
Evaluating the impact of large-scale urban interventions on the historic Urban Fabric with emphasis on economic effects (Case Study: Buffer zone of Sahib-ul-Amr complex in Tabriz)

Kamran Dehghan RikAbadi ^{1*}, Maryam Farahani ²

¹ Ph. D. Candidate in Architecture, Faculty of Art and Architecture, Islamic Azad University, North Tehran Branch, Tehran, Iran

² M.A in Urban Design, Faculty of Architecture and Urbanism, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

(Received 8 Apr 2021, Accepted 2 Sep 2021)

The historic urban fabric of any city is its historical heritage and identity. It is also known as a valuable asset due to its cultural, social and economic role in the city. Historic urban fabrics have undergone physical, social and economic changes due to various factors such as interventions and actions of urban management. Among these, economic changes are of special importance because the formation and spatial-physical and functional transformation of cities is affected by the economic variables and acts on it. The city as an economic center plays an important role in the economic development of the country. Economy is one of the most important factors that affects the vitality and viability of historic urban fabrics. Lack of attention to the historic urban fabric has consequences such as a decline in investment and decay. The implementation of urban projects is intertwined with the economics of urban fabrics. Among the urban interventions in the historic urban fabrics are large-scale urban projects and flagship development projects that are designed and implemented with the aim of increasing economic vitality and improving the quality of the environment in the historic fabric. The implementation of these urban projects affects land prices. Land price- as an economic indicator- reflects features such as the social and economic value of urban fabrics.

Tabriz is a historic city that has a lot of tangible and intangible heritages. The historic urban fabric of Tabriz -covering 1336 hectare-is located in the central part of the city. This region has undergone physical, social and economic changes in recent decades due to various factors such as urban management activities. The present study aimed to investigate the economic impact of urban planning on buffer zone of Sahib-ul-Amr complex in Tabriz-as an example of historical urban fabric- in order to

investigate the economic impact of urban projects on this area. The Sahib-ul-Amr complex is part of the Sahibabad complex in the ancient core of the city. Sahibabad is one of the most important and valuable architectural and urban complexes in Iran in terms of antiquity, pattern and spatial and physical structure, which has been formed and evolved during the historical developments of the city. Despite its historical value, it has degraded over time. In this research, mixed quantitative and qualitative research method have been used. Quantitative data related to the price of urban lands in the study area in the period 1992 A.D. to 2014 A.D. have been collected and analyzed. Other data analyzed are: 1. qualitative data related to functional components, land use and activity of functional units, 2. data related to physical-spatial components, 3. Information representing the patterns of ownership (as another economic manifestation) and 4. urban documents such as master plan of Tabriz and aerial photographs; Moreover, observations and field studies were interpreted using inference. The results show that the implementation of large-scale development projects in the historic urban fabrics has led to an increase in the price difference between residential and commercial properties and a decrease in the value of housing in the historic urban fabrics. In addition, the implementation of such projects in the study area has eliminated the linkage between textures and their failure to attract capital and economic activity has exacerbated the recession in the historic urban fabric.

Keywords: Historic Urban Fabric, Urban Economic, Urban Projects, Land Value, Sahib-ul-Amr complex in Tabriz.

* Corresponding author. kamran.dehghan@gmail.com



ارزیابی پیامدهای مداخلات کلان‌مقیاس شهری در بافت تاریخی با تأکید بر اثرات اقتصادی (نمونه موردی: بافت حوزه بلافصل مجموعه صاحب‌الامر شهر تبریز)

کامران دهقان ریک‌آبادی^{۱*}، مریم فراهانی^۲

۱. پژوهشگر دوره دکترای معماری، دانشکده هنر و معماری تهران شمال، دانشگاه آزاد تهران شمال، ایران.

۲. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۰۱/۱۹، تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۰/۰۶/۱۱)

چکیده

اقتصاد از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر سرزندگی و ادامه حیات بافت‌های تاریخی است. کم‌توجهی به بافت تاریخی شهر عواقبی چون کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری و فرسودگی را به دنبال دارد. نحوه مواجهه با بافت تاریخی و اجرای پروژه‌های شهری با اقتصاد بافت رابطه متقابل دارد و یکی از نمودهای تأثیر آن، قیمت اراضی است که خصوصياتی چون ارزش اجتماعی و اقتصادی یک بافت شهری را نشان می‌دهد. تحقیق حاضر با هدف بررسی پیامدهای برنامه‌ریزی و طرح‌های شهری بر حوزه بلافصل مجموعه صاحب‌الامر تبریز به عنوان نمونه‌ای از بافت تاریخی، به صورت مؤکد چگونگی تأثیر اقتصادی پروژه‌های شهری بر این محدوده را بررسی کرده است. مجموعه صاحب‌الامر بخشی از ار سن صاحب‌آباد در هسته کهن شهر است. صاحب‌آباد از ار سن‌های مهم و ارزشمند معماری و شهرسازی ایران به لحاظ قدمت، الگو و ساختار فضایی و کالبدی است که طی سیر تحولات تاریخی شهر شکل گرفته و تطور یافته و با وجود برخورداری از ارزش تاریخی به مرور زمان دچار افول شده است. در این پژوهش، از روش تحقیق ترکیبی کمی و کیفی استفاده و داده‌های کمی مرتبط با قیمت اراضی شهری در محدوده مطالعاتی، در بازه زمانی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ جمع‌آوری و تحلیل شده است. همچنین به صورت همزمان داده‌های کیفی مرتبط با مؤلفه عملکردی یعنی کاربری اراضی و فعالیت واحدهای عملکردی، داده‌های مرتبط با مؤلفه کالبدی — فضایی و اشکال و الگوی مالکیت به عنوان یکی دیگر از نمودهای اقتصادی تحلیل و تفهیر شد. تحلیل و تفهیر داده‌ها از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی اسناد شهری و داده‌های تصویری همچون طرح توسعه و عمران شهر تبریز و عکس‌های هوایی محدوده مطالعاتی و همچنین مشاهدات و مطالعات میدانی و با استفاده از استنباط انجام شد. نتایج نشان می‌دهد که اجرای پروژه‌های توسعه‌ای کلان‌مقیاس در بافت تاریخی منجر به افزایش اختلاف قیمت بین املاک مسکونی و تجاری و کاهش ارزش سکونت در بافت شده است. اجرای چنین پروژه‌هایی در محدوده مطالعاتی، سبب از بین رفتن هم‌پیوندی بافت شده و عدم موفقیت آن‌ها در جذب سرمایه و فعالیت اقتصادی، رکود اقتصادی در بافت تاریخی را تشدید کرده است.

واژگان کلیدی

بافت تاریخی، اقتصاد شهری، پروژه‌های شهری، ارزش اراضی، مجموعه صاحب‌الامر تبریز.

* نویسنده مسئول مکاتبات: kamran.dehghan@gmail.com

مقدمه

Shahraki 2012). خلق فضاهای جدید، بر مبنای احترام به معیارهای «اصالت»، «یکپارچگی»، «ارزش» و در مجموع «برجستگی و منزلت مکان تاریخی»، به عنوان مهم‌ترین محرک‌های توسعه در برنامه‌های سیاست بازآفرینی (رویکرد و سیاست نوین در مداخلات توسعه‌ای در بافت تاریخی شهر) مورد توجه است (Hanachi & Fadaei Nezhad 2011). برخلاف این اصول و علی‌رغم ضرورت و اهمیت احترام به الگوی بافت تاریخی در هر گونه اقدامی در این بافت‌ها، در اجرای اغلب پروژه‌های کلان مقیاس، این موضوع مغفول مانده است.

مجموعه صاحب‌الامر و محدوده پیرامون آن نیز به عنوان بخشی از بافت تاریخی شهر تبریز شرایطی مشابه سایر بخش‌های این بافت دارد. در سه دهه اخیر مداخلاتی در قالب پروژه‌های شهری و مداخلات کالبدی — توسعه‌ای در محدوده اجرا شده که تأثیرات گسترده‌ای بر اقتصاد محدوده داشته است. به منظور بررسی پیامدهای این مداخلات از نگاه علم اقتصاد، در کنار بررسی تأثیرات کالبدی و عملکردی، چگونگی تغییرات قیمت زمین و میل به تصرف اراضی در محدوده مطالعاتی به عنوان یکی از شاخص‌ترین نمودهای تحولات اقتصادی در این بخش از بافت تاریخی شهر تبریز موضوع اصلی پژوهش حاضر است که به تفصیل مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱. سؤال‌ها و فرضیه‌های پژوهش

این تحقیق بر آن است تا با توجه به اهمیت عامل اقتصاد در بافت‌های تاریخی به این سؤال‌ها پاسخ دهد که:

- ۱) آیا پروژه‌های شهری که در محدوده بافت تاریخی شهر تبریز، به ویژه در محدوده مجموعه صاحب‌الامر، طی دهه‌های اخیر ساخته شده‌اند، تأثیر مثبتی بر شاخص‌های اقتصادی (قیمت اراضی و سرزندگی اقتصادی) این محدوده داشته‌اند؟
- ۲) چگونه می‌توان برای تداوم حیات در بافت تاریخی، پروژه‌های محرک شهری (آتی و در دست اقدام) را در

بافت تاریخی هر شهر به عنوان میراث تاریخی و هویت آن شهر با توجه به موقعیت قرارگیری، نقش فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در شهر، به عنوان ثروتی ارزشمند شناخته می‌شود. تبریز یک منظومه شهری تاریخی است که میراث ملموس و ناملموس، ارزش‌ها و ثروت‌های فرهنگی و تاریخی آن در گستره شهر و در طی سیر تحولات فضایی — کالبدی، سازمان یافته است. منظومه شهری تاریخی تبریز از خلعت‌پوشان در شرق تا شنب‌غازان و قراملک در غرب، از عون‌بن علی در شمال تا دامنه‌های سهند در جنوب حول یک هسته مرکزی نظام یافته است. محدوده اصلی مصوب بافت تاریخی منظومه شهری تاریخی تبریز (مصوب خرداد ۱۴۰۰) با مساحتی در حدود ۱۳۳۶ هکتار در بخش مرکزی شهر واقع شده است. این محدوده طی دهه‌های اخیر بر اثر عوامل مختلفی از جمله مداخلات و اقدامات مدیریت شهری دچار تغییرات فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی شده است. در این میان، تغییرات اقتصادی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. زیرا شکل‌گیری و تحول فضایی — کالبدی و عملکردی شهرها متأثر از متغیر اقتصادی است و بر آن تأثیر می‌گذارد و شهر چون کانون اقتصادی سهم مهمی را در تاریخ توسعه اقتصادی کشورها ایفا کرده است. از جمله مداخلات شهری در بافت تاریخی، پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری و محرک توسعه است که با هدف ارتقای کیفیت محیط و افزایش سرزندگی اقتصادی و ارتقای کیفیت محیطی در بافت تاریخی طرح و اجرا می‌شوند. اما این پروژه‌ها با ایجاد تغییرات گسترده و در بسیاری از موارد ناهماهنگ با بافت تاریخی، در ارتقای کیفی محیط ناکارآمد هستند. این در حالی است که مطابق اسناد و قوانین بین‌المللی و اصول بازآفرینی در بافت‌های تاریخی، ساختارهای جدید و مورد قبول در محیط‌های تاریخی، آن‌هایی هستند که با احترام به ساختارهای اطراف، توجه به حجم، رنگ و نمای بناهای مجاور، الزام خشی یا فاقد جاذبه بودن ساختارها و لزوم توجه به خصوصیت، سیما و دورنمای شهری ساخته شده‌اند (Masuod & Beigzadeh

جهت بهبود شرایط اقتصادی، و حتی اجتماعی و کالبدی بافت هدایت کرد؟

در این پژوهش، فرض بر آن است که: (۱) اجرای پروژه‌های کلان مقیاس شهری در محدوده بافت تاریخی شهر تبریز و به طور ویژه در محدوده مطالعاتی، علی‌رغم دارا بودن چارچوب و اهداف قابل قبول و جذاب با ایجاد تغییرات گسترده در کاربری اراضی بافت، سبب افزایش قابل توجه قیمت اراضی تجاری شده اما تأثیر مثبتی بر سرزندگی اقتصادی در بافت تاریخی نداشته است. (۲) چنانچه در طراحی و اجرای پروژه‌های محرک شهری در بافت تاریخی، توجه و احترام به زمینه و بستر تاریخی و حفظ ارزش‌های تاریخی و فرهنگی بافت مطابق استانداردها و اصول بین‌المللی مد نظر قرار گیرد، تأثیرات این پروژه‌ها می‌تواند بهبود یابد و اهداف اصلی آن‌ها محقق شود.

۲. روش‌شناسی پژوهش

در این پژوهش، به منظور پاسخ به این پرسش‌ها، از روش تحقیق ترکیبی استفاده شده است. استفاده از این روش در مطالعات شهری و شهرسازی به دهه ۱۹۹۰ میلادی بازمی‌گردد. استفاده از تکرار روش‌های کمی یا کیفی پاسخگوی بررسی جوانب مختلف در تجزیه و تحلیل‌های اقتصادی و شهرسازی مورد نیاز در این پژوهش نیست. در مطالعات شهرسازی به واسطه نفوذ میان‌رشته‌ای آن، جهت حداکثر بهره‌وری از روش‌های کمی و کیفی، نیاز به استفاده از تلفیق آن‌ها یعنی روش ترکیبی احساس می‌شود. روش ترکیبی را می‌توان در تمامی مراحل پژوهش از بررسی پارادایم‌های نظری تحقیق و جمع‌آوری اطلاعات تا بیان انواع طرح‌های ترکیبی، تحلیل و تفسیر یافته‌ها، نتایج نهایی و فرااستنباط به کار برد. بررسی پیشینه و بنیان‌های فلسفی و پارادایمی روش تحقیق ترکیبی نشان می‌دهد که تحقیق ترکیبی با اتکای فلسفی و فکری به پارادایم پراگماتیسم بر ترکیب دو روش‌شناسی کمی و کیفی تحقیق در همه مراحل تحقیق تأکید دارد و از تقابل سنتی روش‌شناختی کمی - کیفی اجتناب می‌کند. یافته‌ها و استنباط‌های برگرفته از

تحقیق با روش ترکیبی به فرااستنباط موسوم هستند (Mohammad Pour 2010). روش‌شناسی ترکیبی خود یک روش‌شناسی متمایز و متفاوت از هر یکی از روش‌های مستقل کمی و کیفی تحقیق تلقی می‌شود. طرح پژوهشی روش ترکیبی، مجموعه اقداماتی است برای جمع‌آوری، تحلیل و ترکیب اطلاعات کمی و کیفی در یک مطالعه واحد به منظور شناخت مسئله تحقیق؛ به عبارت دیگر روش ترکیبی، تحقیقی است که در آن محقق به جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل داده‌ها، ادغام یافته‌ها و طراحی استنتاج‌ها با استفاده از شیوه‌های کمی و کیفی می‌پردازد (Creswell & Garrett 2008) یکی از انواع طرح‌های تحقیق با روش ترکیبی، طرح‌های تحقیق با مدل آمیخته است که در آن‌ها پژوهشگر رویکرد‌های کمی و کیفی پژوهش را با هم می‌آمیزد و به اجرا در می‌آورد (Keshmiri, Peyvastehgar & Karimi 2017). در این پژوهش داده‌های کمی مرتبط با قیمت اراضی شهری به عنوان یکی از نمودهای شاخص ارزش‌های زیستی، اقتصادی - اجتماعی در محدوده با استفاده از داده‌های موجود در سیستم یکپارچه شهرسازی، نوسازی و درآمد شهرداری تبریز جمع‌آوری و با استفاده از محاسبه نرخ رشد قیمت اراضی در بازه زمانی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ خورشیدی تحلیل شد. همچنین داده‌های کیفی مرتبط با مؤلفه عملکردی یعنی کاربری اراضی و فعالیت واحدهای عملکردی، داده‌های مرتبط با مؤلفه کالبدی - فضایی و اشکال و الگوی مالکیت به عنوان یکی دیگر از نمودهای اقتصادی، از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی اسناد شهری و داده‌های تصویری همچون طرح توسعه و عمران شهر تبریز و عکس‌های هوایی محدوده مطالعاتی و همچنین مشاهدات و مطالعات میدانی و با استفاده از استنباط، تحلیل و تفسیر شد. سپس با بهره‌گیری از روش تحقیق ترکیبی کمی و کیفی از نوع ترکیبی همزمان قیاسی، نتایج حاصل از تحلیل و مقایسه داده‌های کمی (نرخ رشد قیمت اراضی شهری در محدوده) و داده‌های کیفی (کاربری اراضی، فعالیت واحدهای عملکردی، الگوی مالکیت و داده‌های حاصل از بررسی‌های کالبدی - فضایی)

پیش و پس از اجرای پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری در محدوده مطالعاتی، به طور همزمان با هم مقایسه و ترکیب شد. با تحلیل و استنباط حاصل از تحلیل ترکیبی، ضمن دسترسی به اهداف پژوهش به سؤالات تحقیق پاسخ داده شد.

۳. پیشینه پژوهش

مطالعه در مورد مداخلات کلان‌مقیاس شهری و پیامدهای آن - به ویژه پیامدهای اقتصادی - در بافت تاریخی را می‌توان در سه بخش طبقه‌بندی کرد: ۱. اقتصاد و تحلیل وضعیت اقتصادی در بافت‌های شهری (Heina, de Groota and Soma 2008) و به طور خاص در بافت‌های تاریخی شهری ۲. بررسی انواع مداخلات و سیر تحول آن‌ها در بافت‌های شهری و ۳. بررسی و نقد تأثیرات و پیامدهای مداخلات و پروژه‌های کلان‌مقیاس در شهر و به ویژه در بافت‌های تاریخی شهری (Douglass 2005; Flyvbjerg 2005; Flyvbjerg, Bruzelius and Rothengatter 2003; Lang 2014)؛

دسته اول مطالعات، با تمرکز بر موضوع اقتصاد به بررسی و تحلیل اقتصادی در بافت‌های شهری پرداخته‌اند؛ مانند مهرافزون (Mehrafzoon 2017) که به بررسی نقش توزیع خدمات شهری در توسعه اقتصاد شهری در شهر بروجرد پرداخته است. نتایج این تحقیق حاکی از آن است که توزیع خدمات شهری مطلوب با بازده اقتصادی، زمینه ایجاد زندگی مرفه برای شهروندان را فراهم می‌کند و بی‌تردید مقوله خدمات شهری با رویکرد اقتصادی از مهم‌ترین مقولاتی است که با توسعه‌یافتگی کشور ارتباط مستقیم دارد. برخی در این نوع مطالعات اقتصادی، بر بافت‌های تاریخی متمرکز شده‌اند. به عنوان نمونه، عیسی‌خانی (Isa 2018) تأثیر عامل اقتصاد بر بافت شهری تاریخی را بررسی کرده و اذعان دارد که رسوخ فرسودگی اقتصادی در بافت تاریخی منشأ و سرچشمه ایجاد فرسودگی اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در این بافت است. در این پژوهش جلوگیری از خروج ساکنان بومی از بافت، ایجاد کاربری‌های مناسب‌تر در محدوده‌های تاریخی و ایجاد

فعالیت‌های خدماتی برای دسترسی مناسب‌تر و راحت‌تر افراد ساکن به این خدمات از مهم‌ترین پیامدهای جلوگیری از ایجاد فرسودگی اقتصادی در بافت تاریخی معرفی شده است. همچنین محمدی و همکاران (Mohammadi, Nasekhian and Izadi 2019) با هدف ارائه مدل بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی، پس از انجام مطالعاتی در زمینه ابعاد گوناگون بازآفرینی شهری، مدل مورد نظر را بر اساس نظریه کارکردگرایی ساختاری ارائه کرده‌اند. در این مدل، مؤلفه ارزش اقتصادی، وظیفه سازگاری و انطباق، مؤلفه سرمایه‌گذاری، وظیفه تعیین اهداف، مؤلفه فعالیت‌های اقتصادی درون بافت، وظیفه خرده‌نظام یگانگی و انسجام و در نهایت مؤلفه برندسازی، وظیفه حفظ الگوی پنهان بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی را بر عهده دارد.

گروه دوم و سوم مطالعات به بررسی انواع مداخلات و سیر تحول آن‌ها در بافت‌های شهری و بررسی پیامدهای مداخلات کلان‌مقیاس در بافت شهری تاریخی مربوط می‌شود. بررسی رویکردها و سیاست‌های مداخلات توسعه‌ای در بافت‌های شهری، نشان می‌دهد که این مداخلات سیری تکوینی از نو سازی شهری با رویکردهای مدرنیستی تا بازآفرینی پایدار شهری را طی کرده است. نوع نگاه به پروژه‌های نو سازی، ضربتی، با پیش‌زمینه آمرانه و اجباری و کلان‌مقیاس بوده و با تأکید بر جنبه‌های کالبدی و اقتصادی انجام شده است (Bahreini, Izadi & Mofidi 2014). مداخلات کلان‌مقیاس در بافت‌های شهری در سطح جهانی با انتقادات گسترده به تبعات اجتماعی آن‌ها روبه‌رو شد که این موضوع منجر به رکود آن‌ها در دهه ۱۹۶۰ میلادی شد. پس از بروز تحولاتی در اواخر دهه ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ میلادی به ویژه در قالب پروژه‌های کلان توسعه اقتصادی در بافت تجاری مرکز شهرها این مداخلات مجدداً گسترش یافتند (Orueta & Fainstein; Lehrer & Laidley 2009). در ایران نیز طی چهار دهه گذشته، مداخلات توسعه‌ای در ذیل همین رویکردها و سیاست‌ها با نقش محوری دولت و غالباً از محل منابع مالی و سرمایه‌گذاری مستقیم دولت انجام شده است. طرح‌های

موضوعی روانبخشی متکی بر دولت و منابع درآمدی عمومی (۶۸-۱۳۵۸)، طرح‌های تفصیلی ویژه مراکز شهری برای بهسازی مراکز شهری و محورهای تاریخی - فرهنگی توسط دولت و با بودجه عمومی دولت و شهرداری‌ها (۷۲-۱۳۶۹)، طرح‌های بافت‌های مسئله‌دار شهری با رویکرد تجمیع و بازسازی بافت فرسوده (۷۶-۱۳۷۲)، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده در قالب پروژه‌های بزرگ مقیاس با مشارکت بانک‌ها و بخش خصوصی (۹۲-۱۳۷۶) سیر تجارب مداخلات توسعه در شهرهای ایران را نشان می‌دهد که عموماً در شهرهای بزرگ و بافت‌های مرکزی و تاریخی آن‌ها با دیدگاه غالب کالبدی و اقتصادی انجام شده است.

مطالعات متعدد به بررسی پیامدهای گوناگون اقدامات مدیریت شهری، مداخلات توسعه‌ای در بافت‌های شهری و به طور خاص اجرای پروژه‌های کلان‌مقیاس در بافت‌های شهری تاریخی پرداخته‌اند که غالباً بر پیامدهای کالبدی - فضایی، اجتماعی و زیست‌محیطی تمرکز دارند. به عنوان مثال، خیرا لدین و هم‌کاران (Kheyroddin, Imani and Forouhar 2013) طی بررسی پیامدهای فضایی اقدامات مدیریت شهری در بافت‌های قدیم و جدید شهر تبریز و پیامدهای پراکنده‌روی بر بافت مرکزی این شهر، بیان می‌کند که اقدامات مدیریتی شهر تبریز موجب رشد افقی و پراکنده‌روی شهر و سبب افزایش سیر نزولی ارزش‌های کیفی بافت مرکزی می‌شود.

از جمله تجارب عملی مداخلات کلان‌مقیاس در بافت تاریخی شهر تبریز - به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران - می‌توان به مداخلات و پروژه‌های عمرانی که از اوایل دهه هفتاد خورشیدی در محدوده غرب بازار تاریخی (پروژه مجموعه تجاری مشروطه) با زیربنایی در حدود ۳ هکتار، میدان شهید بهشتی و طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون مسجد کبود (پروژه عتیق) با مساحت حدود ۶ هکتار اشاره کرد. بررسی و تحلیل پیامدهای کالبدی - فضایی و عملکردی این پروژه‌ها حاکی از آن است که در طرح آن‌ها با عدم توجه به دانه‌بندی قطعات بافت تاریخی و تغییر ناهم‌خوان با دانه‌بندی بافت، عدم رعایت اندازه و

مقیاس قطعات طراحی شده و مسدود کردن گذرهای تاریخی به پیوستگی ساختار کالبدی - فضایی بافت تاریخی آسیب زده شده و موجب کمرنگ شدن نقش کالبدی عناصر واجد ارزش شاخص مانند بازار تاریخی و مسجد کبود شده است و همچنین حرائم بناهای واجد ارزش تاریخی شکسته شده‌اند. همچنین عدم توجه و نظارت بر یکپارچگی طرح‌ها از نظر عملکردی و نظام ساختاری و حرکتی موجب بروز آشفتگی در بافت تاریخی شهر تبریز شده است (Mohammad Moradi, Parsi & Jafarpour Naser 2011;)

(Gharehbaglou, Nejad Ebrahimi & Ardebilchi 2019). پروژه‌های کلان مقیاس در بخش اقتصادی به دنبال ایجاد ارزش افزوده و منافع مالی برای سرمایه‌گذاران بوده‌اند و مدعی هستند که سطح اقتصادی شهر را از طریق ایجاد فرصت‌های شغلی، افزایش ظرفیت رشد و جذب سرمایه به شهر ارتقاء می‌دهند (Sarkheyli, Rafiean & Taghvaei 2018). به همین دلیل بررسی پیامدهای اقتصادی اجرای این پروژه‌ها در کنار بررسی سایر پیامدها لازم و ضروری به نظر می‌رسد. در مطالعات انجام شده، با اینکه پژوهش‌های متعدد در مورد اقدامات و مداخلات کلان‌مقیاس شهری و اهمیت توجه به اقتصاد و سرزندگی اقتصادی در شهر و بافت‌های تاریخی انجام شده و به لزوم تحقق شکوفایی اقتصادی پس از اجرای پروژه‌های شهری در بافت‌های تاریخی (به عنوان یکی از گونه‌های بافت شهری ناکارآمد که غالباً متأثر از نوگرایی‌ها و گسترش ناموزون و شتاب‌زده دچار افت منزلت اقتصادی شده) اذعان شده است. اما همچنان کمبود مطالعات در باب پیامدهای اقتصادی مداخلات کلان‌مقیاس شهری در بافت تاریخی به صورت متمرکز احساس می‌شود. بنابراین تحقیق حاضر سعی دارد با استفاده از آنالیز اقتصادی با تمرکز بر تحلیل قیمت اراضی و نحوه توزیع فعالیت‌ها، چگونگی تأثیر این مداخلات بر سرزندگی اقتصادی بافت تاریخی شهری را بررسی کند و زمینه را برای تمرکز بیشتر مطالعات پایه مداخلات کلان‌مقیاس در این بافت شهری، بر آینده‌نگری اقتصادی ناشی از اجرای پروژه فراهم سازد.

۴. مبانی نظری

۴-۱. بافت تاریخی

ارزش‌های مدنی و فرهنگی محلات قدیمی یا به عبارت بهتر بافت تاریخی، محدود به ابنیه تاریخی نیست بلکه بافت به عنوان شبکه به هم پیچیده روابط کالبدی به یادگار مانده از نسل‌های پیشین، دارای ارزش است (Maleki 2004). این در حالی است که بافت‌های تاریخی اغلب شهرهای ایران علی‌رغم برخورداری از ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و سرمایه‌ای، دچار کاهش کارایی و فرسودگی کالبدی، عملکردی، اجتماعی و اقتصادی شده‌اند.

۴-۲. اقدامات و پروژه‌های شهری

مدیریت، برنامه‌ریزی و طراحی شهری برای احیاء بافت‌های تاریخی و توسعه شهری، اقدامات متعددی را تاکنون در زمینه توسعه‌های شهری جدید، ایجاد فضاهای عمومی شهر و نظایر آن به صورت عملی انجام داده است. اصولاً اقدامات و پروژه‌های طراحی شهری، فعالیت‌هایی است میان رشته‌ای که در فرایندی هماهنگ با دیگر تخصص‌ها، به تثبیت یا ارتقای کیفیت زندگی در عرصه‌های عمومی می‌پردازد. البته این پروژه‌ها به طور معمول جبرانی محسوب می‌شود و برای تخفیف نارسایی‌های کیفی موجود که ناشی از تفکرات کمیت‌گرای تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران قبلی در سطوح مختلف شهر به نظر می‌رسد، به کار می‌رود (Pakzad 2007). در رابطه با اقدامات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها، مهم‌ترین راهبردهای مواجهه با بافت، شامل چهار راهبرد حفاظت مطلق، حفاظت فعال، دخالت سازنده و دخالت رادیکال است (Maleki 2004).

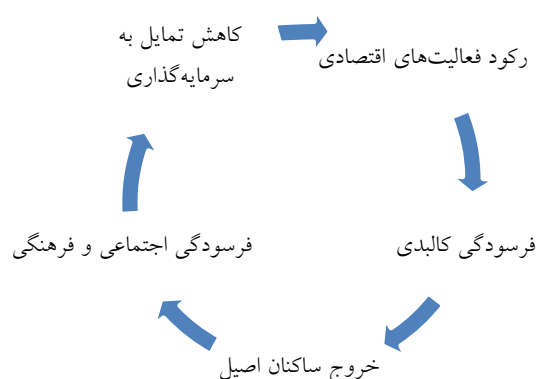
برای اجرای هر طرح شهری در بافت تاریخی، در حال حاضر مدیریت شهری علاوه بر مسائل زمین و مسکن با مسائلی نظیر منابع درآمدی، سرمایه‌گذاری و بودجه‌ای و برنامه‌ای درگیر است که شاید به اختصار بتوان آن‌ها را «اقتصاد شهرداری‌ها» خطاب کرد (Razaqi Asl and Khoshgadam 2013). از جمله اقدامات و مداخلات شهری مهم در جهت رفع مشکل بودجه‌ای و سرمایه‌گذاری،

پروژه‌های محرک توسعه است. جان لنگ اعتقاد دارد که منظور از شهرسازی محرک، طراحی و ساخت زیرساخت‌های یک پروژه به منظور به هم پیوستن آن به عنوان یک واحد و برای ایجاد انگیزه در هر یک از مالکان و سازندگان یا سرمایه‌گذاران به منظور سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید است (Lang 2014). هدف اصلی پروژه‌های محرک توسعه، خلق توسعه‌ای است که فراتر از عرصه خودش با شد و حضور فیزیکی توسعه به وضوح قابل مشاهده خواهد بود. در واقع، پروژه محرک به عنوان یک تبلیغ بزرگ برای محدوده است که پیام ضمنی آن مکانی برای جذب سرمایه‌گذاری‌ها است (Azizi and Bahra 2018؛ Smyth, 1994: 20). میزان جذب سرمایه بخش خصوصی توسط پروژه‌های محرک از جمله عوامل نشان‌دهنده موفقیت یا عدم موفقیت آن‌ها است و سرمایه‌گذاری در بافت تاریخی موجب ارزش‌آفرینی در این مناطق می‌شود (Mohammadi, Nasehian and Izadi 2019).

۴-۳. اقتصاد شهری

مطالعات اقتصادی در شناخت فرایند طراحی شهری نشان‌دهنده اهمیت این موضوع در طراحی و برنامه‌ریزی‌های شهری است. بدیهی به نظر می‌رسد که بسیاری از شهرها خصوصاً شهرهای بزرگ، ممکن است به دلیل وجود شرایط لازم، عوامل اقتصادی گوناگونی را در خود جای دهند و بنابراین دارای پایه‌های اقتصادی متنوعی باشند (Bahrainy 2012). از نظر بُعد اقتصادی، شهر به عنوان زیستگاهی انسانی تعریف شده که توان تولید و نگهداشت و داد و ستد و ارزش افزوده را پیدا کرده و به تمامی ابزارهای کالبدی - کاربردی لازم برای سکونت جمعی مجهز شده است (Flamaki 2008). به منظور مطالعه دقیق در حوزه اقتصاد در شهر، رشته تخصصی «اقتصاد شهری» پدید آمده است که در آن اقتصاددانان و کارشناسان علوم جغرافیای اقتصادی تلاش می‌کنند با استفاده از ابزارهای اقتصادی مسائل و مشکلات یک منطقه شهری را مورد ارزیابی قرار دهند

در این بافت می شود (Isa Khani 2018). با این تو صیف از یک طرف، رکود اقتصادی در بافت تاریخی، موجب افت کالبدی و اجتماعی بافت می شود و از طرف دیگر، زوال کالبدی و اجتماعی خود تشدید رکود اقتصادی محدوده را به دنبال خواهد داشت. ارتباط متقابل کالبد شهر و اقتصاد موجب می شود که اجرای هر طرح و پروژه شهری و هرگونه مداخله و اقدامی در بافت تاریخی، تغییری اقتصادی در بافت ایجاد کند. این تغییر در قیمت و ارزش اراضی، هزینه حمل و نقل، هزینه فعالیت های شهری، صرفه های تجمعی و ناشی از مقیاس و مزیت های نسبی نواحی شهری نمود می یابد (Ardeshiri 2004; Faraji Mollai 2010). به منظور ارزیابی و سنجش پیامدهای مداخلات کلان مقیاس در بافت تاریخی شهری از دیدگاه اقتصاد شهری، سه مؤلفه ابزارهای اقتصادی مرتبط با تحلیل عرضه و تقاضا، عملکردی و کالبدی - فضایی مورد بررسی قرار می گیرد.



تصویر ۱: ارتباط متقابل رکود اقتصادی با فرسودگی کالبدی و اجتماعی در بافت تاریخی

Fig 1: The correlation between economic recession and physical and social burnout in historic urban fabric

الف) ابزارهای اقتصادی (مرتبط با تحلیل عرضه و تقاضا)

زمین در مرکز فعالیت های شهری قرار گرفته است و با تأمین قدرت و ایجاد ارتباط میان گروه ها و فعالیت های مختلف بر توسعه اقتصادی اثر می گذارد (Rafieian 2010).

(Abedin Darkoosh 1999). اقتصاد شهری از مواردی است که در حوزه اقتصاد، ظاهراً مورد غفلت واقع شده و یا شاید هنوز از کم و کیف و ابعاد علمی آن اطلاع لازم و جامعی فراهم نشده است. اما باید باور کرد گسترش روابط اجتماعی در شهرها موجب شده است که تمام سازوکارها در ابعاد مختلف حتی ابعاد فرهنگی، سیاسی، امنیتی، بصری و زیست محیطی ارتباط مستقیم و معناداری با اقتصاد شهر داشته باشد (Razzaqi Asl and Khoshgadam 2013). موضوعات اصلی اقتصاد شهری شامل: نیروهای بازار در توسعه شهر، کاربری زمین در داخل شهرها، حمل و نقل شهری، مشکلات شهری و سیاست عمومی، مسکن و سیاست عمومی و هزینه ها و مالیات های دولت محلی است (Zanganeh 2010). اقتصاددانان شهری، صرفه های مقیاس (Economies of scale)، صرفه های تجمعی (Economies of agglomeration) و مزیت های نسبی (Comparative advantage) را سه مؤلفه اصلی در اقتصاد شهری می دانند که موجب افزایش نقش شهرها در توسعه اقتصادی می شود.

۴-۴. اقتصاد شهری و بافت تاریخی شهر

یکی از موارد مورد توجه در حفظ شهرهای تاریخی، توجه به اقتصاد و فرهنگ در چشم انداز قرن بیست و یکم است. یکی از پایه های اقتصاد فرهنگی، شهرهای با سابقه تاریخی به ویژه بافت های تاریخی بخش های مرکزی این شهرها است (Rahnema 1998). در مبحث اقتصاد شهری، از زاویه علم اقتصاد، فعالیت های انسانی و تأثیرات کالبدی مورد بررسی قرار می گیرد که این بررسی ها بر تحلیل عرضه و تقاضا استوار خواهد بود. رکود فعالیت های اقتصادی در بافت تاریخی، موجب کاهش استفاده از بناهای موجود و بی توجهی به آن ها در این بافت می شود که فرسایش کالبدی را به دنبال دارد. به این ترتیب درآمد افراد ساکن در بافت کاهش می یابد و به تدریج خروج ساکنان اصیل، جایگزین شدن افراد بزه کار و بی بضاعت و در نتیجه زوال و فرسودگی اجتماعی و فرهنگی در بافت تاریخی را در پی خواهد داشت که حاصل آن کاهش تمایل به سرمایه گذاری

بررسی کیفیت سکونت و شناخت بهتر فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای تحریک توسعه در بافت‌های شهری، به کسب اطلاعات دقیق از قیمت اراضی نیازمند است. معمولاً قیمت زمین، شاخصی است که ویژگی‌های مختلف یک محله از قبیل ارزش‌های زیستی، اقتصادی - اجتماعی در آن به طور غیرمستقیم نمود پیدا می‌کند. از این رو قیمت مترمربع مستغلات زمین یا مسکن، گویاترین و قابل دسترس‌ترین شاخص تلفیقی است که مختصات اقتصادی، اجتماعی و کیفیت زیستی فضا را در یک ناحیه نشان می‌دهد (Kheyroddin, Imani and Forouhar 2013; Bourdin, 2008). قیمت زمین و مسکن (املاک) تابع عوامل و شرایط مختلفی است؛ از این رو در زمان‌ها و مکان‌های مختلف، قیمت‌ها متفاوت می‌شوند (Gholizadeh 2008). در گذر زمان، گسترش سریع و تحول در ساختار اجتماعی - اقتصادی و محیط فیزیکی، منجر به ظهور نیروهای جدید می‌شود که قیمت زمین و مسکن را تغییر می‌دهد (Ozus & et al. 2007). در مورد زمین شهری، افزایش تقاضا الزاماً به معنی افزایش عرضه نخواهد بود، زیرا مالکان زمین ممکن است در انتظار سود بیشتر در بازار آینده از عرضه و فروش زمین خودداری کنند. این موضوع، یعنی امکان احتکار زمین در طولانی‌مدت، یکی از ویژگی‌های اصلی زمین شهری است. علاوه بر این، از ویژگی‌های مؤثر بر ارزش زمین شهری می‌توان به ویژگی‌های ثابت نسبی عرضه زمین، عدم پرداخت هزینه برای ایجاد آن، عدم تجانس، رانت اقتصادی یا رانت کمیابی زمین، عدم استهلاک و عدم قابلیت جابه‌جایی اشاره کرد (Mirkatooli, Modanloo Joybari and Samadi 2012; Akhavan Goran 2014; Ghanbari et al. 2016).

مسکن یکی از مؤلفه‌های عمده ثروت کل را تشکیل می‌دهد و در بسیاری از کشورها وزن قابل توجهی در تعیین شاخص قیمت مصرف‌کننده دارد. به طور کلی بخش مسکن، بخشی پُر نوسان و حساس نسبت به ادوار تجاری است و فعالیت حقیقی در بخش مسکن به عنوان یک نماگر پیشرو در فعالیت‌های اقتصادی شناخته شده است

(Mohaddes 2010). بازار مسکن متأثر از شرایط اقتصاد کلان است. مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن و زمین شهری عبارت هستند از: فاصله زمین شهری تا دسترسی‌ها، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی ساکنان، پایگاه اجتماعی ساکنان و وسعت قطعات املاک (Fani and Duiran 2008)؛ مطالعات پیرامون قیمت مسکن در ایران نشان می‌دهد که در بلندمدت مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، تأثیر مثبت و هزینه مالکیت، تأثیر منفی بر قیمت حقیقی مسکن داشته‌اند (Khalili Araghi, Mehrara and Azimi 2012). عوامل مؤثر بر قیمت مسکن به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ دسته اول، عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار تعیین می‌شوند و دسته دوم، عوامل غیربنیادی هستند که مربوط به عملکرد اقتصادی مسکن نیستند بلکه شامل نیروهایی هستند که خارج از عملکرد بخش مسکن بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارند. از عوامل بنیادی در مقیاس کلان می‌توان به عواملی چون سیاست‌های پولی و نرخ بهره بازدهی سپرده‌های بانکی اشاره کرد و در مقیاس خرد، عواملی همچون تراکم ساختمانی، بر الگوی مسکن تأثیرگذار هستند (Gholizadeh 2008). قیمت زمین و مسکن به عنوان یک کالای مرکب و چند بُعدی می‌تواند متأثر از عوامل مختلفی همچون کیفیت ساختاری مسکن، قابلیت دسترسی به مراکز تجاری و خدمات شهری، تسهیلات رفاهی و محیطی مربوط به ملک و به طور کلی کیفیت محیط دربرگیرنده آن، باشد. یکی از مهم‌ترین شاخص‌ها برای آگاهی از میزان کیفیت یک محیط مسکونی، شاخص تغییرات قیمت زمین و مسکن است (Kheyroddin, Imani and Forouhar 2013). به طور کلی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در سه گروه عوامل اقتصادی، فنی و محیطی - مکانی طبقه‌بندی می‌شوند.

عوامل مؤثر در عرضه و تقاضا و تعیین قیمت زمین تا حد زیادی به ویژگی‌های منحصر به فرد آن به عنوان یک کالای خصوصی و عمومی مربوط می‌شود. این ویژگی دوگانه زمین و میل به تصرف و استفاده از زمین توسط افراد و

فعالیت‌ها بر قیمت واحدها تأثیر می‌گذارد (Naghsh-e-Mohit 2016). در پروژه‌های شهری نیز نحوه و چگونگی فعالیت و عملکرد هر یک از واحدها نشانگر میزان موفقیت طرح در جذب سرمایه است.

ج) مؤلفه کالبدی - فضایی (تأثیرات کالبدی)

مؤلفه و عامل دیگر مؤثر بر ارزیابی پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری در بافت تاریخی از زاویه علم اقتصاد شهری، تأثیرات کالبدی این طرح‌ها بر بافت تاریخی است. طراحی و هرگونه مداخله در ساختار کالبدی - فضایی در بافت شهری تاریخی، فرایندی است که در آن مدیریت تغییر، به صورت حساس با حفظ ویژگی مکان، تغییرات اقتصادی لازم را فراهم می‌کند. اصل اساسی در هرگونه مداخله و طراحی در بافت تاریخی، «هماهنگی» طرح با بافت و شخصیت آن از طریق رعایت سه اصل «احترام و حفظ ارزش‌های تاریخی و فرهنگی»، «استفاده از اصول ارزشمندی بناها در طراحی بناهای جدید» و «حفظ و ارتقای ارزش‌های روز» است. احترام و حفظ ارزش‌های تاریخی و فرهنگی در طراحی در بستر بافت تاریخی از طریق پایبندی به اصول «رعایت یکپارچگی و پیوستگی»، «رعایت اصالت در طراحی، مصالح، ساخت و نحوه کیفیت استقرار اثر در محیط» و «رعایت شخصیت مکان» محقق می‌شود. مطابق اسناد و قوانین بین‌المللی، ساختارهای جدید و مورد قبول در محیط‌های تاریخی، آن‌هایی هستند که با احترام به ساختارهای اطراف، توجه به حجم، رنگ و نمای بناهای مجاور، الزام خشی یا فاقد جاذبه بودن ساختارها و لزوم توجه به خصوصیت، سیما و دورنمای شهری ساخته شده‌اند. به منظور رعایت اصل «استفاده از اصول ارزشمندی بناها در طراحی بناهای جدید» در بافت تاریخی، کیفیت ایده، طراحی و ارتباط طرح بناهای جدید با محیط خود باید در بهترین سطح ممکن باشد. در نهایت، در طراحی و مداخلات جدید در راستای تحقق اصل «حفظ و ارتقای ارزش‌های روز بافت تاریخی» از بعد کالبدی، با رعایت احترام به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، از نظر کالبدی

بخش عمومی، مسئله مالکیت‌های متنوع و اشکال تصرف گو ناگون را برای زمین مطرح می‌کند (Mahmoodi Pati and Mohammadpour Omran 2008). معمولاً الگوی مالکیت زمین، پاسخی آرام به تحولات اجتماعی و اقتصادی محسوب می‌شود و یکی از عوامل عمده تأثیرگذار بر ساخت و رشد شهرها به عنوان تجلی‌گاه زندگی اجتماعی - اقتصادی بشر است. نظم و بی‌نظمی جهت توسعه شهری، نحوه مکان‌یابی کاربری‌ها، تراکم توسعه و نهایتاً کیفیت عمومی زندگی در شهر را می‌توان به نوعی وابسته به الگوی مالکیت دانست. بسیاری از عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در نتیجه برنامه‌های شهری به وجود می‌آیند. تأثیر اعلان وجود طرح و یا تأثیر اجرای یک طرح عمومی و عمرانی با تأثیر بر چشم‌انداز زمین (یکی از عوامل کیفی محیطی - مکانی)، طبیعتاً منجر به افزایش یا کاهش قیمت املاک داخل یا پیرامون محدوده طرح خواهد شد. معمولاً پس از تصمیم شهرداری یا سایر دستگاه‌های اجرایی، به اجرای طرحی در محدوده معین، اطلاع یافتن مالکان، منجر به افزایش یا کاهش بی‌جهت قیمت املاک واقع در طرح یا پیرامون آن می‌شود (Entezar Yazdi 2015). همچنین اقدامات اشخاص مختلف حقیقی و حقوقی بر این قیمت‌ها اثر می‌گذارند.

ب) مؤلفه عملکردی (فعالیت‌های انسانی)

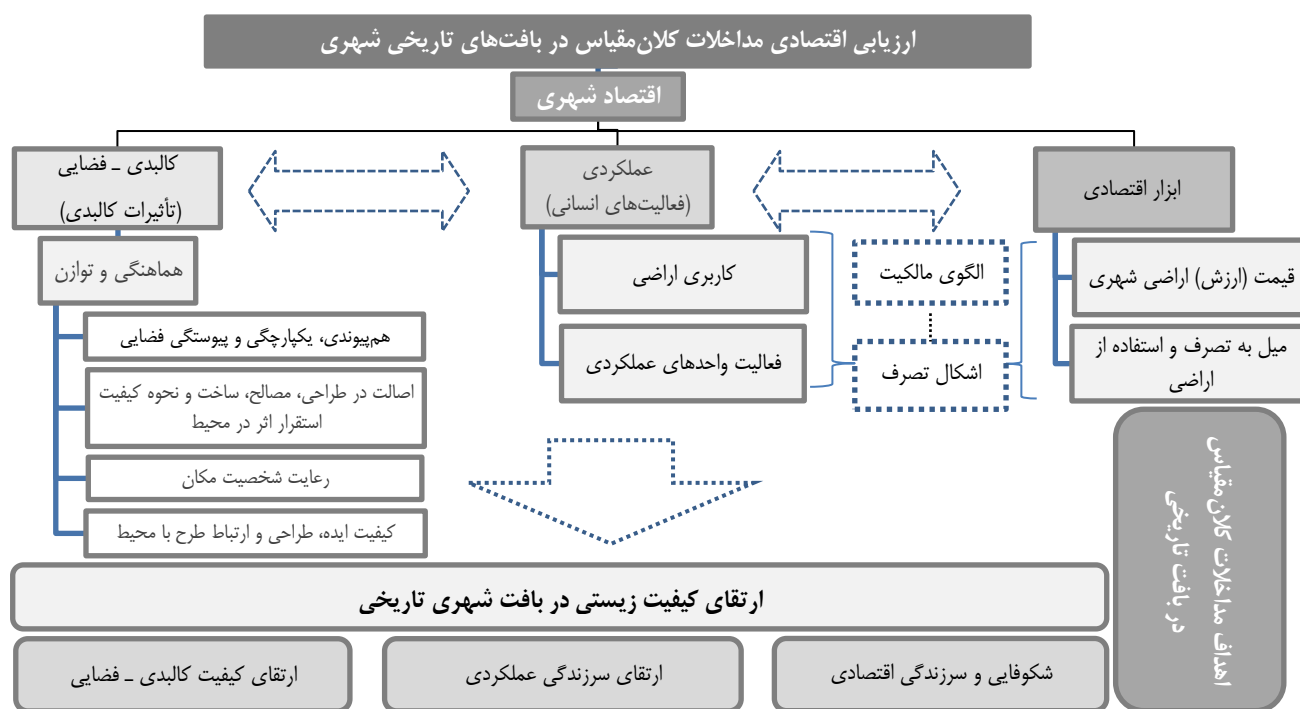
از جمله عوامل کمی محیطی - مکانی تأثیرگذار بر قیمت اراضی و مسکن، ترکیب کاربری‌ها و سهم هر یک از کاربری‌های تجاری، مسکونی، اداری، صنعتی، معابر و دسترسی و زمین‌های ساخته نشده است. بررسی رابطه بین قیمت اراضی و املاک با توزیع فعالیت‌های اقتصادی حائز اهمیت است و در شناسایی و آینده‌نگری مکان‌گزینی گرایشی فعالیت‌ها و شناسایی شکل‌گیری مراکز و کانون‌های عمده مؤثر است. رابطه بین قیمت واحدهای فعالیتی و مکان‌گزینی فعالیت‌ها، رابطه‌ای دوسویه است. واحدهای فعالیتی در مکان‌یابی فضای فعالیت، به قیمت نیز در کنار سایر عوامل تأثیرگذار توجه دارند و از سوی دیگر، استقرار

انتظار بر رعایت حداقل‌ها و تأثیر از تجربه‌ها می‌رود. این طرح‌ها باید از فرسودگی بافت تاریخی بکاهد و بر کیفیت کالبدی آن بیفزاید (Hannachi & Pour sarrajian 2014; Masuod & Beigzadeh Shahraki 2012).

شایان ذکر است که در کنار رعایت اصول مطرح، احترام به حقوق شهروندی اهالی و ساکنان و همچنین مالکان پیشین اراضی محل طرح لازم و ضروری است؛ زیرا این امر ارتباط مستقیم با میزان مشارکت اهالی بافت و عموم مردم و مسئولیت‌پذیری آن‌ها در قبال بافت شهری تاریخی دارد. هر چه میزان مشارکت مردم در فرایند طراحی در بافت شهری تاریخی بیشتر باشد، میزان پذیرش طرح جدید و موفقیت و مقبولیت سایر اصول افزایش می‌یابد.

در رابطه‌ای متقابل، قیمت زمین یکی از عوامل مؤثر در تعیین نوع کاربری، تغییر آن و میل به تصرف و استفاده از

اراضی است و ترکیب و سهم هر یک از کاربری‌ها عاملی مؤثر بر قیمت اراضی و املاک شهری؛ از طرف دیگر، تغییر در قیمت یکی از مشهودترین بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها است (Ardeshiri and Zahmatkeshan 2006). در این مقاله، با توجه به ابعاد شناسایی شده، مدل مفهومی زیر برای ارزیابی اقتصادی پروژه‌های بزرگ مقیاس شهری، پیشنهاد می‌شود. این مدل با تحلیل و ارزیابی شاخص‌های سه بعد «ابزارهای اقتصادی» و «مؤلفه‌های عملکردی» و «کالبدی - فضایی» و تأثیرات متقابل آن‌ها بر یکدیگر، بر هدف ارتقای کیفیت زیستی هر نوع مداخله‌ای در بافت تاریخی که در قالب‌های شکوفایی و سرزندگی اقتصادی، سرزندگی عملکردی و ارتقای کیفی محیط ظهور و نمود می‌یابند، تأکید دارد (تصویر ۲).



تصویر ۲: مدل مفهومی تحقیق (ارزیابی اقتصادی مداخلات کلان‌مقیاس در بافتهای تاریخی شهری)

Fig 2: Conceptual model of research (economic evaluation of large-scale interventions in historic urban fabrics)

میدان صاحب‌الامر در محدوده بافت تاریخی شهر تبریز، در بخش شمالی مجموعه بزرگ بازار تاریخی و در امتداد

۵. مطالعات موردی: بافت حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر شهر تبریز

حاشیه شمالی مهران رود واقع شده است. این میدان با سابقه تاریخی، در گذشته نقش میدان حکومتی را داشته و ساختار فضایی آن شامل سه بخش فضاهای دیوانی (دولتخانه)، مذهبی (ابواب البرز صریه) و تجاری (قیصریه) بوده است. طی سه دهه اخیر (۱۳۷۰ خورشیدی تا پایان دهه ۱۳۹۰ خورشیدی)، بیشترین میزان مداخلات کالبدی — فضایی و پروژه‌های توسعه‌ای متعدد در این محدوده اجرا شده است. این امر را می‌توان به عنوان مهم‌ترین دلیل انتخاب این محدوده از بافت تاریخی شهر برای سنجش تأثیر طرح‌های شهری بر عامل اقتصاد مطرح کرد. از میان پروژه‌های شهری و مداخلات کلان‌مقیاس در این دوره می‌توان به احداث خیابان شهید مدنی دوم (اوایل دهه ۱۳۷۰ خورشیدی)، ساخت مجتمع نصریه (اواسط دهه ۱۳۷۰ خورشیدی) و مجتمع‌های تجاری صاحب‌الامر ۱، ۲ (دهه ۱۳۷۰ و ۱۳۸۰ خورشیدی) و مجتمع تجاری صاحب‌الامر ۳ (دهه ۱۳۹۰ خورشیدی) تاکنون (در حال اجرا) اشاره کرد.

۱-۵. یافته‌ها

براساس مطالعات طرح جامع شهر تبریز (Naghsh-e-Mohit 2016)، به طور کلی ارزش زمین در شهر تبریز از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۲ خورشیدی با نوسان اندکی رشد کرده است. پس از رکود قیمت‌ها در سال ۱۳۸۳، جهشی ناگهانی در قیمت‌های زمین رخ داد و از سال ۱۳۸۴ مجدداً رشد قیمت روند صعودی یکنواختی پیدا کرد. مطالعات مرتبط با نرخ رشد قیمت اراضی در شهر تبریز، نشان‌دهنده آن است که قیمت زمین در سال‌های ۱۳۷۲ و ۱۳۸۳ کاهش یافته (نرخ رشد قیمت زمین منفی) اما در سال‌های دیگر قیمت آن، همواره رشد مثبت داشته است. در حقیقت، پایین‌ترین نرخ رشد مربوط به سال‌های ۱۳۷۲ و ۱۳۸۳ و بالاترین نرخ رشد مربوط به سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ است. قیمت منطقه‌ای و میزان نرخ رشد قیمت حد فاصل سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ خورشیدی در حوزه بلافصل مطابق جدول ۱ است. در فرایند نقد و بررسی اقدامات مدیریت شهری در محدوده

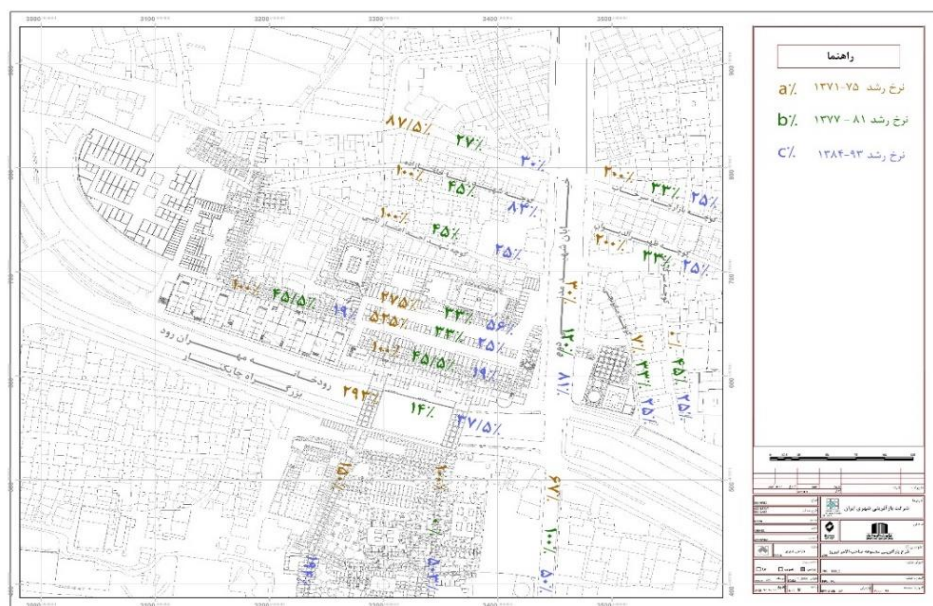
مطالعاتی، بررسی تأثیر هر یک از اقدامات بر تحولات اقتصادی محدوده ناشی از تغییر در ارزش اراضی و املاک به صورت تطبیقی صورت گرفته است. براساس اطلاعات درج شده در جدول ۱، در محدوده بلافصل میدان صاحب‌الامر - فاصله سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۵ خورشیدی - بیشترین میزان نرخ رشد قیمت اراضی در بخش میانی میدان صاحب‌الامر و پس از آن به ترتیب در حاشیه چایکنار و بخش شمالی میدان صاحب‌الامر بوده است. دلیل این امر، کاهش فاصله زمین‌های شهری محدوده‌های ذکر شده از دسترسی‌های اصلی (یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت زمین) و سهولت دسترسی به خدمات تجاری و اشتغال آسانتر با آغاز بهره‌برداری از خیابان شهید مدنی (دارایی) دوم به عنوان یک دسترسی جدید (با عرض ۴۲ متر) به میدان صاحب‌الامر و چایکنار در اوایل دهه ۷۰ است.

در حد فاصل بین سال‌های ۱۳۷۷ تا ۱۳۸۱ خورشیدی، با احداث خیابان شهید مدنی (دارایی) سوم، قیمت املاک در حاشیه این معبر رشد چشمگیری یافته است. در این بازه زمانی بیشترین میزان نرخ رشد قیمت منطقه‌ای املاک پس از خیابان شهید مدنی (دارایی) سوم، در امتداد این معبر، یعنی خیابان‌های شهید مدنی (دارایی) دوم و اول بوده است. دلیل این افزایش قیمت احداث این خیابان‌ها و در نتیجه کاهش فاصله زمین شهری از دسترسی‌های اصلی، افزایش حد مجاز ساخت‌وساز و تراکم، امکان بهبود ترکیب کاربری، امکان استفاده‌های غیرمسکونی و افزایش سهم زمین‌های تجاری در آینده و در ادامه افزایش دسترسی به خدمات شهری با توجه به اجرای طرح‌های دارایی و پیش‌بینی توسعه‌های آینده است.

در بازه زمانی ۳ ساله بین سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۳ خورشیدی، بیشترین نرخ رشد قیمت املاک در بخش جنوبی بازار (جنوب چایکنار و مهران‌رود)، در راسته اصلی و راسته صادقیه بازار است. مهم‌ترین عامل این افزایش قیمت، احداث و بهره‌برداری از مجموعه بازار مشروطه در بازه سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ خورشیدی است که راسته اصلی و راسته صادقیه را به راسته کوچه متصل کرده است.

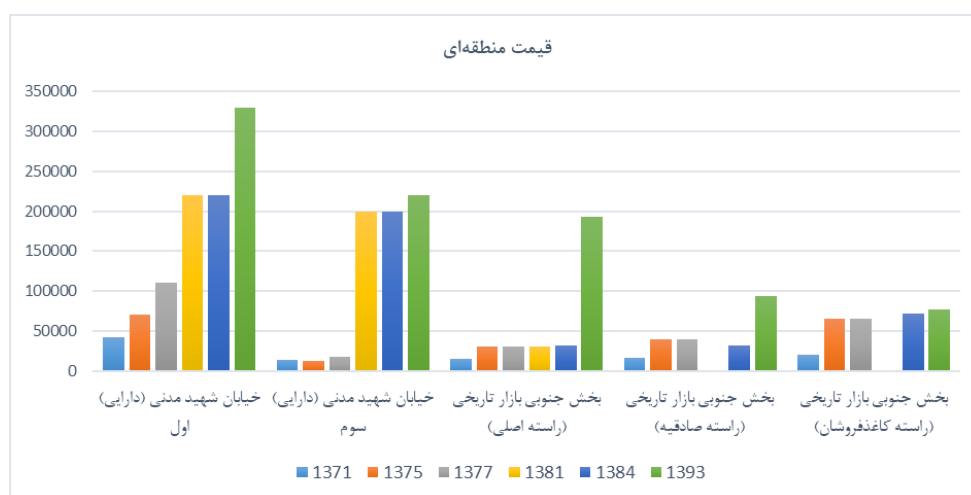
حدوداً نُه برابر نرخ رشد قیمت در بخش شمالی بازار است. یکی از مهم‌ترین عوامل این موضوع از بین رفتن پیوند میان دو بخش شمالی و جنوبی بازار است و اجرای پروژه‌های صاحب‌الامر ۱ و ۲ در این بازه زمانی نیز به دلیل عدم هماهنگی با بافت و عدم موفقیت در ایجاد یکپارچگی در این محدوده، به عنوان عاملی مؤثر بر رکود اقتصادی میدان صاحب‌الامر و بخش‌های پیرامونی آن عمل کرده است

علاوه بر این در سال ۱۳۸۷ خورشیدی پارکینگ این مجموعه به بهره‌برداری رسید که منجر به فراهم شدن زمینه دسترسی آسان به خدمات تجاری در این بخش شد. براساس جدول شماره ۲، با مقایسه نرخ رشد قیمت در این بازه زمانی مشخص می‌شود که هماهنگی میان نرخ رشد قیمت در بخش جنوبی بازار تاریخی (جنوب مهران‌رود) و بخش شمالی آن یعنی محدوده میدان صاحب‌الامر و پیرامون آن از بین رفته است و نرخ رشد قیمت بخش جنوبی بازار



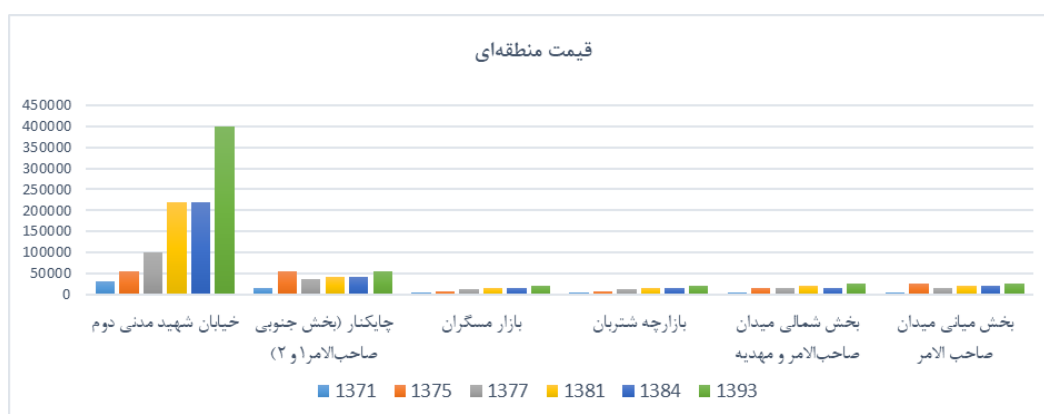
تصویر ۳: نقشه نرخ رشد قیمت منطقه‌ای در بازه های زمانی ۱۳۷۱-۷۵، ۱۳۷۷-۸۱ و ۱۳۸۴-۹۳ خورشیدی در محدوده مطالعاتی

Fig 3: Map of regional price growth rate in the study area (2001-2014).

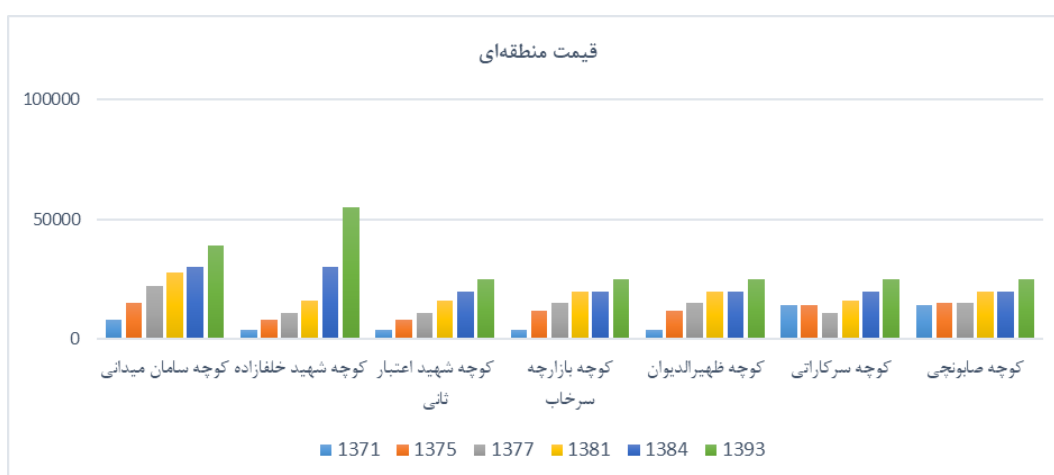


تصویر ۴: نمودار قیمت منطقه‌ای زمین در حوزه بلافاصل (۱) (Emarat-e-Khorshid 2019)

Fig 4: Regional price chart in buffer zone of Sahib-ul-amr square (1) (Emarat-e-Khorshid 2019)

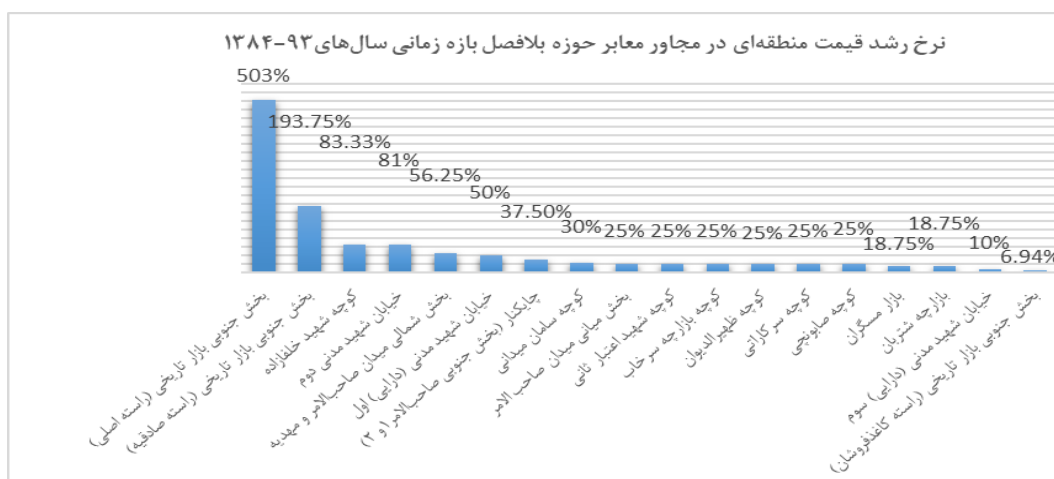


تصویر ۵: نمودار قیمت منطقه‌ای زمین در حوزه بلافصل (۲) (Emarat-e-Khorshid 1919)
Fig 5: Regional price chart in buffer zone of Sahib-ul-amr square (2) (Emarat-e-Khorshid 1919)



تصویر ۶: نمودار قیمت منطقه‌ای زمین در حوزه بلافصل (۳) (Emarat-e-Khorshid 1919)
Fig 6: Regional price chart in buffer zone of Sahib-ul-amr square (3) (Emarat-e-Khorshid 1919)

براساس این مطالعات، قیمت املاک مجاور معابر موجود در ۱۳۹۳ خورشیدی به ترتیب میزان نرخ رشد قیمت منطقه‌ای محدوده بلافصل طی بازه زمانی ۸ ساله از سال ۱۳۸۴ تا مطابق تصویر ۷ است.



تصویر ۷: نمودار نرخ رشد قیمت منطقه‌ای در مجاور معابر حوزه بلافصل در بازه زمانی سال‌های ۱۳۸۴-۹۳ خورشیدی (Emarat-e-Khorshid 1919)
Fig 7: Rate chart of regional price growth in buffer zone of Sahib-ul-amr square during the years 2006-15 (Emarat-e-Khorshid 1919)

جدول ۱: قیمت منطقه‌ای هر مترمربع املاک ($\times 1000$ ریال) و نرخ رشد قیمت در حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ خورشیدی (Emarat-e-Khorshid 2019) (برگرفته از سیستم یکپارچه شهرسازی، نوسازی و درآمد شهرداری تبریز)

Table 1: Regional price per square meter of property ($\times 1000$ Rials) and price growth rate (Emarat-e-Khorshid 2019)

نام معبر	سال	۱۳۷۱	۱۳۷۵	نرخ رشد در ۴ سال (۱۳۷۱-۷۵)	۱۳۷۷	۱۳۸۱	نرخ رشد در ۴ سال (۱۳۷۷-۸۱)	۱۳۸۴	۱۳۹۳	نرخ رشد در ۹ سال (۱۳۸۴-۹۳)	نرخ رشد از سال (۱۳۷۱-۹۳)
خیابان شهید مدنی دوم		۳۰۰۰۰	۳۹۰۰۰	۳۰٪	۱۰۰۰۰	۲۲۰۰۰	۱۲۰٪	۲۲۰۰۰	۴۰۰۰۰	۸۱٪	۶۶٪
چایکنار (بخش جنوبی صاحب‌الامر ۱ و ۲)		۱۴۰۰۰	۵۵۰۰۰	۲۹۳٪	۳۵۰۰۰	۴۰۰۰۰	۱۴٪	۴۰۰۰۰	۵۵۰۰۰	۳۷/۵٪	۵۳/۵٪
بازار مسگران		۴۰۰۰	۸۰۰۰	۱۰۰٪	۱۱۰۰۰	۱۶۰۰۰	۴۵/۵٪	۱۶۰۰۰	۱۹۰۰۰	۱۹٪	۴۴٪
بازارچه شتریان		۴۰۰۰	۸۰۰۰	۱۰۰٪	۱۱۰۰۰	۱۶۰۰۰	۴۵/۵٪	۱۶۰۰۰	۱۹۰۰۰	۱۹٪	۴۴٪
بخش شمالی میدان صاحب‌الامر و مهدیه		۴۰۰۰	۱۵۰۰۰	۲۷۵٪	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۳٪	۱۶۰۰۰	۲۵۰۰۰	۵۶٪	۸۰٪
بخش میانی میدان صاحب‌الامر		۴۰۰۰	۲۵۰۰۰	۵۲۵٪	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۳٪	۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵٪	۷۶٪
کوچه سامان میدانی		۸۰۰۰	۱۵۰۰۰	۸۷/۵٪	۲۲۰۰۰	۲۸۰۰۰	۲۷٪	۲۸۰۰۰	۳۹۰۰۰	۳۰٪	۴۱٪
کوچه شهید خلفازاده		۴۰۰۰	۸۰۰۰	۱۰۰٪	۱۱۰۰۰	۱۶۰۰۰	۴۵٪	۱۶۰۰۰	۵۵۰۰۰	۸۳٪	۷۲٪
کوچه شهید اعتبار ثانی		۴۰۰۰	۸۰۰۰	۱۰۰٪	۱۱۰۰۰	۱۶۰۰۰	۴۵٪	۱۶۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵٪	۴۸٪
کوچه بازارچه سرخاب		۴۰۰۰	۱۲۰۰۰	۲۰۰٪	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۳٪	۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵٪	۵۵٪
کوچه ظهیرالدیوان		۴۰۰۰	۱۲۰۰۰	۲۰۰٪	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۳٪	۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰ ۱۹۰۰۰	۲۵٪	۵۵٪
کوچه سرکارتی		۱۴۰۰۰	۱۴۰۰۰	۰٪	۱۱۰۰۰	۱۶۰۰۰	۴۵٪	۱۶۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵٪	۳۳/۵٪
کوچه صابونچی		۱۴۰۰۰	۱۵۰۰۰	۷٪	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۳٪	۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵٪	۱۸٪
خیابان شهید مدنی (دارایی) اول		۴۲۰۰۰	۷۰۰۰۰	۶۷٪	۱۱۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۱۰۰٪	۲۲۰۰۰۰	۳۳۰۰۰۰	۵۰٪	۶۹٪
خیابان شهید مدنی (دارایی) سوم		۱۴۰۰۰	۱۲۰۰۰	-۱۴٪	۱۷۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۰۷۶٪	۲۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۱۰٪	۵۳٪
بخش جنوبی بازار تاریخی (راسته اصلی)		۱۵۰۰۰	۳۰۰۰۰	۱۰۰٪	۳۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۰٪	۳۲۰۰۰	۱۹۳۰۰۰	۵۰۳٪	۲۲۴٪
بخش جنوبی بازار تاریخی (راسته صادقیه)		۱۶۰۰۰	۴۰۰۰۰	۱۵۰٪	۴۰۰۰۰	-	-	۳۲۰۰۰	۹۴۰۰۰	۱۹۴٪	۱۷۰/۵٪
بخش جنوبی بازار تاریخی (راسته کاغذفروشان)		۲۰۰۰۰	۶۵۰۰۰	۲۲۵٪	۶۵۰۰۰	-	-	۷۲۰۰۰	۷۷۰۰۰	۷٪	۴۰٪

تاریخی تبریز (راسته اصلی و راسته صادقیه)، بخش شمالی و میانی میدان صاحب‌الامر، کوچه شهید خلفازاده و خیابان شهید مدنی (دارایی) اول و دوم است. در این بازه زمانی

در نگاه کلی به افزایش قیمت منطقه‌ای در بازه ۲۲ ساله حد فاصل سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۳ خورشیدی، بیشترین میزان نرخ رشد قیمت به ترتیب، مربوط به بخش جنوبی بازار

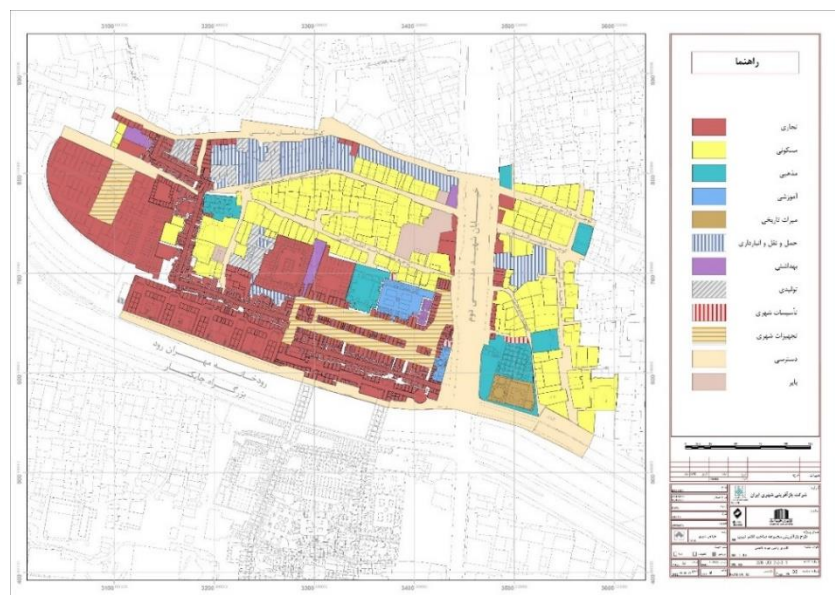
اگرچه بخش شمالی و میانی میدان صاحب‌الامر از نظر نرخ رشد قیمت منطقه‌ای جزو اولین مناطق در حوزه بلافصل محدوده مطالعاتی محسوب می‌شود، به طور کلی قیمت منطقه‌ای در این بخش‌ها در مقایسه با خیابان دارایی دوم به طور میانگین ۰/۱۵ است.

در راستای بررسی مؤلفه عملکردی همان طور که در تصویر ۹ دیده می‌شود، بیشترین سهم از اراضی بافت مورد مطالعه

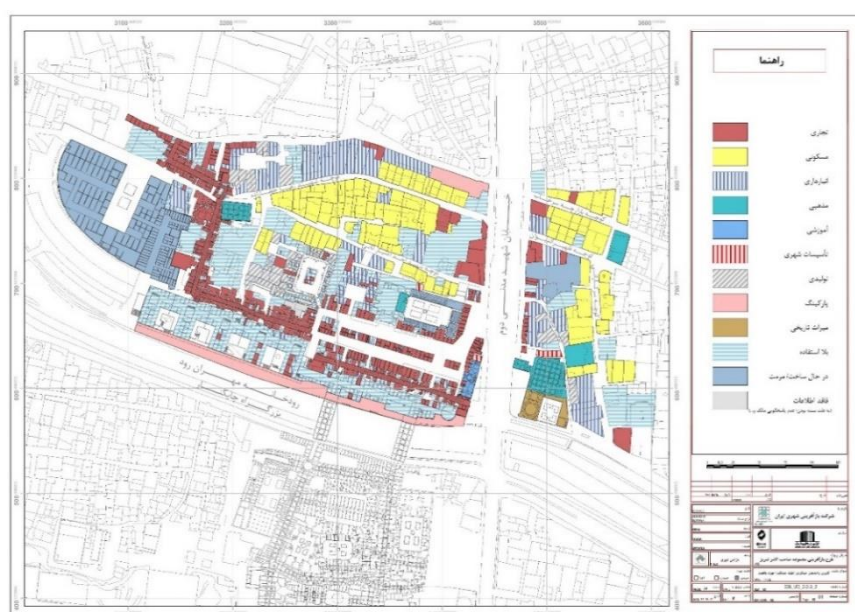
دارای مالکیت خصوصی است اما در مورد پروژه‌های صاحب‌الامر ۱ و ۲ — که به مرحله بهره‌برداری رسیده‌اند — بیش از نیمی از واحدها دارای مالکیت عمومی هستند. این امر یکی از موارد نشان‌دهنده عدم موفقیت این مجتمع‌ها به عنوان پروژه‌های محرک توسعه و کلان‌مقیاس در بافت تاریخی شهر برای جذب سرمایه بخش خصوصی است.



تصویر ۹: نقشه مالکیت بر عرصه در حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر (Emarat-e-Khorshid 2019)
Fig 9: Ownership map in buffer zone of Sahib-ul-amr square (Emarat-e-Khorshid 2019)



تصویر ۱۰: نقشه کاربری اراضی در حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر (Emarat-e-Khorshid 2019)
Fig 10: Land use map in buffer zone of Sahib-ul-amr square (Emarat-e-Khorshid 2019)



تصویر ۱۱: نقشه کاربری واحدهای عملکردی در حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر (Emarat-e-Khorshid 2019)

Fig 11: functional units map in buffer zone of Sahib-ul-amr square (Emarat-e-Khorshid 2019)

مسکونی در محدوده، بسیاری از واحدهای مسکونی به فضاهای فعالیت تبدیل می‌شوند. همان طور که در مورد حوزه بلافصل میدان صاحب‌الامر نیز بیان شد، بسیاری از واحدهای مسکونی تبدیل به کارگاه‌های تولیدی و انبار اجناس شده‌اند. لازم به ذکر است که شدت نیاز واحدهای فعالیت به زیرساخت‌های شهری با هم متفاوت است. فعالیت‌هایی که بیشتر با مشتری سر و کار دارند، تمایل و گرایش‌های خاصی به محورهای پرتراکم دارند.

در بررسی تأثیرات کالبدی اجرای طرح، مطابق تصویر شماره ۱۲، تغییرات کالبدی فضایی بافت تاریخی در محدوده مطالعاتی حاکی از آن است که مداخلات کلان‌مقیاس سبب از بین رفتن یکپارچگی و هم‌پوندی کالبدی بافت در محدوده شده است. در تصویر هوایی سال ۱۳۳۵ خورشیدی، انسجام و پیوستگی بافت تاریخی محدوده شمال بازار به محوریت مجموعه صاحب‌الامر قابل رؤیت است. در تصویر هوایی سال ۱۳۵۴ خورشیدی، بخش تخریب شده از صحن مسجد صاحب‌الامر، ضلع شمالی مدرسه اکبریه و سرای مهدیه در سال ۱۳۴۵ به منظور امتداد خیابان دارائی تا خیابان شمس تبریزی (احداث خیابان دارائی دوم)، ایجاد انفصال در بافت تاریخی را نشان

مقایسه کاربری اراضی و وضع موجود کاربری واحدهای عملکردی دو مجتمع تجاری صاحب‌الامر ۱ و ۲ در دو تصویر شماره ۱۰ و ۱۱، نشان می‌دهد که ۸۵ درصد واحدهای این دو مجتمع در حال حاضر فاقد عملکرد هستند و این امر بر عدم موفقیت این دو پروژه در جذب سرمایه تأکید می‌کند. علاوه بر این، مطابق تصویر ۱۰، بخش عمده‌ای از کاربری اراضی در بافت مورد مطالعه، به کاربری مسکونی تعلق دارد؛ اما با توجه به تصویر ۱۱، مشخص می‌شود که تعداد زیادی از واحدهای مسکونی در حال حاضر به کارگاه و یا انبار تبدیل شده‌اند. براساس مطالعات طرح توسعه و عمران (جامع) شهر تبریز (Naghsh-e-Mohit 2016) نسبت قیمت واحدهای تجاری به مسکونی در مرکز شهر به حد اکثر خود می‌رسد و مطالعات میدانی حاکی از صادق بودن این موضوع در محدوده مطالعاتی است؛ در حالی که در سایر محدوده‌های شهر این نسبت متعادل به نظر می‌رسد. در مرکز شهر تبریز، در کنار بالا بودن قیمت واحدهای تجاری، قیمت واحدهای مسکونی نسبت به متوسط شهر، پایین‌تر است. این بدین معنی است که ارزش‌های سکونت در اثر تمرکز بسیار بالا فعالیت، کم‌رنگ شده است. با تشدید فاصله قیمت تجاری و

بررسی‌های میدانی در محدوده مطالعاتی، عدم توجه به معیارهای یکپارچگی و پیوستگی بافت تاریخی، اصالت در طراحی، مصالح، ساخت و نحوه کیفیت استقرار مجموعه‌های تجاری صاحب‌الامر و همچنین عدم برقراری ارتباط میان طرح با محیط، منجر به عدم رعایت اصل اساسی «هماهنگی» در اجرای طرح‌های جدید در این بخش از بافت تاریخی شده است.

می‌دهد. در نهایت در تصویر هوایی سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۳ خورشیدی، وضعیت کالبدی بافت مطالعاتی پس از بهره‌برداری از خیابان شهید مدنی (دارائی) دوم در اوایل دهه ۷۰، تملک و شروع به ساخت مجتمع‌های تجاری - اداری صاحب‌الامر ۱، ۲ و ۳ از اواسط دهه ۷۰ توسط سازمان عمران و بهسازی در قالب طرح نوسازی و بهسازی شمال بازار، مشاهده می‌شود. براساس این تصاویر و



تصویر ۱۲: عکس‌های هوایی محدوده مطالعاتی در سال‌های ۱۳۵۴، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۳ خورشیدی
Fig 12: Aerial photo of the study area in 1957, 1976, 2001 & 2014

نتیجه‌گیری

توسعه هستند که با چارچوب مفهومی قابل قبول و با هدف ارتقای کیفیت زیستی در بافت شهری تاریخی از طریق افزایش سرزندگی اقتصادی و عملکردی و همچنین ارتقای کیفیت کالبدی — فضایی در بافت تاریخی طرح و اجرا می‌شوند، اما در عمل با ایجاد تغییرات گسترده در کاربری اراضی بافت، سبب افزایش قابل توجه قیمت اراضی تجاری

مداخلات در بافت‌های شهری تاریخی تبعات و تأثیرات گسترده بر ابعاد مختلف محیطی، اقتصادی و اجتماعی دارد. از جمله تبعات این طرح‌ها، تأثیر بر اقتصاد شهری است که توسط ابزارهای اقتصادی مرتبط با عرضه و تقاضا و در ابعاد کالبدی و عملکردی نمود پیدا می‌کند. از مداخلات شهری در بافت تاریخی، پروژه‌های کلان‌مقیاس شهری و محرک

می شوند و همچنین با ایجاد تغییرات گسترده و در بسیاری از موارد متضاد با رعایت اصل «هماهنگی» طرح های جدید با بافت تاریخی، در ارتقای کیفی محیط ناکارآمد هستند. در بافت تاریخی شهر تبریز نیز مداخلات کلان مقیاس متعددی طی دهه های اخیر، با هدف ارتقای کیفیت زیستی در بافت انجام شده اند که هر یک تبعات اقتصادی، محیطی و اجتماعی داشته اند که در مقایسه با منافع آنها قابل نقد هستند. نتایج این پژوهش در بررسی اثرات مداخلات کلان مقیاس در بخشی از بافت تاریخی شهر تبریز حاکی از آن است که پس از اجرای طرح های کلان مقیاس در محدوده بافت تاریخی واقع در حوزه بلا فصل مجموعه صاحب الامر، نسبت قیمت واحدهای تجاری به مسکونی در محدوده مطالعاتی همچون سایر بخش های مرکزی شهر تبریز، به میزان حداکثری خود نزدیک شده است. نتایج بررسی ها نشان می دهد، اگرچه اقدامات شهری چون احداث خیابان شهید مدنی (دارایی) دوم — با هدف احداث شبکه حمل و نقل مناسب — منجر به افزایش قیمت و نرخ رشد ارزش اقتصادی اراضی و املاک پیرامونی خود می شود اما نرخ رشد قیمت واحدهای مسکونی در لایه دوم و درون بافت نسبت به متوسط شهر، پایین تر است. این امر حاکی از کم رنگ شدن ارزش سکونت در اثر تمرکز بسیار بالای فعالیت است و ادامه روند غلبه کاربری تجاری بر مسکونی در محدوده، از جمله عوامل کاهش دهنده کیفیت سکونت محسوب می شود. در حقیقت می توان گفت با اجرای پروژه های توسعه ای کلان مقیاس متعدد در مرکز تاریخی شهر تبریز از اواسط دهه ۱۳۷۰، اختلاف قیمت بین املاک مسکونی و املاک تجاری روندی صعودی داشته و امروزه به بیشترین حد خود رسیده است. به طوری که در محدوده مطالعاتی، این نسبت از ۷/۵ برابر در سال ۱۳۷۱ به ۱۶ برابر در سال ۱۳۹۳ تغییر یافته است. در نتیجه، می توان گفت اجرای پروژه های توسعه ای با برهم زدن تعادل فعالیت های ناشی از تغییر کاربری اراضی، عملاً موجب کاهش کاربری مسکونی در اراضی بافت تاریخی شهر شده است. همچنین پژوهش حاضر نشان می دهد که اجرای پروژه های

شهری کلان مقیاس در بافت تاریخی شهر، چنانچه شاکله اصلی بافت تاریخی را برهم نزنند و با رعایت اصل «هماهنگی» در اجرای طرح های جدید با بافت تاریخی و رعایت اصول احترام و حفظ ارزش های تاریخی و فرهنگی بافت، استفاده از اصول ارزش شمندی بناها در طراحی بناهای جدید و حفظ و ارتقای ارزش های روز، اجرا و بهره برداری شود، می تواند تأثیر مثبتی بر اقتصاد بافت و ادامه حیات آن داشته باشد؛ به عبارت دیگر چنین پروژه هایی در صورتی که به شکلی یکپارچه با ساختارها، فضاها و عملکردهای موجود در بافت و هماهنگ با نظام های موجود در بافت تاریخی (نظام فضایی — ساختاری، ریخت شناسی، عملکردی، منظر — بصری، ساخت و مصالح و...) طراحی و اجرا شوند و به اصول و معیارهایی چون یکپارچگی و پیوستگی، اصالت در طراحی، مصالح، ساخت و نحوه کیفیت استقرار اثر در محیط، رعایت شخصیت مکان، و توجه به کیفیت ایده، طراحی و ارتباط طرح با محیط (بافت تاریخی) پایبند باشند، می توانند در جهت بهبود شرایط اقتصادی و به دنبال آن در راستای بهبود شرایط کالبدی و حتی شرایط اجتماعی بافت تاریخی عمل کنند؛ اما پروژه هایی چون مجتمع های صاحب الامر ۱ و ۲ که موجب از بین رفتن هم پیوندی و ایجاد گسست در بافت تاریخی شده اند، نه تنها توسعه اقتصادی و به دنبال آن توسعه کالبدی و اجتماعی در بافت ایجاد نکرده اند؛ بلکه با عدم موفقیت در جذب سرمایه و فعالیت اقتصادی، سبب تشدید رکود اقتصادی در بخش های گسسته و جدا افتاده بافت تاریخی نیز شده اند. چنین اقدامات شهری اگرچه با هدف چاره اندیشی برای احیای اقتصادی مجموعه و بافت تاریخی اجرا شده اند، اما با توجه صرف به منافع اقتصادی و با نادیده گرفتن این مهم که احیای اقتصادی بافت تاریخی شهرها باید متضمن حفظ آثار تاریخی باشد، منجر به نابودی هویت بافت تاریخی شده اند.

بروز چنین مسائلی در بافت تاریخی بر اهمیت تعریف دقیق و مدون سیاست های مدیریت شهری برای بازگرداندن سرزندگی اقتصادی به بافت تاریخی، با هدف حفظ و

سیاست‌های عمومی مدیریت شهری هستند. بنابراین، تمرکز بر زمینه‌های مذکور در مطالعات آتی پیرامون بررسی پیاپی مد‌های مداخلات کلان‌مقیاس در بافت تاریخی و همچنین طرح‌های بازآفرینی در این بافت‌ها، می‌تواند زمینه را برای آینده‌نگری اقتصادی دقیق‌تر در اجرای طرح‌های شهری و تحقق ارتقای کیفیت زیستی در بافت تاریخی فراهم کند.

سیاسگزاری

بخشی از داده‌های این مقاله، مستخرج است از طرح بازآفرینی مجموعه صاحب‌الامر که به سفارش شرکت بازآفرینی شهری ایران و توسط مهندس سان مشاور عمارت خورشید انجام شده است. از شرکت بازآفرینی شهری ایران و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی برای حمایت‌های معنوی و مادی طرح و به ویژه تلاش برای توسعه رویکردهای علمی در تهیه طرح‌های شهری و حمایت از پژوهشگران و حرفه‌مندان در این خصوص، تشکر می‌شود. از سرکار خانم ساناز جعفرپور نا صر برای شکل‌گیری و پرورش ایده مقاله، بازخوانی متن و نظرات اصلاحی سپاسگزاریم. همچنین از خانم‌ها سمیه اسدی و مهموش آزادی و آقای ح سام نا صری برای انجام مطالعات میدانی قدردانی می‌شود. از داوران محترم مقاله که با سعه صدر و دقت نظر چندین بار مقاله را بررسی کردند و با رهنمودهایشان نقش بسزایی در ارتقاء کیفیت علمی مقاله داشتند، سپاسگزاری می‌شود.

ارتقای ویژگی‌های فرهنگی — تاریخی و اجتماعی تأکید می‌کند. این سیاست‌ها باید با در نظر گرفتن فعالیت‌های هماهنگ و متناسب با وضعیت کالبدی موجود، موجب حفظ و ارتقای ابعاد فرهنگی — تاریخی و اجتماعی بافت تاریخی شهر شود. در این راستا براساس مطالعات این مقاله، بر اهمیت راهبرد تقویت، بهبود و پایداری اقتصاد شهری در محدوده‌های هدف طرح مداخلات در بافت تاریخی با در نظر گرفتن هماهنگی با نظام کالبدی — فضایی و نظام عملکردی و نیازسنجی دقیق و تأمین عملکردهای پشتیبان محدود و کاربری‌های ایجاد شده در طرح جدید تأکید می‌شود. توجه بیش از پیش به هماهنگی مداخلات و پروژه‌های شهری جدید در بافت تاریخی با زمینه بافت از ابعاد مختلف و استفاده از الگوهای کالبدی — فضایی و عملکردی تاریخی از طریق تدوین و بهره‌گیری از ضوابط، استانداردها و الگوهای مناسب حفاظت، احیاء و توسعه یکپارچه در بافت تاریخی، از جمله راهکارهای تحقق این امر است.

بر اساس بررسی‌های انجام شده، عوامل مختلفی بر چگونگی طرح‌ها و به ویژه مداخلات کلان‌مقیاس در بافت‌های شهری تاریخی، تداوم روند ساخت و اجرای آن‌ها و پیامدهای آن‌ها در این بافت‌ها تأثیر می‌گذارند. بررسی دقیق‌تر پیامدهای اقتصادی اجرای این طرح‌ها در بافت تاریخی، نیازمند سنجش سایر عوامل مؤثر بر تغییرات اقتصادی در این بافت‌ها است. این عوامل شامل مواردی مانند چگونگی و هزینه حمل‌ونقل و فعالیت‌های شهری در محدوده طرح‌ها و مشکلات شهری و اجتماعی ناشی از

فهرست منابع

- اخوان‌گوران، پدram. ۱۳۹۳. تحلیل و ارزیابی سیاست پژوهشی نقش‌پذیری نهادهای رسمی در فرآیند تأمین زمین و مسکن شهری با ارائه راهکارها و پیشنهادات در ایران. فصلنامه مدیریت شهری ۳۶: ۱۵۵-۱۸۰.
- اردشیری، مهیار. ۱۳۸۳. بررسی بازتاب‌های اقتصادی مداخله در بافت کالبدی شهرها. فصلنامه هفت شهر ۹: ۳۳-۴۱.
- اردشیری، مهیار و زحمتکشان، مرجان. ۱۳۸۵. بانک زمین و ضرورت ایجاد آن در کلانشهرها (نمونه موردی شیراز). اولین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مشهد.
- انتظار یزدی، حسن رضا. ۱۳۹۴. تأثیر طرح در قیمت‌گذاری املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی شهرداری. فصلنامه وکیل مدافع ۱۴:

- بحرینی، سید حسین. ۱۳۹۰. فرآیند طراحی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۸۶. صاحب‌نظران طراحی شهری ایران چگونه می‌اندیشند. فصلنامه آبادی ۵۶: ۸-۱۹.
- تیزدل، استیون، اک، تنر، و هیث، تیم. ۱۳۷۹. چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی. فصلنامه هفت شهر ۲: ۲۹-۴۹.
- حناجی، پیروز، و پورسراجیان، محمود. ۱۳۹۳. احیای بافت شهری تاریخی (با رویکرد مشارکت). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حناجی، پیروز، و فدائی‌نژاد، سمیه. ۱۳۹۰. تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی — تاریخی. نشریه هنرهای زیبا ۴۶: ۱۵-۲۶.
- خلیلی‌عراقی، سید منصور، مهرآرا، محسن، و عظیمی، سیدرضا. ۱۳۹۱. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی ۲۰ (۶۳): ۳۳-۵۰.
- خیرالدین، رضا، ایمانی، جواد، و فروهر، امیر. ۱۳۹۲. تحلیل پیامدهای فضایی اقدامات مدیریت شهری در بافت‌های قدیم و جدید کلان‌شهر تبریز. فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری ۴: ۹۳-۱۰۹.
- رزاقی اصل، سینا، خوشقدم، فرزانه. ۱۳۹۲. رویکرد تحلیلی در بررسی تأثیر اقتصاد بر کیفیت منظر شهری نمونه موردی بخشی از منطقه ۲۲ تهران. اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان.
- رفعیان، مجتبی. ۱۳۸۹. زمین شهری، کاربری، توسعه، تأملی بر الگوهای نوین برنامه‌ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری. ماهنامه منظر ۱۰: ۴۲-۴۶.
- رهنما، محمدرحیم. ۱۳۷۷. مشهد: شهر تاریخی - فرهنگی. فصلنامه مشکوه ۵۸ و ۵۹: ۲۳۲-۲۵۲.
- زنگنه، یعقوب. ۱۳۸۹. درآمدی بر اقتصاد شهری. تهران: انتشارات آذرخش.
- سرخیلی، الناز، رفعیان، مجتبی، و تقوایی، علی‌اکبر. ۱۳۹۶. تقابل پایداری ابرپروژه‌های شهری: ارزیابی پایداری پروژه‌های بزرگ‌مقیاس در شهر مشهد. مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری ۲ (۷): ۲۵-۴۱.
- صادقی فسائی، سهیلا، و عرفان‌منش، ایمان. ۱۳۹۴. مبانی روش‌شناختی پژوهش اسنادی در علوم اجتماعی، مورد مطالعه: تأثیرات مدرن‌شدن بر خانواده ایرانی. فصلنامه راهبرد فرهنگ، ۲۹: ۶۱-۹۱.
- عابدین درکوش، سعید. ۱۳۷۸. درآمدی به اقتصاد شهری. تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- عزیزی، محمدمهدی، بهرا، بهاره. ۱۳۹۶. نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها، نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد. فصلنامه هنرهای زیبا ۴: ۵-۱۶.
- عیسی‌خانی، ویدا. ۱۳۹۷. احیای اقتصادی و بافت تاریخی. فصلنامه گزارش ۹۷: ۴۴-۴۹.
- فرجی ملائی، امین. ۱۳۸۹. انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری. ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی شوراهای ۵۴: ۱۳۴-۱۱۷.
- فلامکی، محمدمنصور. ۱۳۸۷. نظریه‌ای بر منشور مرمت شهری. تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- قره‌بگلو، مینو، نژادابراهیمی، احد، و اردبیلچی، ایلغار. ۱۳۹۸. معماری میان‌افزا؛ رویکردی میان‌رشته‌ای برای طراحی در بافت تاریخی؛ نمونه موردی: مجموعه تجاری مشروطه در بافت تاریخی بازار تبریز. نشریه باغ نظر ۷۶: ۵۷-۶۸.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر. ۱۳۸۷. نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، تهران: انتشارات نور علم.
- قنبری، محمد، اجزا شکوهی، محمد، رهنما، محمدرحیم، و خوارزمی، امیدعلی. ۱۳۹۳. تحلیلی بر قیمت زمین شهری در استان‌های ایران طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۹۰. فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری ۱۴: ۷۷-۹۹.
- کشمیری، هادی، پیوسته‌گر، یعقوب، و کریمی، محمدقاسم. ۱۳۹۵. ارائه الگوی روش تحقیق ترکیبی در شهرسازی. نشریه مطالعات محیطی هفت حصار ۱۸: ۳۱-۵۲.
- لطفی، سهند، اردکان، عبدالحسین، و عسکری، سجاد. ۱۳۹۰. توسعه کارآفرینی در حوزه مدیریت شهری، راهکاری به منظور احیای اقتصادی بافت‌های فرسوده شهری. مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران. مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.

لگزریان، احسان، و آذری، محمد. ۱۳۸۹. بررسی و تحلیل مدیریت توسعه زمین از طریق رویکرد برنامه اصلاح مجدد زمین با تأکید بر انتقال حق مالکیت زمین، مجله مدیریت شهری ۲۵: ۱۶۸-۱۷۵.

لنگ، جان. ۱۳۹۱. گونه‌شناسی، رویه‌ها و طرح‌ها با بیش از پنجاه مورد خاص (ترجمه سید حسین بحرینی). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

محدث، فخری. ۱۳۸۹. روش تحلیل مؤلفه‌های اساسی و بررسی عوامل، مطالعه موردی: استخراج شاخص قیمت دارایی‌ها و بررسی اثر آن بر تورم. مجموعه پژوهش‌های اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ۴۱.

محمدپور، احمد. ۱۳۸۹. طرح‌های تحقیق با روش‌های ترکیبی: اصول پارادایمی و روش‌های فنی. مجله مطالعات اجتماعی ایران ۲ (۱۰).

محمدمرادی، اصغر، پارسی، فرامرز، و جعفرپور ناصر. ۱۳۹۰. نقش سیاست‌گذاری‌های کلان مدیریتی بر روند توسعه پایدار مناطق شهری تاریخی، مطالعه موردی نوسازی‌های پیرامون مجموعه بازار تبریز. اولین کنفرانس بین‌المللی توسعه پایدار و عمران شهری. اصفهان، ۲۵ آذر.

محمدی، محمود، ناسخیان، شهریار، و ایزدی، آرزو. ۱۳۹۷. ارائه مدل بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی با تأکید بر نظم در نظریه کارکردگرایی ساختاری. دوفصلنامه مرمت و معماری ایران ۱۶: ۲۱-۳۷.

مهرافزون، محمد. ۱۳۹۶. تبیین نقش توزیع خدمات شهری در توسعه اقتصاد شهری (مطالعه موردی شهر بروجرد). فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس ۳۳: ۱۸۹-۲۱۲.

مهندسین مشاور عمارت خورشید. ۱۳۹۸. طرح بازآفرینی مجموعه صاحب‌الامر تبریز (مطالعات اجتماعی و اقتصادی حوزه بلافصل). شرکت بازآفرینی شهری ایران.

میرکتولی، جعفر، مدانلو جویباری، مسعود، و صمدی، رضا. ۱۳۹۱. بررسی نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در توسعه زمین شهری، مطالعه موردی: شهر گرگان. فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی ۴: ۱۷-۳۱.

منابع انگلیسی

- Abedin Darkoosh, S. 1999. An income to the urban economy. Tehran: University Publishing Center [in Persian].
- Akhavan Goran, P. 2014. Disclosure Policy Studies evaluating the role of official bodies in the process of land and housing supply by providing guidelines and recommendations in Iran. Iranian Journal of Urban Management 36(13):155-181 [in Persian].
- Ardeshiri, M. 2004. An analysis of economic reflection of the inversion on cities physical structure, Haft Shahr 15 (1):66-75 [in Persian].
- Ardeshiri, M., Zahmatkeshan, M. 2006. Land Bank and the necessity of its creation in metropolises (case study: Shiraz). The first conference on urban planning and management in Mashhad [in Persian].
- Azizi, M M., Bahra, B. 2018. The Role of Flagship Developments in the Regeneration of Inner-city Fabrics: The Case Study of Yazd City, Iran, Honar-Ha-Ye-Ziba 46: 5-16 [in Persian].
- Bahrainy, H. 2012. Urban Design Process, Tehran: University of Tehran Press [in Persian].
- Bahrainy, H., Izadi, M. and Mofidi, M. 2014. Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to sustainable urban regeneration). Motaleate Shahri 9: 17-30 [in Persian].
- Creswell, J. and Garret, A. 2008. The "Movement" of Mixed Methods Research and the Role of Educators. South African Journal of Education 28: 321-333.
- Emarat-e-Khorshid consultant engineers, 2019, Regeneration plan of Collection of Tabriz Sahib-ul-Amr (Social and economic studies of the buffer zone), Tehran: Iran's Urban Regeneration Corporate Holding Company [in Persian].
- Douglass, M. 2005. Globalization, mega-projects and the environment: Urban form and water in Jakarta. Paper presented at the International Dialogic Conference on Global Cities: Water, Infrastructure and Environment, The UCLA Globalization Center, Africa.
- Entezar Yazdi, H. 2015. Impact of plans on property pricing that are in the range of general urban plans and urban development plans. Lawyer Journal 14: 107-124 [in Persian].
- Fani, Z., Duiran, I. 2008. Research on Land and Housing Market (Case study: Zanjan, 1999-2007). Journal of Housing and Rural Environment 121 [in Persian].
- Faraji Mollai, A. 2010. Types of intervention methods in urban improvement and renovation. Journal of Information, Education and Research and Councils 54: 117-134 [in Persian].
- Flamaki, M. 2008. A Theory of the Urban Restoration Charter. Tehran: Urban Planning and Architecture Study and Research Center. Tehran: Urban Planning & Architecture Research Center of Iran (UARC) [in Persian].
- Flyvbjerg B, Bruzelius N. and Rothengatter W. 2003 Megaprojects and Risk: An Anatomy of Ambition, Cambridge University Press.

- Flyvbjerg, B. 2005. Policy and planning for large infrastructure projects: Problems, causes, cures. Washington, D.C: World Bank Publications.
- Ghanbari M., Ajza Shokuhi M., Rahnama M R., Kharazmi O A. 2016. An Analysis on the Price of Urban Land in Iran's Provinces during 2001 to 2011. IUESA. 4 (14) :77-99 [in Persian].
- Gharehbaglou, M., Nejad Ebrahimi, A. and Ardebilchi, I. (2019). Infill Architecture: An Interdisciplinary Approach to the Design of Historic context (Case Study: Mashruteh Complex in the Historic Bazaar of Tabriz, Iran). Bagh-e Nazar Journal 76: 57-68 [in Persian].
- Hanachi, P. and Fadaei Nezhad, s. 2011. A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas. Honar-Ha-Ye-Ziba Journal 46: 15-26 68 [in Persian].
- Hanachi, P. and Pour Sarrajian, M. 2014. Revitalization of Historic Urban Fabric. Tehran: University of Tehran Press (UTP) [in Persian].
- Gholizadeh, A A. 2008. Housing price theory in Iran in simple language, Tehran: Noore-Elm Press [in Persian].
- Heina, L., de Groota, R. and Soma, K. 2008. Analyzing the economic impacts of land use change: a framework and a case study for the Miombo woodlands, Zambia. Journal of Land Use Science Vol. 3, No. 4, December 2008, 231-249.
- Isa Khani, V. 2018. Economic revival and historical context. Gozaresh 97, 49-44[in Persian].
- Keshmiri, H., Peyvastehgar, Y. and Karimi, G. 2017. Providing a model of Mixed Methods Research in Urbanization. Haft-Hesar Journal of Environmental Studies 18: 31-52 [in Persian].
- Khalili Araghi S M., Mehrara M., Azimi S R. 2012. A Study of House Price Determinants in Iran, Using Panel Data. Quarterly Journal of Economic Research and Policies 20 (63) :33-50 [in Persian].
- Kheyroddin R, Imani J, Forouhar A. 2013. An Analysis of Spatial Consequences of Urban Management Measures in Old and New Sections of the Metropolis of Tabriz. IUESA 1 (4) :93-109 [in Persian].
- Lang, J. 2014. Urban Design: A Typology of Procedures and Products. Tehran: University of Tehran Press [in Persian].
- Legzian, E., Ranj Azma Azari, M. 2010. Study of analysis of "land development management" using the "land readjustment" approach with an emphasis on transfer of urban real estate and land ownership. Iranian Journal of Urban Management 25: 147-168 [in Persian].
- Lehrer, U., & Laidley, J. 2009. Old mega projects newly packaged? Waterfront redevelopment in Toronto. International Journal of Urban and Regional Research, 32(4), 786-803.
- Lotfi, S., Ardakan, A., and Askari, S. 2011. Entrepreneurship development in the field of urban management, a solution to economic revitalization of worn-out urban structures. Mashhad: Ferdowsi University of Mashhad Press [in Persian].
- Mahmoodi Pati, F. Mohammadpour Omran, M. 2008. Urban land management policies. Tehran: Shahidi [in Persian].
- Maleki, G. 2004. Engineering Economics as a tool of design of motivation system for the renewal of urban deteriorated fabrics. Haft Shahr 15 (1): 20-35 [in Persian].
- Masuod, M. and Beigzadeh Shahraki, H. 2012. Filler buildings in historical contexts (Design basics and evaluation criteria). Tehran: Azarakhsh Press [in Persian].
- Mehrafzoon, M. 2017. Explain the role of urban services distribution in the development of urban economy, Case study: Boroujerd City. Cheshmandaze-Zagros 33: 189-212 [in Persian].
- Mirkatooli, J., Modanloo Joybari. M., Samadi, R. 2012. Investigating the role of real estate firms in urban land development, Case study: Gorgan city. Quarterly of New Attitudes in Human Geography 16 (4): 17-31 [in Persian].
- Mohaddes, F. 2010. Principal Component and Factor Analysis, Case study: Assest Price Evaluation and Inflation Impact. Tehran: Central Bank of the Islamic Republic of Iran Press [in Persian].
- Mohammad Moradi, A., Parsi, F. and Jafarpour Naser, S. (2011). The Role of Macro-Management Policies on the Sustainable Development Process of Historic Urban Areas, (Case Study: Renovations around Historic Bazaar of Tabriz, Iran). National Conference of Sustainable Development & Urban Construction, Isfahan, 16 December [in Persian].
- Mohammadi, M., Nasekhian, S., Izadi, A. 2019. Presentation of Economic Regeneration Model in Historic Fabric Based on Order in Structural Functionalism Theory. Maremat & Me' mari-e Iran 8 (16) :21-38 [in Persian].
- Mohammad Pour, A. 2010. Research projects with Mixed methods: paradigm principles and technical methods. Iranian Social Studies Journal 4(2): 81-107 [in Persian].
- Naghsh-e-Mohit (Consulting Engineers). 2016. Development and Construction (Comprehensive) Plan of Tabriz City. Tabriz: General Office of Roads and Urban Development of East Azerbaijan Province [in Persian].
- Numan, W. 2016. Social research methods: qualitative and quantitative approaches. Tehran: Mehrban Nashr Press [in Persian].
- Orueta, F. D., and Fainstein, S. S. 2008. The new mega-projects: Genesis and impacts. International Journal of Urban and Regional Research, 32(4), 759-767.
- Ozus, E., Dokmeci, V., Kiroglu, G. and Egdemir, G. 2007. Spatial Analysis of Residential Prices in Istanbul, European Planning Studies 15:707- 721.
- Pakzad, J. 2007. How do Iranian urban design experts think, Abadi 56 (17): 8-19 [in Persian].
- Rahnama, M. 1998. Mashhad; Historical-cultural city. Mishkat 58: 232-252 [in Persian].
- Rafieian, M. 2010. Urban land, Land use, Development: A Reflect on new patterns of Planning and urban land use change management. Manzar 10: 42- 46 [in Persian].
- Razzaqi Asl, S., Khoshgadam, F. 2013. Analytical approach in studying the effect of economics on the quality of the urban landscape, case study: District 22 of Tehran. The first national conference on urban planning and architecture over time [in Persian].

- Sadeqi Fassaei, S., Erfanmanesh, I. 2015. Methodological Principles of Documentary Research in Social Sciences; Case of Study: Impacts of Modernization on Iranian Family, Strategy for Culture 29: 61-91[in Persian].
- Sarkheyli, E., Rafieian, M. and Taghvaea, A. 2018. Sustainability of urban super-projects: Assessing the sustainability of large-scale projects in Mashhad. Geography and Urban Space Development 7: 25-41[in Persian].
- Smyth, H. 1994. Marketing the city, the role of flagship developments in urban regeneration. Talor & Francis, UK.
- Heath, T., Oc, T., Tiesdell, S. 1996. Revitalizing Historic Urban Quarters. London: Architectural Press.
- Zanganeh, Y. 2010. Introduction to Urban Economics. Tehran: Azarakhsh Press [in Persian].