درجه و ۸ دقیقه عرض شمالی و ۴۶ درجه و ۵ دقیقه تا ۴۶ درجه و ۲۲ دقیقه طول شرقی واقع شده است. متوسط ارتفاع شهر حدود ۱۴۶۰ متر از سطح دریاهای آزاد برآورد شده است.

در کتاب تاریخ تبریز تا پایان قرن نهم هجری، درباره محله راسته کوچه چنین نوشته شده است: این محله در مرکز شهر واقع است، از شمال به مهران‌رود، از جنوب به میارمیار (مهادمهین)، از شرق به بازار و کوی حرمانه و از مغرب به محله سنجران محدود است. مرکز این محله را در قدیم دیک‌باشی می‌گفتند که پس از احداث خیابان

کوروش کبیر سابق (جمهوری اسلامی امروزی)، میدان دیک‌باشی و بافت بسیار قدیمی محله تخریب و جای آن میدان نماز احداث شد (دین‌پرست، ۱۳۹۱).

محله راسته کوچه (شکل ۱) از محلات قدیمی و مرکزی شهر تبریز و جزو محله‌های مرکزی و اعیان‌نشین شهر تبریز است. بیشتر ثروتمندان و صاحب‌منصبان در این محله سکنی دارند و این محله نزدیک بازار و مساجد مهم شهر است. مقبره امامزاده جمال تبریز زیارتگاهی است که در مسجد حاجت، در راسته کوچه واقع شده است. همچنین مسجد جامع تبریز، مسجد قزلی و مسجد انگجی از جمله مساجدی هستند که در این محله واقع شده‌اند و نقش بسیار مهمی در حوادث و رویدادهای تاریخ سیاسی و اجتماعی معاصر تبریز داشته‌اند (خامه‌چی، ۱۳۸۴).



شکل ۱: موقعیت مکانی محله راسته کوچه تبریز

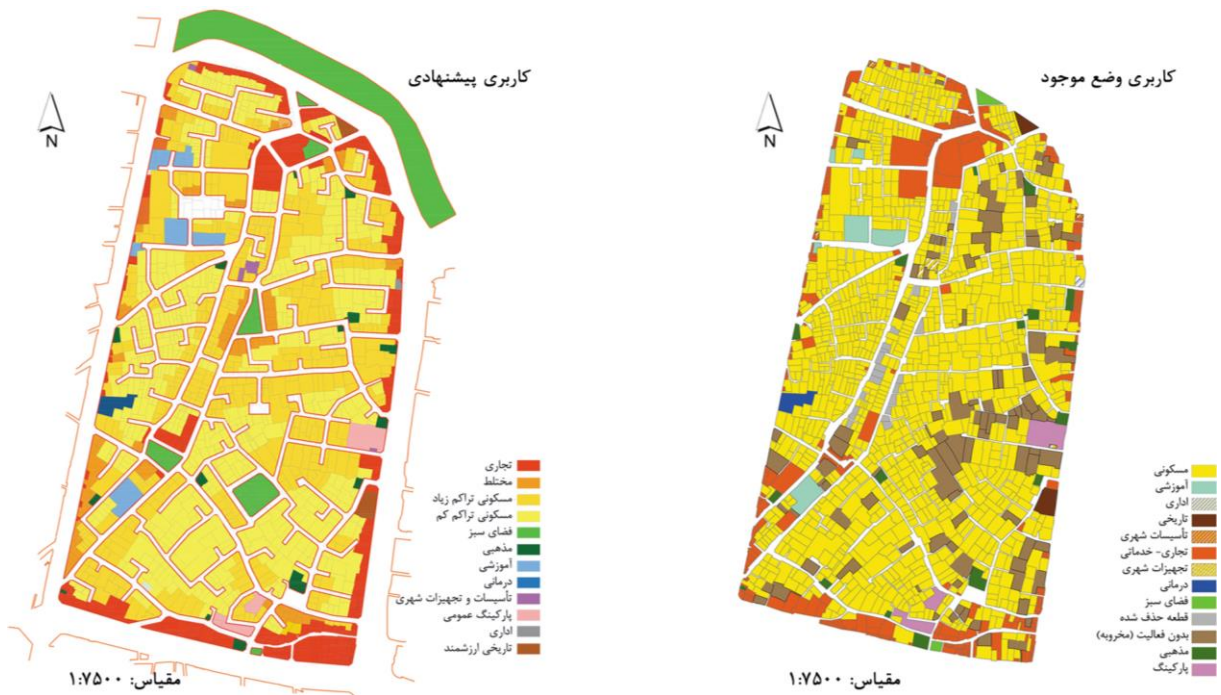
(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)

یافته‌ها

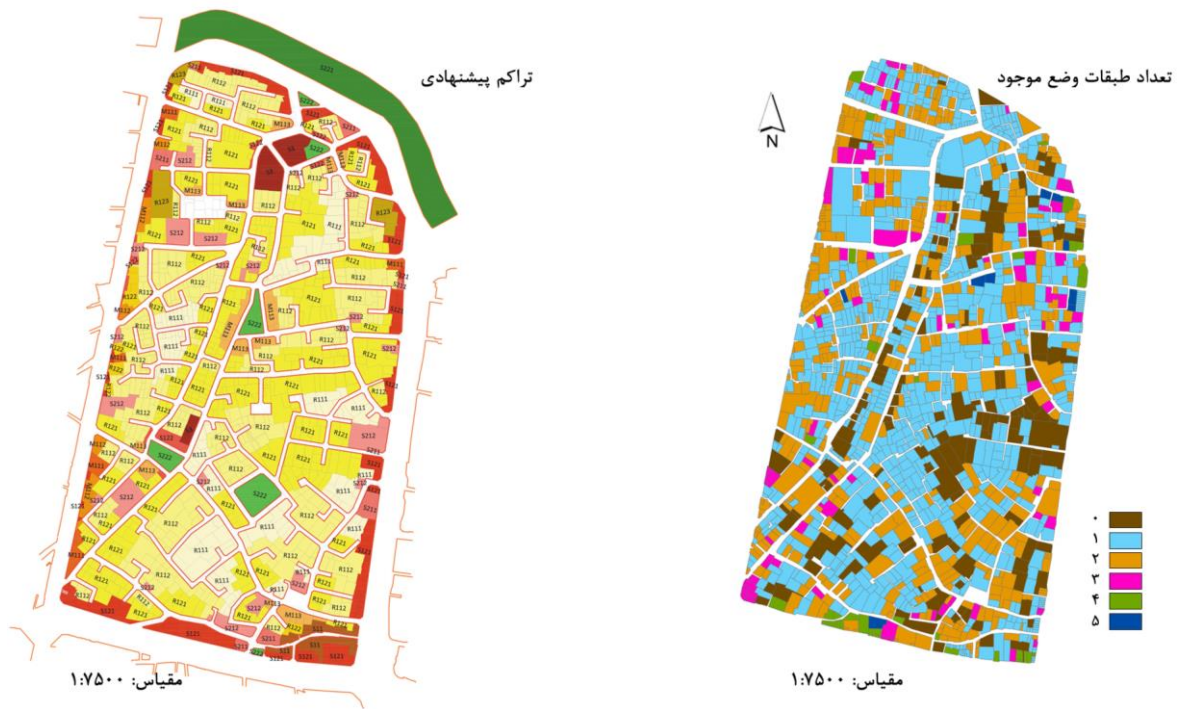
پس از انجام مراحل شش‌گانه موجود در اجرای رویکرد BID، اسناد هدایت طراحی شهری به‌دست آمده از رویکرد مذکور در سه بخش شامل چارچوب طراحی شهری (شکل ۲)، کاربری پیشنهادی (شکل ۳) و درنهایت نقشه تراکم پیشنهادی (شکل ۴) و ضوابط آن تدوین و ارائه شد.



شکل ۲. چارچوب طراحی شهری
(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)



شکل ۳. کاربری موجود و پیشنهادی
(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)



شکل ۴. تعداد طبقات موجود و تراکم پیشنهادی
(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)

در نقشه چارچوب طراحی شهری، همه اقدامات مورد نیاز (خاص و عام) در جهت بازآفرینی به صورت مکان مند نشان داده شده است. اقدامات عام شامل افزایش سرانه آموزشی محله، کاهش تعداد ورودی‌های غربی، تغییر کاربری‌های بازار سرپوشیده و افزایش عرض معابر است. همچنین، اقدامات خاص شامل طراحی حاشیه رود-دره مهران رود، ایجاد نمایشگاه گل و گیاه و ایجاد ۳ مرکز محله جدید است. پروژه‌های خاص تعریف شده نسبت به پروژه‌های عام دارای ضوابط مشخص تری هستند و تنها در نقاط مشخصی از محله (و بعضاً تنها محله مذکور) مورد اجرا هستند؛ اما پروژه‌های عام در سطح محله پراکنده‌اند و حتی می‌توان از آن در حل مسائل سایر محلات نیز استفاده کرد (درواقع، این پروژه‌ها کمتر مکان مند محسوب می‌شوند).

در جهت عملی شدن اقدامات ارائه شده، نیاز به تغییرات کالبدی و عملکردی در سطح محله است که در دو نقشه کاربری پیشنهادی و تراکم پیشنهادی مورد بررسی قرار گرفته‌اند. با توجه به کاربری‌های وضع موجود و جمعیت محله، کمبود سرانه کاربری‌ها مورد توجه قرار گرفته و در جهت رفع این کمبود جانمایی شده‌اند. همچنین در این نقشه، تعریض و اصلاح معابر نشان داده شده است. باید توجه داشت که معابر به همان شکل موجود تثبیت شد و تنها عرض و عقب‌رفتگی‌ها مورد توجه قرار گرفته‌اند؛ زیرا شهرسازی بولدوزری مدنظر و تأیید نیست و تأکید بر آن بوده تا هویت محله به عنوان بافت تاریخی حفظ شود و تنها شکل‌دهی به معابر و اصلاح عرض معابر انجام شده. تخریب محله و پلاک‌های مسکونی مورد تأیید طرح نبوده و صرفاً مشکلی بر مشکلات قبلی اضافه خواهد کرد.

در نهایت، در نقشه تراکم پیشنهادی، تعداد طبقات و پلاک‌های دارای قابلیت جمع به صورت پهنه‌ای و کدگذاری نشان داده شده‌اند. این امر به دلیل جلوگیری از رانت حین جمع پلاک‌ها صورت گرفته و کاملاً تجویزی است. در

این نقشه به ۳ کاربری عمده تجاری- خدماتی، مسکونی و مختلط پرداخته شده است. کدهای نشان داده شده روی نقشه که به تفصیل در جدول ۱ بررسی شده‌اند، ۳ رقمی هستند که نوع و ترکیب فعالیت، تعداد طبقات، سطح اشغال و... را نشان می‌دهند. در جدول ۱ که در تکمیل نقشه ۳ آمده است، به‌طور کامل و با جزئیات به پهنه‌ها، فعالیت‌ها (زیرپهنه‌ها)، تعداد طبقات، سطح اشغال و تراکم پرداخته شده است. ضوابط تعیین‌شده، خط‌مشی و چارچوب کلی طراحی محله را مشخص می‌کند که می‌توان در محدوده آن، سایر اقدامات را عملی کرد. تعیین تراکم و سطح اشغال از نظر طراحی نیز به شکل‌دهی محله منجر خواهد شد؛ از این‌رو که موجب تقویت کربدوره‌های دید، منظرسازی و چشم‌اندازسازی می‌شود.

جدول ۱. ضوابط تغییرات تراکم پلاک‌ها

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه اصلی	کد دورقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	نوع و ترکیب فعالیت‌های مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب سطح قطعه (مترمربع) برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی
فعالیت (S)	S ₁	محورهای تجاری، اداری، خدماتی	S ₁₁	بازار	-	بازار سنتی - تاریخی	تجاری و خدماتی	براساس مقررات سازمان میراث فرهنگی	-	-
			S ₁₂	محورهای تجاری، اداری، خدماتی	S ₁₂₁	محورهای تجاری، اداری، خدماتی مطلقه‌ای	تجاری، اداری، خدماتی در	۲ طبقه روی پیلوت	۸۰ درصد	۲۵۰
		S ₁₂	تجاری، اداری، خدماتی	S ₁₂₂	محورهای تجاری، اداری، خدماتی ناحیه‌ای - محلی	تجاری، اداری، خدماتی در	۱ طبقه روی پیلوت	۸۰ درصد	۳۰۰	
		S ₂₁	گستره‌های تجاری، اداری، خدماتی	S ₂₁₁	گستره‌های تجاری، اداری، خدماتی مطلقه‌ای	تجاری، اداری، خدماتی و	۲ طبقه روی پیلوت	۸۰ درصد، طبقه بالا ۶۰ درصد	۲۵۰	
	S ₂₁	گستره‌های تجاری، اداری، خدماتی	S ₂₁₂	گستره‌های تجاری، اداری، خدماتی ناحیه‌ای - محلی	تجاری، اداری، خدماتی در	۱ طبقه روی پیلوت	۸۰ درصد، طبقه بالا ۶۰ درصد	۳۰۰		
	S ₂	گستره‌های تجاری، اداری، خدماتی	S ₂₂₁	گستره‌های گذران اوقات فراغت - خدماتی با غلبه سبزه و باز	گستره‌های گذران اوقات فراغت - خدماتی با غلبه سبزه و باز	فضای سبز، فراغتی و خدماتی در	۲ طبقه روی همکف	۶۰ درصد	غیرقابل تفکیک	
			S ₂₂₂	گستره‌های گذران اوقات فراغت - خدماتی با غلبه سبزه و باز	گستره‌های گذران اوقات فراغت - خدماتی با غلبه سبزه و باز	فضای سبز، فراغتی و خدماتی در	۲ طبقه روی همکف	۶۰ درصد	۵۰۰	
		S ₃	تولیدی تجاری ویژه	-	تجاری	-	پروژه‌های تجاری تولیدی	خوشه‌های تولیدی	یک طبقه روی همکف	۶۵ درصد

ادامه جدول ۱. ضوابط تغییرات تراکم پلاک‌ها

پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه اصلی	کد دوررقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه‌رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	تراکم پایه (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب سطح قطعه (مترمربع) برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی	
سکونت (R)	R _۱	مسکونی	R _{۱۱}	تراکم کم	R _{۱۱۱}	مسکونی ویلایی	۱۲۰	۱ طبقه روی پیلوت (پارکینگ زیرزمینی)	۶۰ درصد	۱۵۰	
					R _{۱۱۲}	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	۱۲۰	۲ طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۲۰۰	
			R _{۱۲}	تراکم زیاد	R _{۱۲۱}	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	۱۸۰	۳ طبقه روی پیلوت	۵۵ درصد	۱۸۰	
					R _{۱۲۲}	مسکونی چهار طبقه روی پیلوت	۲۲۰	۴ طبقه روی پیلوت	۵۵ درصد	۲۰۰	
					R _{۱۲۳}	مسکونی پنج طبقه روی پیلوت	۲۷۵	۵ طبقه روی پیلوت	۵۵ درصد	۲۵۰	
پهنه‌های کلان	کد یک‌رقمی	پهنه اصلی	کد دوررقمی	زیرپهنه‌ها	کد سه‌رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	نوع و ترکیب فعالیت‌های مجاز	نسبت بین فعالیت‌های مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب سطح قطعه (مترمربع) برای استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی
مختلط (M)	M _۱	فعالیت با سکونت	M _{۱۱}	مختلط تجاری، اداری و مسکونی	M _{۱۱۱}	محورهای مختلط پرتراکم	مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	حداقل ۷۰ درصد مسکونی با یک الی دو واحد تجاری، اداری و خدماتی	۳ طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۳۰۰
					M _{۱۱۲}	محورهای مختلط پرتراکم	مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی در مقیاس منطقه‌ای	حداقل ۷۰ درصد مسکونی با یک الی دو واحد تجاری، اداری و خدماتی	۲ طبقه روی پیلوت	۶۵ درصد	۲۵۰
					M _{۱۱۳}	محورهای مختلط هم‌تراکم	مسکونی، تجاری، اداری، ناحیه‌ای و محله‌ای	حداقل ۷۰ درصد مسکونی با یک الی دو واحد تجاری و خدماتی	۱ طبقه روی پیلوت	۶۰ درصد	۲۰۰

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)

در جدول ۲، به بحث درباره اهداف و راهبردهای پروژه‌های خاص پرداخته شده است. با توجه به بررسی‌های انجام شده از وضع موجود محله، سیاست کلی برای احقاق رویکرد مدنظر تعریف شده که در جهت این سیاست، اهداف کلی استخراج شده که برای اجرایی شدن آن‌ها، راهبردهای اجرایی طراحی شد. این راهبردها در جهت تحقق اهداف طراحی شده‌اند تا نقاط کسب‌وکار را بهبود بخشند.

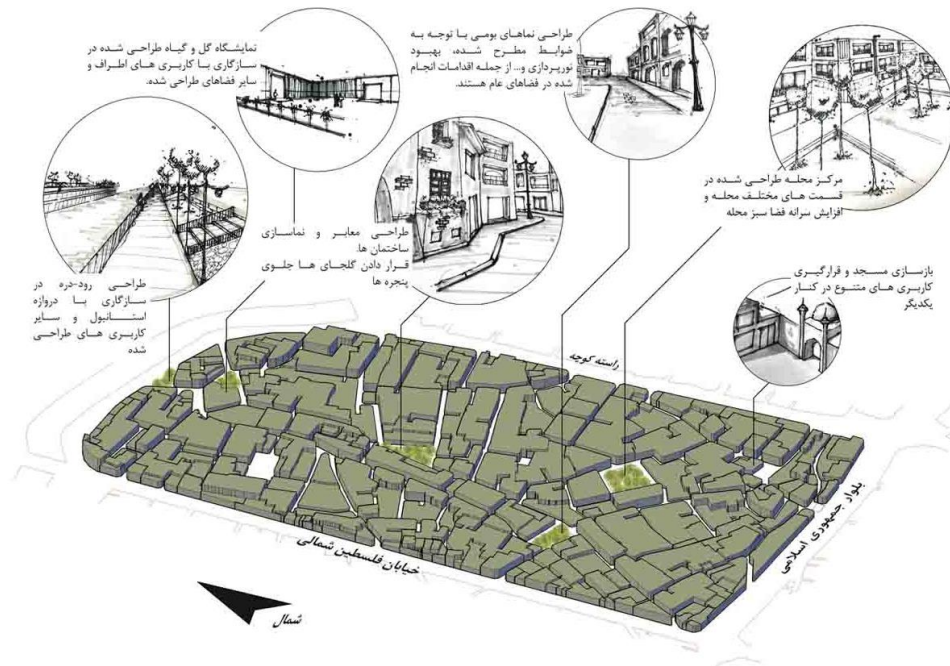
با توجه به رویکرد بیان شده، تلاش‌ها بر این بوده تا انواع کاربری‌ها در سطح محله توزیع شوند تا نیازهای ساکنان در خود محله برطرف شوند و سعی شده تا کاربری‌های قدیمی تقویت یا توسعه یابند. با قراردادن مجموعه تفریحی در حاشیه مهران‌رود، وجود دروازه استانبول و ساماندهی آن، قرارگیری نمایشگاه گل و گیاه در کنار یکدیگر سعی شده تا لبه شمالی فراموش شده محله، مجدداً رونق خود را بازیابد و به یک نشانه شهری تبدیل شود. سه پروژه خاص برای این محله تعریف شده است که دارای ضوابط، راهبردها و اهداف هستند (جدول ۲). همچنین پروژه‌های عام نیز برای ساماندهی مشکلات محله در راستای هدف تعیین شده طراحی شده‌اند.

جدول ۲. پروژه‌های خاص پیش‌بینی شده در محله راسته کوچه

پروژه طراحی رود-دره مهران‌رود	پروژه طراحی مراکز محله	پروژه طراحی نمایشگاه گل و گیاه	
الف) خروج کاربری‌های ناسازگار با محله در شمال محله ب) استفاده از فرصت بالقوه موجود در حاشیه مهران‌رود ج) ایجاد ارتباط بین مهران‌رود، محله دوه‌چی و محله راسته کوچه د) افزایش سرانه فضای سبز محله ه) بهبود سرزندگی و جمعیت‌پذیری محله	الف) تقویت حضورپذیری ب) بهبود تعاملات اجتماعی ساکنان سطح محله ج) پراکندگی انواع کاربری‌ها د) ارتقای شاخص‌های کیفی زندگی شهروندان و افزایش امنیت روانی ه) افزایش سرانه فضای سبز محله	الف) ارتقای زیست‌پذیری و طراوت ب) ایجاد رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی برای ساکنان ج) بهبود جمعیت‌پذیری و سرزندگی محله د) تقویت گلخانه موجود در محله	مکان
الف) ایجاد فضای سبز در جهت افزایش تعاملات اجتماعی ب) انتقال کاربری‌های پیشین در این محل به خارج از محله ج) محوطه‌سازی مناسب د) ایجاد فضای همه‌شمول	الف) افزایش نفوذپذیری فیزیکی در بافت ب) اختصاص فضاهایی در جهت ایجاد قرارگاه‌های رفتاری ج) تغییر در تراکم و کاربری پلاک‌های حاشیه مرکز محله	الف) ایجاد فضای همه‌شمول و حضورپذیر ب) ایجاد حس هویت‌مندی و تعلق خاطر ج) ایجاد دسترسی مناسب به نمایشگاه	راهبردها

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)

در انتها، پس از انجام تحلیل‌های مورد نظر، ضوابط و پروژه‌ها باید به صورت عملی روی محله اجرا شود؛ بنابراین طرح جامع محله با اجرای رویکرد استفاده شده در این مطالعه به صورت سه‌بعدی در شکل ۵ آمده است.



شکل ۵. طرح جامع سه بُعدی محله

(منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۸)

بحث و نتیجه‌گیری

محله راسته کوچه تبریز یکی از محله‌های قدیمی شهر تبریز است که از مشکلات و معضلات ناشی از فرسودگی شهری رنج می‌برد. از جمله مهم‌ترین موارد می‌توان به این مطلب اشاره کرد که اقتصاد محله دچار رکود شده و فعالیت‌های متناسب با مقیاس محله در آن وجود ندارد؛ علاوه بر آن، فرسودگی کالبدی و عملکردی، تشدیدکننده وضعیت نامطلوب این محله است. در مطالعه حاضر، چگونگی اجرای رویکرد بهبود نقاط کسب و کار (BID) در جهت باززنده‌سازی شهری در محدوده مورد نظر نشان داده شده است. در این راستا، از اسناد طراحی شهری مرتبط و مورد نیاز استفاده شد تا به درک هرچه بهتر نحوه اجرای رویکرد مورد نظر در محله راسته کوچه پرداخته شود. در ادامه، با جمع‌آوری داده‌ها در مناطق دارای BID و فاقد آن، با ترسیم نمودارهای دو بُعدی و سه بُعدی به مقایسه این دو منطقه پرداخته شد. براساس نتایج، وجود نیروهای ایمنی باعث کاهش وقوع جرم و جنایت شده، اما حضور دائمی نیروهای بهداشتی، جرائم را افزایش می‌دهد؛ ولی در برابری این عوامل، با گذشت زمان، وقوع این جرایم روند نزولی داشته است.

در این بررسی سعی بر آن بود که با طراحی پروژه‌های مختلف، علاوه بر رفع فرسودگی کالبدی و عملکردی تا حد امکان، به جذب جمعیت شهر به این محله اقدامات در نظر گرفته شده در این راستا، پروژه‌های عام مثل کف‌سازی، تغییرات نماها و جداره‌ها، نورپردازی و... است که در همه قسمت‌های محله مورد نیاز و قابل اجرا است. سه پروژه خاص تعریف شد که شامل طراحی چند مرکز محله در قسمت‌های مختلف، طراحی نمایشگاه گل و گیاه در مجاورت کاربری پرورش گل و گیاه و طراحی رود-دره مهران‌رود در شمال محله (که در ارتباط و تعامل با

نمایشگاه گل و گیاه عمل می‌کند) است؛ بنابراین به نظر می‌رسد که با اجرای عملیاتی رویکرد مورد استفاده در این مطالعه، مزایای متعددی از جمله ایجاد بنگاه‌های اقتصادی مناسب با مقیاس محله و ساماندهی معابر محله به دست خواهد آمد. در صورت وجود چرخه اقتصادی و در پی آن افزایش جمعیت نیز تمایل به سایر تغییرات مثبت و مفید در محله افزایش می‌یابد.

همچنین بررسی مقایسه‌ای نتایج پژوهش حاضر با پیشینه مطالعاتی نشان می‌دهد که نتایج پژوهش حاضر تأییدی از پژوهش‌های چو و همکاران (۲۰۲۰) بر بهبود وضعیت اقتصادی محله بعد از بازآفرینی و همچنین تأییدی از رویکرد مورد نظر (BID) در پژوهش حسین‌پور و همکاران (۱۳۸۹) و تأثیر عوامل کالبدی بر دستیابی به این رویکرد است؛ اما فنی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهش خود به این نتیجه رسیده‌اند که عامل مدیریتی دارای بیشترین اثر بر ناکارآمدی بافت تاریخی خرم‌آباد داشته است. همچنین رسولی و همکاران (۱۴۰۰) بیشترین آثار زبان‌بار بافت‌های فرسوده در شهر زنجان مربوط به افزایش آلودگی، افزایش ناهنجاری‌ها و کاهش تعلق خاطر دانسته‌اند. به‌طور کلی به‌منظور اجرای رویکرد BID و بازآفرینی محله، پیشنهادات زیر را در نظام اجرایی برنامه‌ریزی و طراحی شهری به کار بست:

- استفاده از نماهای بومی در طراحی نمایشگاه؛
- استفاده از جداره‌های متخلخل برای نفوذپذیری بصری کاربری در غرفه‌های نمایشگاهی؛
- ایجاد فضای رقابتی اقتصادی غرفه‌های نمایشگاهی؛
- استفاده از تراس در طراحی پنجره‌ها در جهت جلوگیری از یکنواختی نماها در بناهای مشرف به مراکز محلات؛
- استفاده از گلدان‌های آویز در جهت ایجاد تنوع و سرزندگی در نماها؛
- وجود کاربری‌های مختلط (تجاری- مسکونی) در جهت سرزندگی محله؛
- ارتفاع دادن به فضای سبز میانی طراحی شده در مرکز محلات در جهت تفکیک آن از معبر اطراف و حفظ ایمنی استفاده‌کنندگان از فضا؛
- استفاده از رمپ در جهت سهولت دسترسی برای گروه‌های معلولان در جهت دسترسی به نواحی تفریحی رود-دره؛
- تعریف ورودی برای محدوده در برخی از قسمت‌های رود-دره؛
- در نظر گرفتن سازه‌های موقت در جهت ایجاد غرفه‌های خرید؛
- در نظر گرفتن نرده در جهت جلوگیری از سقوط افراد در کانال آب؛
- ارتفاع مناسب از مهران‌رود (برای مواقع طغیان رودخانه).

تشکر و قدرانی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

منابع

احقر، سیده مهسا. ذاکر حقیقی، کیانوش (۱۳۹۶). باززنده‌سازی مراکز شهری با رویکرد محدوده کسب و کار (BID) (نمونه موردی: رینگ اول شهر همدان)، اولین همایش بین‌المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار، همدان.

<https://civilica.com/doc/673624/>

ایزدی، محمدسعید. صبی زاده، مهشید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری، دو رویکرد مکمل یا مغایر، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، وزارت راه و شهرسازی، سال ۱۴، شماره ۴۵، صص: ۲۱-۱۲.

<https://udrc.ir/%D8%A7%D8%AE%D8%A8%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D8%B1%DA%A9%D8%AA/%D8%A7%D8%AE%D8%A8%D8%A7%D8%B1/%D8%AD%D9%81%D8%A7%D8%B8%D8%AA-%D9%88-%D8%AA%D9%88%D8%B3%D8%B9%D9%87-%D8%AF%D9%88-%D8%B1%D9%88%D8%B1%DB%8C%DA%A9%D8%B1%D8%AF-%D9%85%DA%A9%D9%85%D9%84-%DB%8C%D8%A7-%D9%85%D8%BA%D8%A7%DB%8C%D8%B1-%D8%9F>

پوراحمد، احمد. حبیبی، کیومرث. کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، جلد ۱، صص: ۹۲-۷۳.

<https://www.magiran.com/paper/871578>

پوراحمد، احمد. فرهودی، رحمت اله. زنگنه شهرکی، سعید. شفاعت قراملکی، طهورا (۱۴۰۰). ارزیابی قابلیت‌های گردشگری بافت‌های تاریخی در جهت بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: شهر تبریز)، فصلنامه مطالعات مدیریت گردشگری، دانشگاه علامه طباطبائی، سال ۱۶، شماره ۵۳، صص: ۲۳۲-۲۰۱.

https://tms.atu.ac.ir/article_12553.html

حاجی پور، خلیل (۱۳۸۶). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه ایرانشهر، دفتر پژوهش‌های فرهنگی. جلد ۲ (۹-۱۰)، صص: ۰-۰.

<https://www.sid.ir/paper/457936/fa>

حکمت‌نیا، حسن. موسوی، میرنجف. سعیدپور، شراره. رسولی، محمد (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله (مطالعه موردی: شهر سقز). مجله علمی پژوهشی مخاطرات محیط طبیعی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، دوره دهم، شماره ۲۹، پاییز ۱۴۰۰، صص: ۸۷-۱۰۶.

https://jneh.usb.ac.ir/article_5826.html

حسین پور، هاله. داداش پور، هاشم. رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۹). باززنده‌سازی و افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری با رویکرد BID (نمونه موردی: مرکز شهر ارومیه). مدیریت شهری، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره ۲۸، صص: ۲۸۴-۲۷۳.

<https://www.sid.ir/paper/91977/fa>

خامه‌چی، بهروز (۱۳۸۴). محلات و مشاهیر فرهنگی و تاریخی منطقه ۸ شهرداری تبریز، انتشارات ستوده، تبریز.
دین پرست، ولی (۱۳۹۱). فعالیت محلات تبریز در انقلاب مشروطیت، پژوهش‌نامه تاریخ اجتماعی و اقتصادی، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، جلد ۱، صص: ۶۵-۴۳.

https://economichistory.ihcs.ac.ir/article_578.html

رسولی، محمد. احدنژاد، محسن. حیدری، محمدتقی (۱۴۰۰). تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با روش تلفیقی FEMA و SMART PLS مورد شناسی: شهر زنجان. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، دانشگاه سیستان و بلوچستان، دوره یازدهم، شماره ۴۰، پاییز ۱۴۰۰، صص: ۱۳۰-۱۰۹.

https://gajj.usb.ac.ir/article_6512.html

روشن‌علی، فاطمه. عندلیب، علیرضا (۱۳۹۷). مسئله‌یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهم‌ترین مرحله مشارکت‌دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوببخت تهران)، مطالعات مدیریت شهری، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، شماره ۵۲، پاییز ۱۳۹۷، صص: ۱۰۸-۹۳.

<https://www.sid.ir/paper/92337/fa>

زنگی‌آبادی، علی. مؤیدفر، سعیده (۱۳۹۰). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش‌بادگیری شهر یزد. فصلنامه معماری و شهرسازی آرمانشهر، شماره ۹، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، صص: ۳۱۴-۲۹۷.

http://www.armanshahrjournal.com/article_33263.html

علی‌بک، ندا. مهره‌کش، منصوره. صالحی نجف‌آبادی، مولود (۱۳۹۲). شرحی بر تجارب به‌کارگیری رهیافت بازآفرینی شهری پایدار در انگلستان جهت مداخله در بافت‌های فرسوده شهری، اولین کنفرانس معماری و فضاهای شهری پایدار، مشهد.

<https://civilica.com/doc/294720/>

فنی، زهره. توکلی‌نیا، جمیله. بیرانوندزاده، مریم (۱۳۹۹). کاربست تحلیلی - ساختاری بازآفرینی پایدار شهری مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، دوره ۵۲، شماره ۱، صص: ۱۹۷-۱۸۱.

https://jhgr.ut.ac.ir/article_67519.html

قربانیان، مهشید (۱۳۸۹). بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستورالعمل‌های مرمتی در خرده‌حوزه‌های درک‌پذیر، نشریه علمی پژوهشی انجمن معماری و شهرسازی ایران. دوره ۱، شماره ۱، پاییز ۱۳۸۹، صص: ۹۰-۷۷.

https://www.isau.ir/article_61927.html

نفیسی، محمد (۱۳۹۱). استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، جلد ششم (روش‌های تحقیق‌پذیری). جامعه مهندسان مشاور ایران.

Reference

Bromley, R. Tallon, A. Thomas, C. (2005) City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Vol42. 13 .pp. 2407-2429.

<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420980500379537?journalCode=usja>

Camarin, F. (2019). From “Ribera Plan” to “Diagonal Mar”, passing through 1992 “Vila Olímpica”. How urban renewal took place as urban regeneration in Poblenou district (Barcelona). Land Use Policy, 89, pp 1-14.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719306118>

Carmon, N.1999. Three generations of urban renewal policies, Faculty of Architecture and Town planning. Techion, Israel, vol. 30.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718599000123>

Cho, G.H., Hong Kim, J., Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. Cities, 197, pp 1-10.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275119303270#:~:text=The%20results%20show%20some%20evidence,the%20local%20property%20market%20behaved>

Couch, Ch. Dennemann, A. (2000) Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks Partnership. Vol17. 2 . pp. 137-147.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275100000081>

Hoyt, L. (2004) Collecting private funds for safer public spaces: an empirical examination of the business improvement district concept. Environment and Planning B: Planning and Design 2004, volume 31, pages 367 ^ 380.

<https://journals.sagepub.com/doi/10.1068/b29124>

Melih Cin, M., Egercioglu, Y (2016), A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case. Procedia - Social and Behavioral Sciences, Vol. 216: 269-278.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042815062175>

- Mitchell, J (1999). Business Improvement Districts and Innovative Service delivery, Washington, D.C

<https://www.businessofgovernment.org/sites/default/files/Mitchell.pdf>

Porter, M. (1995) The competitive advantage of the inner city. Harvard business review. Vol 73, 3, pp 55-7.

<https://hbr.org/1995/05/the-competitive-advantage-of-the-inner-city>

Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., Barbarossa, L., La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, Landscape and Urban Planning, Vol. 157: 180-192.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0169204616300986>

Serrano-Jiménez, A., Luísa Lima, M., Molina- Huelva, M., Barrios-Padura, A. (2019). Promoting urban regeneration and aging in place: APRAM – An interdisciplinary method to support decision making in building renovation. Sustainable Cities and Society, No.47: 1-11

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2210670718311211>

