تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۳/۲۹
تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۷/۲۹
صفحات: ۱۰۹-۹۳

تحلیل پیامدهای فضایی اقدامات مدیریت شهری در بافت‌های قدیم و جدید کلان‌شهر تبریز

رضا خیرالدین[۱]
جواد ایمانی[۲*]
امیر فروهر[۳]

چکیده

ارتقای سطح کیفی مناطق مرکزی شهر، از اهداف اساسی مدیریت و برنامه‌های شهری است تا با اتخاذ رویکردهای سنجیده موجب تجدید حیات اقتصادی و اجتماعی این بافت‌ها گردد. این موضوع زمانی اهمیت می‌یابد که به دو نکته عمده توجه داشته باشیم: اول اینکه توانایی این بافت‌ها در تأمین نیازهای معاصر شهروندان در طول زمان کاهش یافته است و به تبع آن کارایی بافت و کیفیت زندگی نیز در سطح پایینی قرار دارد و موضوع تَرک شدن، به شدت این بافت‌ها را تهدید می‌کند، ثانیاً بافت‌های کهن، نماد تاریخی شهر محسوب می‌شوند که یک شهر هویت خود را از آن به عاریت می‌گیرد. مجموعه حسن پادشاه تبریز نیز با توجه به قرارگیری در بافت مرکزی شهر از این قاعده مستثنا نخواهد بود. اما طرح‌ها و اقدامات شهری با اتخاذ برخی سیاست‌ها نظیر توجه به حومه‌ها و توسعه برون‌شهری به توسعه نامتوازن شهری دامن می‌زنند که تهدیدی در راستای پوسیدگی شهر از درون خواهد بود. لذا این سؤال در ذهن متبادر می‌شود که ارزش محلات مرکزی شهر تبریز طی دهه‌های اخیر افول کرده یا ارتقا یافته است؟ فرض این است که بسط برون شهری که خود تحت تأثیر اقدامات مدیریت شهری است، عاملی موازی در تنزل ارزش بافت‌های مرکزی شهر محسوب می‌شود. بنابراین بررسی روند تغییرات در کیفیت بافت‌های مرکزی شهر تبریز در اثر اقدامات مدیریت شهری و اجرای برنامه‌های شهری طی ۲۵ سال اخیر، انگیزه نوشته حاضر است. برای حرکت در راستای هدف پژوهش، از روش داده‌گیری ترکیبی (اسنادی و میدانی) استفاده شده است و روش مطالعه و تحلیل‌های پژوهش مبتنی بر روش تطبیقی- استقرایی و تحلیل روند بوده است. یافته‌ها بیانگر آنست که موضع دوگانه مدیریت شهری تبریز در قبال بافت‌های مرکزی و حومه شهری، موجب تنزل ارزش بافت‌های مرکزی شهر از جنبه‌های مختلف اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و ... شده است.

واژه‌های کلیدی: توسعه پراکنده، بافت‌های مرکزی شهر، محور توسعه، مدیریت شهری، تبریز
طبقه‌بندی JEL: I15, O18, R11.

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران
۲*- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران، مسئول مکاتبات: javad.imany@modares.ac.ir
۳- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

۱- مقدمه

رشد و گسترش کالبدی شهر، فرایندی است که بر تمام نظام‌ها و ساختارهای شهر به طور مستقیم و غیرمستقیم تأثیر می‌گذارد؛ لذا چنانچه این فرایند، جریان درستی را طی نکند، اثرات نامطلوب بسیاری را بر اجزای مختلف شهر بر جای می‌گذارد.

رشد و گسترش پراکنده، یکی از اشکالات رشد شهر است که به دلیل عوامل متعددی چون دگرگونی بنیان اقتصادی شهر و فراهم شدن امکان بورس‌بازی زمین، سیاست‌های سهل‌انگارانه شهرسازی و تصمیم‌گیری‌های ناگهانی برای توسعه شهری و قوانین و برنامه‌های ناکارآمد شهری شکل می‌گیرد. گسترش پراکنده شهر موجب پیدایش پیامدهای ناگوار زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی شده و برای شهرهایی که با آن دست به گریبانند، به مسأله‌ای بغرنج تبدیل شده است (عباس‌زادگان و همکاران، ۱۳۸۷). در این بین اقدامات نامعقول مدیریت شهری و پیشنهادهای ناسنجیده طرح‌های شهری نیز می‌توانند موجب تشدید این پدیده شوند.

در مواجهه با پیامدهای پدیده پراکنده‌روی، با رویکردها و سیاست‌های متنوعی روبرو هستیم؛ از جمله این رویکردها می‌توان به متراکم‌سازی شهری[1]، شهر پایدار[2]، شهر متراکم[3]، شهرسازی جدید[4] و رشد هوشمند[5] اشاره کرد که هر یک دارای اصولی هستند. با این حال، فصل مشترک تمام مفاهیم مذکور، توجه به مراکز شهری موجود و زمین‌های بازیافتی و اجتناب از بخشایش غیرضروری در حومه‌هاست.

شهر تبریز از جمله شهرهایی است که در دهه‌های اخیر رشد شتاب‌زده‌ای را تجربه کرده است؛ به‌طوری‌که به نظر می‌رسد این توسعه متناسب با نیازها و با در نظر گرفتن ظرفیت‌های درونی صورت نگرفته است. تداوم این روند، عاملی در گسترش بیش از پیش حومه‌ها و خالی شدن بافت‌های مرکزی شهر است که موجب افول تعادل‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و خدمات‌رسانی در بافت‌های جدید و قدیمی شهر خواهد شد؛ لذا چنین موضع دوگانه‌ای در قبال بافت‌های شهری بر شکاف اقتصادی و فضایی بین مرکز و حومه، دامن خواهد زد.

تحولات فضایی شهری

اراضی در طول زمان میل به تغییر و تحول در نحوه و شدت استفاده دارند. در صورت فقدان یک مکانیزم جامع برای مدیریت رشد شهر، میل شهر برای گسترش افقی و زیر ساخت بردن زمین‌های توسعه‌نیافته اطراف شهر چون زمین‌های کشاورزی بسیار بالاست. تغییرات کاربری زمین شامل تبدیل یک نوع از کاربری به نوع دیگر و به معنی تغییرات در نحوه اختلاط و الگوهای کاربری‌های زمین در یک محدوده می‌باشد (Briassoulis, 2000)؛ بنابراین یکی از پیامدهای تحولات نامتعادل فضایی شهر، گسترش افقی و رشد شتابان شهر در حومه‌هاست.

رشد و توسعه کالبدی شهر

توسعه شهری یعنی تغییرات، هم در کاربری زمین و هم در سطوح تراکم، جهت رفع نیازهای ساکنان شهر در زمینه مسکن، حمل و نقل، اوقات فراغت و ... . توسعه شهر علاوه بر جنبه‌های کالبدی شهر باید در خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و نهادی شهر نیز نمود داشته باشد و شاخص‌های توسعه انسانی آن را نشان دهد (موسی کاظمی، ۱۳۷۸). همان‌طور که اشاره شد در صورتی‌که رشد و تحولات شهر مبتنی بر نیاز نباشد و حالت منطقی به خود نگیرد، گسترش شتابان شهری و پراکنده‌روی شهری را در پی خواهد داشت (Peiser, 2001). در واقع رشد پراکنده شهری و رشد بدون برنامه‌ریزی، بدون کنترل، ناهماهنگ و تک کاربری، یک نقش ترکیبی از کاربری فراهم نمی‌کند و از نظر عملکردی هیچ رابطه‌ای با

1- Urban Consolidation
2- Sustainable City
3- Compact City
4- New Urbanism
5- Smart Growth

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

کاربری‌های اطراف شهر ندارد (Nozzi, 2003). گسترش و توسعه بیرونی، دارای پیامدهای متفاوتی است که عمده‌ترین تأثیرات و پیامدهای آن در جدول ۱ به صورت پیامدهای مثبت و منفی بیان شده است. پس آنچه حائز اهمیت است این مطلب می‌باشد که سیاست‌های توسعه‌ای باید به‌گونه‌ای باشد که میان معایب و مزایای رشد در حومه‌ها تعادل ایجاد کند، از معایب آن کاسته و بر مزایای آن بیافزاید؛ به دیگر سخن، سیاست‌های توسعه از درون و توسعه در حومه باید به شکل مناسب با هم تلفیق شده و به کار بسته شوند.

جدول ۱- پیامدهای گسترش شهر در حومه‌ها

منفی	مثبت
- تخریب باغ‌ها و اراضی کشاورزی - گسترش حاشیه‌نشینی و ظهور بافت‌های خودروی شهری - گسستگی بافت‌های کالبدی شهر - گسترش شبکه ارتباطی و ازدیاد وسائط نقلیه موتوری - توسعه شهر بر روی زمین‌های ناپایدار بالقوه خطرناک - تنزل اعتبارات و هویت تاریخی شهر - فرسودگی و تهی شدن بافت قدیم - ظهور اقدامات سوداگرانه در بخش زمین و مسکن	- ایجاد مراکز جدید در سطح شهر - تمرکززدایی و پالایش محلات پرازدحام شهری - افزایش سطوح شهری مورد نیاز شهروندان از قبیل فضای مسکونی، خدماتی، فراغتی و ... - کاهش ازدحام و به تبع آن افزایش سطح آسایشی شهروندان - همجواری با فضاهای سبز و باغات وسیع و به تبع آن وجود محیط مطبوع‌تر - ارتقای ارتباط با طبیعت، به طور مثال امکان استفاده مجدد از آب باران یا فضای بیشتر جهت استفاده از انرژی خورشید.

منبع: (نقل مفهوم از پورمحمدی و جام کسری، ۱۳۸۸ و نگارندگان)

مدیریت رشد[1] و مدیریت تحولات فضایی شهری

مدیریت رشد به عنوان استفاده هوشمندانه از ابزار برنامه‌ریزی، قوانین و ابزارهای مالی دولت‌های ایالتی و محلی بر جهت‌دهی به رشد و توسعه به منظور نائل شدن به نیازهای پیش‌بینی شده می‌باشد. ابزارهایی که شامل این تعریف می‌شوند عبارتند از: برنامه‌ریزی جامع، منطقه‌بندی، مقررات زیربخش‌ها، مالیات‌ها، هزینه‌های توسعه، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و سایر ابزار سیاست‌گذاری که تأثیر بسزایی بر توسعه زمین و ساخت و ساز دارد. لازم به ذکر است که مدیریت رشد با کنترل رشد متمایز است؛ به‌طوری‌که مدیریت رشد، توسعه پیش‌بینی شده را منطبق بر جهاتی می‌کند که اهداف عمومی را به دست آورد؛ در حالی که کنترل رشد، بر تحدید رشد دلالت می‌کند (Nelson et al., 2002).

اهداف مدیریت رشد را می‌توان چنین بیان کرد: حفظ کالاها و سرمایه‌های عمومی، به حداقل رساندن اثرات منفی توسعه، کاهش هزینه‌های مالی عمومی و اخیراً دو هدف به اهداف مذکور اضافه شده است که عبارتند از: به حداکثر رساندن عدالت اجتماعی و افزایش کیفیت زندگی (Nelson et al., 2002).

ابزارها و برنامه‌های مترتب بر کنترل رشد

برای اجرایی شدن سیاست‌های مدیریت رشد، نیاز به ابزارها و برنامه‌هایی است که تضمینی بر اجرای سیاست‌های مدیریتی در مبحث رشد شهر می‌باشند. از جمله ابزارها و برنامه‌های نوینی که در چند دهه اخیر در ایالات متحده آمریکا برای کنترل رشد شهری اتخاذ شده است می‌توان به تناسب تسهیلات عمومی و مدیریت هماهنگ[2]، نواحی رشد شهری[3]، هزینه عوارض جانبی بر

1- Growth Management

2- Concurrency Management

3- Urban Growth Area (UGA)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

توسعه[1]، انتقال و خرید حق توسعه، شهرسازی جدید، بازیابی زمین[2]، رشد هوشمند و اصلاح مجدد زمین[3] و توسعه میان‌افزا[4] اشاره کرد. با توجه به اینکه ماهیت و جنس پژوهش حاضر استفاده از ظرفیت‌های مراکز شهری برای جلوگیری از رشد غیرضروری شهری است، به بیان رویکرد توسعه میان‌افزا که مفهوم نزدیکی با مطلب گفته شده دارد پرداخته می‌شود.

توسعه میان‌افزا

از عمده‌ترین شیوه‌های توسعه و بهبود وضعیت مراکز شهرها و متراکم سازی آنها، توسعه میان‌افزای شهری است (Richardson & Gordon, 2001). توسعه میان‌افزا در نواحی بدون استفاده یا خالی و به عبارتی در سایت‌های ذخیره واقع می‌شود (APA, 2006). این نوع توسعه با امکان بازیافت زمین‌های خالی یا کمتر مورد بهره‌برداری در داخل شهرها و حومه‌های آنها و همچنین توسعه مجدد زمین‌های رها شده[5]، سبب ایجاد محلاتی می‌گردد که افراد در آنها در مکان‌هایی نزدیک‌تر به محل کار، تفریح، مدارس و مراکز خرید زندگی می‌کنند و دوچرخه‌سواری، پیاده‌روی و استفاده از حمل‌ونقل عمومی، جایگزین استفاده از اتومبیل شخصی می‌شوند (NEMW, 2001)، همچنین ارتقای کیفیت بافت‌های درون‌شهری و حفظ هویت و پویایی بافت‌های مرکزی را در پی دارد. تصور رایج، پراکنده‌روی شهری را محصول اقدامات بدون اندیشه شهری قلمداد می‌کند در حالی‌که فرض دیگری نیز قابل تصور است که محصول حاضر را معلول اقدامات هدفمند و کاسب‌کارانه برخی گروه‌های تأثیرگذار در سطوح بالای برنامه‌ریزی و مدیریت شهر می‌داند. چه بسا چنین شرایطی، بستری برای برخی گروه‌های ذی‌نفوذ، جهت دستیابی به اهداف سوداگرانه فراهم می‌کند. این فرض زمانی تقویت می‌شود که در نظر داشته باشیم واگذاری زمین به صورت انبوه، مجموعه‌سازی و سایر اقدامات سوداگرانه در گسترش‌های برون‌شهری، نمودار می‌شود. از سوی دیگر، بنا به نظر الیویر[6]، افزایش سوداگرایانه قیمت زمین مرتبط است با حجم سرمایه و املاکی که وارد فرایند سوداگری می‌شود (Olivier, 2000).

تأثیر استراتژی‌های مدیریت رشد بر قیمت زمین

ارزش املاک، تحت تأثیر عوامل مختلفی از قبیل: دسترسی، خدمات، تراکم، تنوع، حق انتخاب، کیفیت طراحی، قابلیت پیاده‌روی، سبک معماری و ... قرار دارد. از آنجا که در اصول رشد هوشمند شهری بر تمامی اصول فوق تأکید می‌شود، پس این نکته قابل درک است که چنین رشدی عاملی در افزایش ارزش و قیمت املاک می‌باشد. از طرف دیگر نتایج حاصل از مدل قیمتی هدنیک[7] نشانگر آنست که تمایل ساکنین برای پرداخت هزینه بالاتر در قبال دسترسی به خدمات و تسهیلات، بیشتر است (نقل مفهوم از Benson et al., 1998)، همچنین تأثیر استراتژی‌های مدیریت رشد شهری بر ارزش زمین نیز قابل بررسی است.

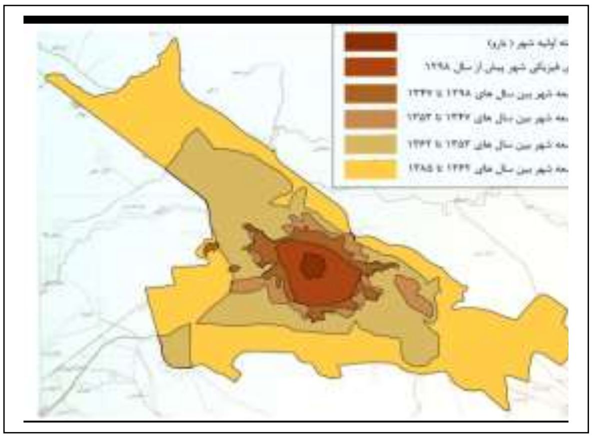
نمونه موردی: تبریز؛ شهری با گسترش شتابان کالبدی

شهر تبریز طی چند دهه اخیر دست‌خوش پاره‌ای از تحولات جمعیتی و کالبدی بوده که گسترش پراکنده شهری در محدوده‌های برونی را نشان می‌دهد. برای تأمین نیاز جمعیت افزایش‌یافته، مدیریت شهری به دو صورت می‌تواند عمل نماید: ۱- استفاده از ظرفیت‌های موجود در داخل شهر ۲- اختصاص زمین در خارج محدوده شهر. آنچه ضروری است پیشنهادهای اندیشیده شده برنامه‌های شهری و اقدامات سنجیده مدیریت شهر در کار بست متعادل و مطابق با نیاز دو شیوه اخیر می‌باشد؛ مطلبی که به نظر می‌رسد در رشد کالبدی شهر تبریز به نظر مورد غفلت قرار گرفته است. چنان‌که طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ مساحت شهر تبریز از ۶۴۴۰ هکتار

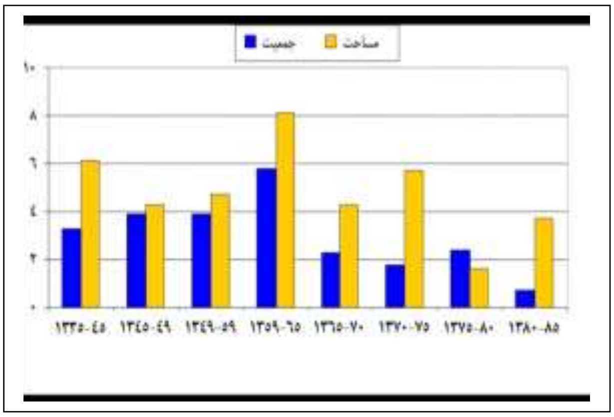
1- Development Impact Fees
2- Land Reconstitution
3- Land Readjustment
4- Infill Development
5- Brown Fields
6- Olivier
7- Hedonic Property Value Model

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

به ۱۹۰۰۰ هکتار افـزایش یافتـه؛ یعنـی مسـاحت شـهر تقریباً ۳ برابر گردیده (نقشه ۱) در حالی‌کـه طبـق آمـار موجود از سرشماری نفوس و مسکن، جمعیت شهر تبریز در همین بازه زمانی با رشد ۱/۶ برابـری از ۹۷۱۴۸۲ بـه ۱۵۴۵۴۹۱ رسیده است. مطالب اخیر حاکی از آن اسـت که طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ رشـد مسـاحت شـهر تبریـز نسبت به رشد جمعیتی آن، سرعت بیشتری داشته است (نمودار ۱).



نقشه ۱ - توسعه ادواری شهر تبریز از زمان تشکیل هسته اولیه تا سال ۱۳۸۵
منبع: (مطالعات نگارندگان)



نمودار ۱- مقایسه رشد جمعیت با رشد مساحت شهر تبریز
منبع: (پورمحمدی و جام کسری، ۱۳۸۹)

در بررسی علل این موضوع مـی‌تـوان بـه واگـذاری ۱۵۰۰۰ قطعه زمین (که مساحتی معادل ۳۲۵/۷ هکتـار یعنی ۲/۵ درصد کـل مسـاحت شـهر و ۷ درصـد سـطح مسکونی شهر، در زمان این واگذاری‌ها بوده اسـت) طـی سال‌های ۶۰ – ۶۷ در جریـان آمـاده‌سـازی، اشـاره کـرد (تحلیل نگارنده بر اساس اطلاعات عرصه، ۱۳۷۴). این در حالی است که تعداد مسکن برآورد شده برای افق زمـانی ۱۳۸۰ در طرح جـامع سـال ۱۳۷۴ تبریـز، ۱۶۷۰۸۲ واحـد بود که بـا توجـه بـه وجـود ۳۰۵۷/۵ هکتـار زمـین بـایر در محـدوده شـهری، بـه نظـر مـی‌رسـد نیـاز بـه مسـکن بـا ظرفیت‌های موجود داخل محدوده شهر، قابـل تـأمین بـوده است. مشخصاً یکی از پیامدهای دیگر گسترش شتابان شـهر تبریز، زیر ساخت رفتن ۵۸۳۸ هکتار از زمـین‌هـای اطـراف تبریز (عمدتاً کشاورزی و باغات) طی مـدت ۲۵ سـال (۷۰-۱۳۴۵) می‌باشد (نقل مفهوم از Azimi, 1996).

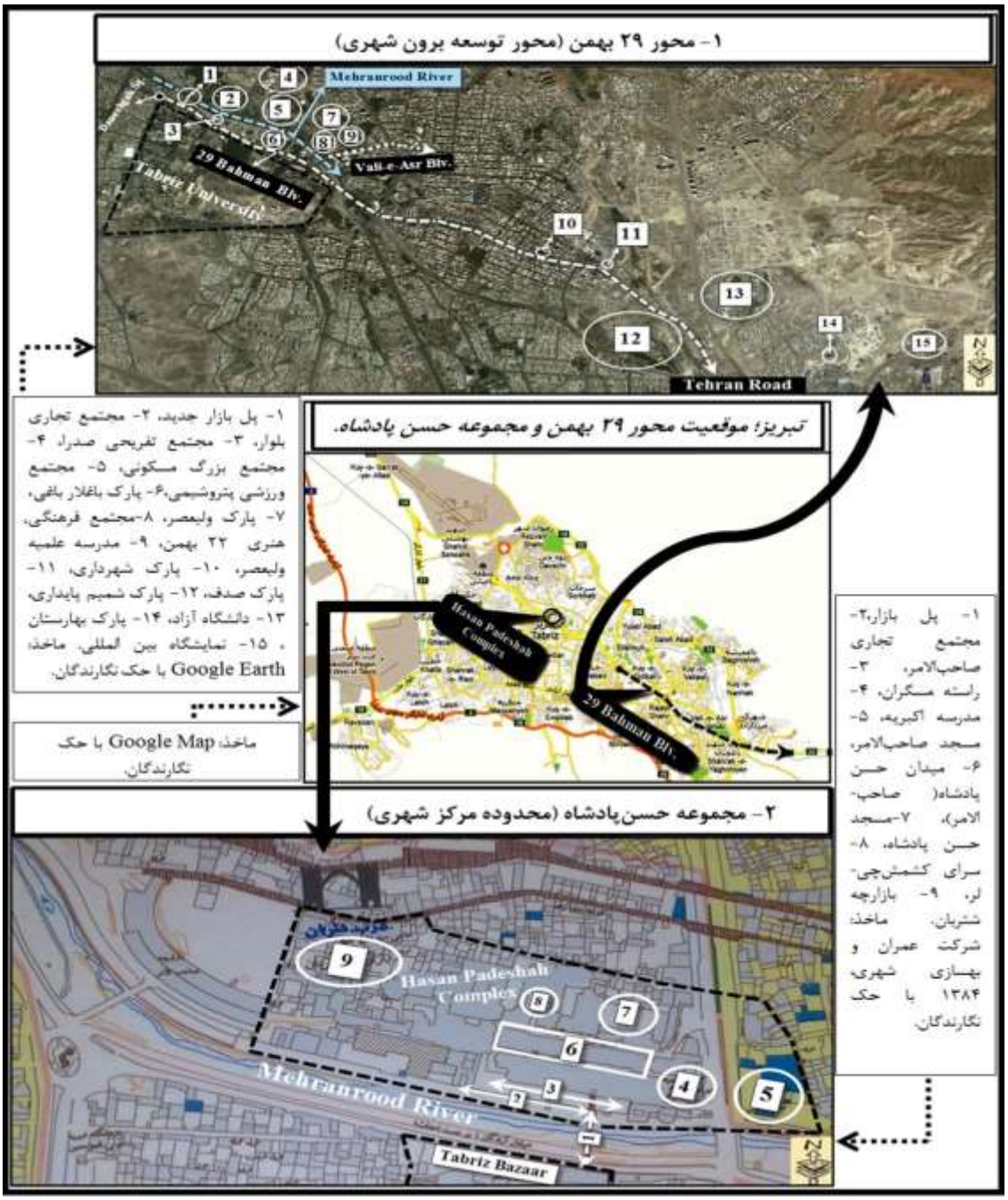
مواردی که به چنین وضعیتی دامن می‌زنند طیـف گسترده‌ای از عوامل را شامل می‌شود کـه از جملـه آنهـا می‌توان به: ۱- مالکین ۲- نهادهای عمومی ۳- مـدیریت شهری ۴- طرح‌های شهری ۵- گروه‌هـای ذینفـع، اشـاره کرد که به دلیل تأثیرگذاری آشکارتر مدیریت و طرح‌های شهری، تأکید مقاله حاضر روی دو عامل اخیر است. حال برای قضاوت بهتر در مورد آثار و پیامدهای پراکنـده‌روی بر بافت مرکزی شهر تبریز، دو محور بارز زیر بـه صـورت تطبیقی مطالعه شده است:

الف) محور ۲۹ بهمن و مهران‌رود (از فلکه دانشگاه به سمت جاده تهران) به عنوان یکی از محورهای توسعه برون‌شهری.

ب) مجموعـه حسـن پادشـاه بـه عنـوان یکـی از هسته‌های اولیه شهر در بافت مرکزی شهر (نقشه ۲).

دلیل انتخـاب مجموعـه حسـن پادشـاه از هسـته مرکزی شهر به عنـوان مـورد پژوهشـی در ایـن مطالعـه، ارزش تاریخی و افول ارزش‌های زیستی این مجموعه طی دهه‌های اخیر است. از سوی دیگر با توجه بـه قرارگیـری محور ۲۹ بهمن در راستای محور ارتباطی تبریـز-تهـران این محدوده نیز به عنوان مورد پژوهشی دوم بـه منظـور سنجش اقدامات صورت گرفته، انتخاب شده است.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]



نقشه ۲- موقعیت محور ۲۹ بهمن و مجموعه حسن‌پادشاه

منبع: (شرکت عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۴ و Google Map)

۲- روش تحقیق

بررسی رویکرد مدیریت شهری در قبال بافت‌های مرکزی و حومه‌ای شهر تبریز

آنچه در طرح‌های شهری و در سطح شهر تبریز مشاهده می‌شود، طیف وسیعی از پیشنهادها و اقدامات شهرسازی، از قبیل شبکه‌های ارتباطی، مراکز مختلف تفریحی- خدماتی و پروژه‌های تجاری است. در پژوهش حاضر برای مشاهده و ارزیابی میزان تعادل اقدامات مدیریت شهری در خصوص مناطق مرکزی و حومه‌ای شهر، از هر دو روش جمع‌آوری اطلاعات مستقیم و غیرمستقیم استفاده شده است؛ یعنی ابتدا با مراجعه به مقالات، پژوهش‌ها، طرح‌های شهری و اسناد مرتبط با موضوع تحقیق و سپس با استفاده از روش پیمایشی با تأکید بر مشاهدات، واقعیات عینی، عکس و مصاحبه،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

اطلاعات مورد نظر فراهم گردید، فرایند تحلیل و مطالعه نیز بدین صورت بوده است که در گام اول، اقدامات صورت گرفته در شش حوزه مداخلاتی؛ از قبیل کاربری‌های تجاری، مدرسه طلاب، پل بازار، کاربری تفریحی و فضای سبز، تراکم ساختمانی و کاربری آموزش عالی (دانشگاه آزاد) در محور ۲۹ بهمن و موارد متناظر آن در مجموعه حسن پادشاه به صورت تطبیقی- استقرایی مطالعه شده است.

در گام بعدی به منظور تقویت تحلیل‌های صورت گرفته در بخش قبل، از یک شاخص کمی، یعنی قیمت زمین استفاده نموده‌ایم. 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 این‌رو 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 (خیرالدین، ۱۳۸۹، به نقل از: Bourdin, 2008) . بدین منظور با مطالعه طرح‌های شهری و مراجعه به املاک و بنگاه‌های معاملاتی مسکن، قیمت زمین مسکونی در محدوده‌های مورد نظر در سال‌های ۱۳۶۵، ۷۵، ۹۰ استخراج شده و با استفاده از تحلیل‌های آماری و محاسبه نرخ رشد قیمت زمین مسکونی برای هر یک از دو محدوده مورد مطالعه، روند تغییرات قیمت زمین در این دو محدوده نیز بررسی شده است.

۳- یافته‌های پژوهش

رشد پراکنده شهری و بافت‌های درون شهری تبریز با تأکید بر مجموعه حسن پادشاه

مجموعه حسن پادشاه از بناهای قدیمی و با ارزش شهر تبریز به شمار می‌رود که مجموعه‌ای از ارزش‌های تاریخی را در گذر زمان بر پیکر خود انباشته است؛ از جمله مکان‌ها و ابنیه اصلی این مجموعه می‌توان به میدان صاحب‌الامر، مسجد صاحب‌الامر، مسجد حسن پادشاه، بازارچه شتربان (دوه‌چی)، مدرسه اکبریه، بازار مسگرها، سرای کشمش چی‌لر و پل بازارهای آن اشاره کرد. آنچه امروزه در این مجموعه مشهود است بی‌توجهی به ارزش‌های نهفته در این بافت می‌باشد؛ چنانچه از میدان صاحب‌الامر به عنوان میدان تره‌بار استفاده می‌شود (تصویر ۱). بازارچه شتربان (دوه‌چی) و راسته مسگرها که زمانی از محورهای تجاری اصلی شهر به شمار می‌رفتند دیگر آن رونق و پویایی سابق خود را ندارند. سرای کشمش چی‌لر به عنوان کارگاه تولیدی ایفای نقش می‌کند و از وضعیت کالبدی مناسبی برخوردار نمی‌باشد. مسجد حسن پادشاه به لحاظ عملکردی کارایی خود را از دست داده و مدرسه تاریخی اکبریه نیز بدون هیچ عملکردی به حال خود رها شده است. در نهایت تمام عوامل فوق با هم دست به دست داده و موجب انزوای مجموعه حسن پادشاه شده‌اند تا جایی که امروزه اکثر شهروندان از وجود چنین میراثی در دل شهر بی‌اطلاع هستند. با این وجود همچنان این امکان وجود خواهد داشت تا با برخی اقدامات اندیشیده شده، ارزش‌های نهفته را دگربار به منصه ظهور رسانده و هویت و شخصیت کم‌رنگ شده و رو به افول نهاده آن را احیا نمایند؛ بدین منظور می‌توان عملکردهای معاصر را با مدنظر قرار دادن عملکردهای سنتی به بناهای مجموعه محول کرد. نکته شایان ذکر، حس تعلق بالای کسبه و اهالی قدیمی نسبت به مجموعه است؛ این موضوع در اظهار تمایل آنها به مشارکت در امر مرمت و نوسازی محل کار و سکونت خود قابل تشخیص بود. این موضوع در یک فرایند نوسازی موفق می‌تواند به عنوان یک عامل تعیین‌کننده و سرنوشت‌ساز محسوب شود. لذا در فرایند نقد و بررسی اقدامات مدیریت شهری در محدوده‌های مورد مطالعه، در گام اول اقدامات صورت‌گرفته در محور ۲۹ بهمن و مجموعه حسن پادشاه در شش حوزه به صورت تطبیقی مطالعه شد تا رویکرد مدیریت شهر تبریز به بافت‌های مرکزی و حومه‌ای آشکار شود. در گام دوم نیز برای تحکیم تحلیل‌های صورت

[Downloaded from ieam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

گرفته در گام اول، با توسل به روش‌های آماری و با استناد بر قیمت زمین مسکونی، روند تغییرات این شاخص و به تبع آن روند تغییرات کیفیت این دو محدوده مورد بررسی قرار گرفته‌اند.



تصویر ۱- میدان حسن پادشاه (میدان صاحب‌الامر) که امروزه از آن به عنوان میدان میوه و تره‌بار استفاده می‌شود
منبع: (مطالعات نگارندگان)

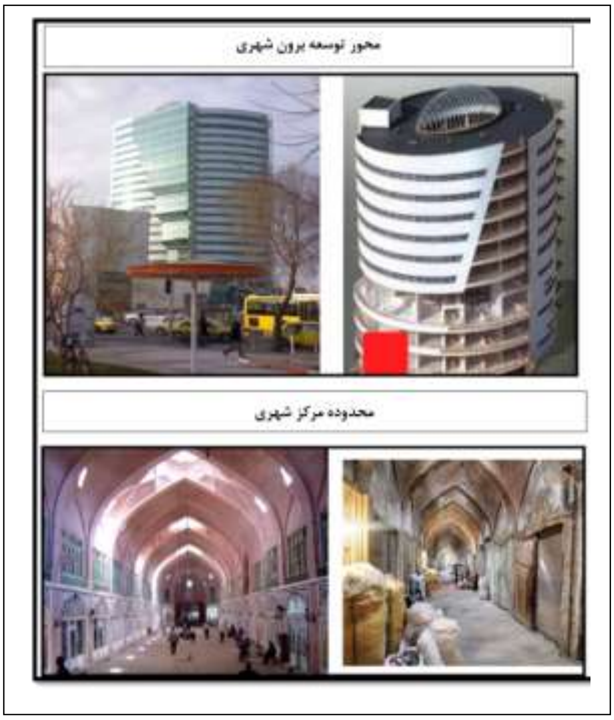
گام اول: مطالعه تطبیقی اقدامات مدیریت شهری در محور ۲۹ بهمن (محور توسعه برون شهری) و مجموعه حسن پادشاه (محدوده مرکز شهری)

■ کاربری‌های تجاری

سرانه تجاری در محله شتربان (دوه‌چی) که جزو مناطق مرکزی شهر تبریز محسوب می‌شود - مجموعه حسن پادشاه نیز در این محله واقع شده است- ۴/۵۷ مترمربع است، این در حالی است که با فاصله گرفتن از مرکز شهر، از میزان سرانه تجاری کاسته می‌شود و در محلات مرفه خارج از منطقه مرکزی شهر به ۰/۷۳ مترمربع می‌رسد (نقل مفهوم از عرصه، ۱۳۷۴). در مورد کاربری تجاری باید به این مورد اشاره کرد که با وجود سرانه پایین کاربری تجاری در محلات مرفه خارج از مرکز شهر، اکثر قریب به اتفاق این واحدها ارایه‌دهنده محصولات لوکس و متناسب با نیازهای امروزی شهروندان می‌باشند، گذشته از آن، وجود زیرساخت‌های مناسب جهت دسترسی به این واحدها از قبیل معابر عریض و خدمات حمل و نقل عمومی، قدرت جذب بالاتری به آنها داده است؛ از آن جمله می‌توان چند مورد را نام برد: ۱- «مجتمع تجاری بلوار» واقع در محور ۲۹ بهمن که در آن از شیوه‌های مختلفی برای ارتقای جذابیت استفاده شده است چنان‌که مکان‌یابی آن نیز در مجاورت ایستگاه مترو می‌باشد و دو طبقه از ساختمان آن نیز برای پارکینگ در نظر گرفته شده است ۲- «مجتمع تجاری بلور» واقع در فلکه دانشگاه ۳- «بازار جواهر تبریز» که در پل بازار مقابل دانشگاه بنا شده و عملکردی مشابه بازار طلای تاریخی تبریز (بازار امیر) را داراست که بالطبع عملکرد آن را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. به واسطه مواردی از این دست، کم‌رنگ شدن و سلب توانایی رقابت کاربری‌های تجاری بخش مرکزی، از جمله راسته مسگران، بازارچه شتربان (دوه‌چی) و مجموعه تجاری تازه تأسیس صاحب‌الامر و در یک کلام مجموعه حسن پادشاه، کاملاً بدیهی به نظر می‌رسد و این مطلبی‌ست که در سخنان کسبه به کرات مطرح شده است؛ بنابراین می‌توان ادعا کرد که تعطیلی ۶۲۳ واحد از ۱۵۰۷ واحد تجاری محلات حاشیه‌ای و تعطیلی ۲۳۳۸ واحد تجاری در محلات شتربان (دوه‌چی) و سرخاب (نقل مفهوم از عرصه، ۱۳۷۴) و به فروش رسیدن کمتر از ۱۵٪ واحدهای مجموعه تجاری صاحب‌الامر با وجود گذشت یک دهه از تأسیس آن، نتیجه تبعی ایجاد واحدهای تجاری جذاب در محورهای واقع در مناطق خارج از مرکز شهر است. بنابراین باید در

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

کنار ایجاد مجتمع‌های مدرن در مناطق مرفه با اقـداماتی نظیر معاصرسازی عملکـرد تجـاری مرکـز شـهر و ایجـاد تأسیسات پشتیبان نظیر معـابر، پارکینـگ و ... مـی‌شـود نگرشی متعادل‌تر به بافت‌های شهری داشت (تصـویر ۲)؛ چنان‌که کاربری تجاری یکی از اصلی‌ترین نیروهایی است که می‌تواند به طرق مختلف از قبیل جـذب خریـداران و شهروندان و سرمایه‌های آنها، حیات یک بافـت را تثبیـت یا احیا کند.



تصویر ۲- مجتمع‌های تجاری که در محور ۲۹ بهمن ایجاد شده‌اند دارای زیرساخت‌های مناسب بوده و برای شهروندان جذاب‌تر هستند که این خود عاملی در کم رونق شدن بازارهای سنتی مرکزی شهر بوده است
منبع: (مطالعات نگارندگان)

- **مدرسه طلاب مسجد حسن پادشاه (محـدوده مرکز شهری) و حوزه علمیه ولیعصر (محور توسعه برون شهری):**

از مسجد حسن پادشاه تا سه دهه پیش عـلاوه بـر برگزاری مراسم مذهبی به عنوان مدرسه طلاب اسـتفاده می‌شد و در حیاط آن حجره‌هـایی بـرای طـلاب در نظـر گرفته شده بود که عاملی در پویایی این مسجد به شـمار می‌رفت. پس از تأسیس حوزه علمیـه ولیعصـر در محـور ۲۹ بهمـن ایـن عملکـرد مسـجد حسـن پادشـاه از بـین می‌رود. این امر نه تنها عاملی در متروک شـدن کالبـدی این مسجد محسوب مـی‌شـود بلکـه بـه عنـوان یکـی از اصلی‌ترین دلایل وضعیت کنـونی مسـجد یعنـی انـزوای عملکردی آن به شمار می‌آید، چه بسا مدیریت شهر قادر بود با احیای محیط این مسجد و حجره‌هـای موجـود، در تثبیت عملکرد حوزوی آن قدم برداشته و نه تنها مانع از فرسودگی کالبدی و عملکـردی آن شـود بلکـه از آن بـه عنوان محرک و کانونی پررنگ در حفظ سـرزندگی بافـت استفاده نماید (تصویر ۳).

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]



تصویر ۳- حجره‌های موجود در مسجد حسن پادشاه محل آموزش طلاب بود و با خروج این عملکرد از مسجد، سیر فرسودگی کالبدی و عملکردی نیز شدت بیشتری به خود گرفت

منبع: (مطالعات نگارندگان)

- **پل بازارهای مقابل بازار (محدوده مرکز شهری) و دانشگاه تبریز (محور توسعه برون شهری):**

در سده‌های اخیر برای ایجاد ارتباط میان بازار و مجموعه حسن پادشاه واقع در دو ضلع شمالی و جنوبی مهران‌رود، از پل بازار استفاده می‌شده که حاکی از همبستگی عملکردی این دو مجموعه بوده است. هدف از مطرح کردن این بحث، بیان هدفمندی ایجاد این پل‌ها در بدو شکل‌گیری بوده است. این در حالی است که در اوایل دهه ۷۰ طی اقدامات مدیریت شهری، شاهد ایجاد پل بازار مقابل دانشگاه تبریز با توجیه اقتباس از نمونه‌های قدیمی بر روی مهران‌رود بودیم. با علم به این موضوع که در ضلع شمالی مهران‌رود و مقابل دانشگاه تبریز غیر از باغات دست نخورده، کاربری دیگری وجود خارجی نداشت که پل مذکور ارتباط‌دهنده آن کاربری‌ها با دانشگاه تبریز باشد، این سؤال به ذهن متبادر می‌شود که هدف از ایجاد این پل چه بوده است؟ جواب این سؤال را می‌توان با مدنظر قرار دادن اقدامات صورت گرفته در آن سوی پل پاسخ گفت. با تولید نیاز تحت عنوان کاربری‌های مکمل کاربری آموزش عالی و ایجاد واحدهایی از قبیل کتاب‌فروشی‌ها، فروشگاه محصولات فرهنگی و ... در ضلع شمالی مهران‌رود، از پل به عنوان رابط دانشگاه و این واحدهای تجاری استفاده شده است که می‌تواند بیشتر اهداف کاسب‌کارانه گروه‌های بهره‌بردار را توجیه کند. بی‌سبب نبود که احداث پل بازار مقابل دانشگاه پس از چندی متوقف و بخش عمده‌ای از آن تخریب شد که گواه سستی توجیهات احداث آن بود. اما در سال‌های اخیر علی‌رغم تجربه گذشته، شاهد شروع دوباره پروژه و بهره‌برداری از آن بوده‌ایم که قوت گرایش‌های کاسب‌کارانه در بهره‌گیری از فضاهای مختلف شهر را نشان می‌دهد (تصویر ۴).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]



تصویر ۴- در شکل بالا برخی از اقدامات صورت گرفته در ابتدای محور ۲۹ بهمن که در افول رونق تجاری بافت‌های مرکزی شهر مؤثر بوده‌اند نشان داده شده است: ۱- ایستگاه مترو دانشگاه (در حال احداث) ۲- پل بازار مقابل دانشگاه و بازار جواهر تأسیس شده در آن که با اهداف نامعقول و هم سبک پل بازار قدیمی روبروی بازار (شکل پایین) ایجاد شده و چه بسا عاملی در کاهش پویایی و استفاده اندک از پل بازار قدیمی بوده است ۳- مجتمع تفریحی صدرا ۴- مجتمع‌های مسکونی بزرگ مقیاس ۵- مجتمع تجاری بلوار ۶- مجتمع ورزشی پتروشیمی

منبع: (مطالعات نگارندگان)

- **کاربری‌های تفریحی و فضای سبز در محور ۲۹ بهمن و بافت مرکزی:**

بافت مرکزی شهر تبریز و به تبع آن مجموعه حسن پادشاه، به لحاظ برخورداری از کاربری‌های خدماتی و فضای سبز و کاربری تفریحی، جزو فقیرترین مناطق شهر محسوب می‌شود، از سوی دیگر در محدوده محور ۲۹ بهمن با تعدد چنین فضاهایی روبرو هستیم؛ در حالی‌که ظرفیت‌های کافی در بافت مرکزی، جهت جانمایی این نوع فضاها وجود دارد. به عنوان نمونه، مجموعه فرهنگی هنری ۲۲ بهمن واقع در خارج محدوده مرکزی شهر که دارای گالری‌هایی نیز برای برپایی نمایشگاه‌های هنری می‌باشد و در محدوده محور ۲۹ بهمن و ابتدای بلوار ولیعصر بنا شده، قابلیت مکان‌یابی در بافت مرکزی شهر را داشته است. به نظر

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

می‌رسد مکان‌یابی چنین عملکردهایی در بافت تاریخی، تناسب و سازگاری بیشتری نیز با زمینه خود دارد. چنین اقداماتی می‌توانست از طریق مناسب‌سازی برخی از ابنیه تاریخی بافت صورت پذیرد. زمین‌های بایر نیز به عنوان ظرفیت‌هایی در داخل شهر محسوب می‌شوند که می‌توانند جهت تأمین نیازهای محدوده مورد نظر و بهبود سطح برخورداری ساکنین، مورد استفاده قرار گیرند و با ایجاد پروژه‌های محرک[1] همچون پروژه‌های تجاری بزرگ، مجموعه‌های تفریحی، فرهنگی در راستای ارتقای سطح کیفی محدوده بلافصل آن قدم برداشته و به ایجاد ارزش افزوده در سطح املاک واقع در آن محدوده، کمک کرد. پر واضح است که با چنین ملاحظات ریز و عاقلانه‌ای می‌توان در راستای زنده‌مانی و حفظ پویایی بافت‌های کهن شهری قدم برداشته و از افول کیفیت، تخلیه بافت‌های کهن و گسترش‌های غیرضروری شهر در محورهای برون‌شهری جلوگیری کرد.

- **افزایش تراکم در محور ۲۹ بهمن و تثبیت تراکم در بافت مرکزی**

دقت نظر در پیشنهادهای طرح جامع تبریز در باب افزایش تراکم بخش مرکزی شهر، رویکرد این طرح را در زمینه افزایش تراکم شهر آشکارتر می‌سازد؛ به‌طوری که طرح جامع با ادله سطحی و بسیار کلی، بحث توسعه شهر از درون را برای تبریز نامناسب می‌داند و با پیشنهاد دو محور و باریکه در امتداد خطوط ارتباطی، توسعه بیرونی را پیشنهاد می‌کند. این دو باریکه عبارتند از:

۱- سمت شمال غرب (شمال جاده تبریز- صوفیان)

۲- سمت جنوب شرقی (محورتبریز- باسمنج) که این باریکه در ادامه محور مورد مطالعه، یعنی محور ۲۹ بهمن قرار می‌گیرد و پیشنهاد طرح جامع یکی از عوامل اصلی تمرکز اقدامات شهری در این محور می‌باشد.

در ادامه مطلب مطروحه می‌توان به ساخت مجتمع‌های مسکونی بزرگ مقیاس در محور ۲۹ بهمن و در مجاورت مجموعه ورزشی پتروشیمی اشاره کرد که به نظر می‌رسد در راستای رویکرد طرح جامع یعنی تمایل به گسترش افقی شهر و افزایش تراکم در مناطق حومه‌ای شهر می‌باشد (تصویر ۴).

- **مکان‌یابی دانشگاه آزاد (محور توسعه برون شهری) و ظرفیت‌های موجود در بافت مرکزی**

مکان‌یابی دانشگاه آزاد - به ویژه دانشکده هنر آن مجموعه- نیز از جمله اقدامات بحث‌برانگیز می‌باشد. این مجموعه در راستای محور ۲۹ بهمن و در خروجی شهر قرار گرفته است. چه بسا وجود چنین دانشکده‌ای- با توجه به ویژگی‌های هنری و تاریخی آن- در بافت تاریخی شهر به طور عام و مجموعه حسن پادشاه به طور خاص می‌توانست به لحاظ محتوایی نیز با زمینه ارتباط و تعامل تنگاتنگی ایجاد کرده و با پیش‌بینی این عملکرد در یکی از ابنیه این مجموعه همچون مدرسه اکبریه که امروزه در گوشه‌ای بدون عملکرد خاصی رها شده و همچنین با کارکرد آموزشی آن نیز سازگاری دارد، در جهت احیای هویت کم رنگ شده آن قدم بردارد (تصویر ۵). علاوه بر تمامی این موارد، مکان‌یابی کاربری‌های مکمل در شعاعی از این دانشکده و در داخل مجموعه‌ای همچون کتابفروشی‌ها، فروشگاه‌ها، کتابخانه و حتی خوابگاه‌های دانشجویی در یکی دیگر از ابنیه این مجموعه چون سرای کشمش چی‌لر، این امکان را به وجود می‌آورد که تحرکی در محورهای منتهی به این مجموعه ایجاد کرده و سرزندگی را وارد بافت کند؛ به دیگر سخن، چرخ‌های اقتصادی و تعاملات اجتماعی رو به افول نهاده بافت را به حرکت وادارد (تصویر ۶). در تکمیل این بحث می‌توان به کتابخانه ولیعصر که در محور ۲۹ بهمن قرار گرفته است، اشاره کرد.

1- Flagship

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]



تصویر ۵- عکس سمت راست: دانشکده هنر دانشگاه آزاد؛ عکس سمت چپ: مدرسه اکبریه که امروزه بدون کارکرد خاصی در گوشه‌ای از مجموعه حسن پادشاه رها شده است

منبع: (مطالعات نگارندگان)

گام دوم: روند تغییرات ارزش محلات مجاور محور ۲۹ بهمن و مجموعه حسن پادشاه

در بخش قبلی نشان داده شد که مکان‌یابی ناسنجیده کاربری‌ها و توجه بیش از حد به مناطق بیرونی، در افول ارزش‌های بافت مرکزی تأثیرگذار بوده است. در این بخش، این مفهوم به صورت کمی و آماری تحلیل می‌شود. لذا از عامل قیمت زمین بهره گرفته شده است. همان‌طور که اشاره شد معمولاً قیمت زمین، شاخصی است که ویژگی‌های مختلف یک محله از قبیل ارزش‌های زیستی، اقتصادی- اجتماعی در آن به طور غیرمستقیم نمود پیدا می‌کند. بدین منظور قیمت زمین برای سال‌های ۶۵، ۷۵ و ۹۰ برای محدوده اطراف محور ۲۹ بهمن و مجموعه حسن پادشاه جمع‌آوری شده (جدول۲) و روند تغییرات (شیب تغییرات) قیمت این دو محدوده در سه سال مذکور محاسبه گردیده است. باید نشان داده شود قیمت زمین در کدام یک با سرعت بیشتری افزایش یافته است تا سپس با استفاده از شدت تغییرات هر یک به تحلیل مسأله پرداخت. لذا نرخ رشد قیمت زمین مسکونی در دو دوره ۷۵-۱۳۶۵ و ۹۰-۱۳۷۵ برای دو محدوده حسن پادشاه و ۲۹ بهمن محاسبه شده است. برای به دست آوردن متوسط نرخ رشد، میانگین نرخ رشد این دو دوره با استفاده از میانگین هندسی محاسبه گردیده است (جدول ۳). همان‌طور که مشاهده می‌شود نرخ رشد متوسط قیمت زمین مسکونی در محدوده محور ۲۹ بهمن، بالاتر از مجموعه حسن پادشاه است. برای مقایسه بهتر، تغییرات قیمت این دو محدوده طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ به طور همزمان در نمودار ۲ به نمایش گذاشته شده. واضح است شیب نمودار قیمت زمین مسکونی در محور ۲۹ بهمن، بیشتر از مجموعه حسن پادشاه می‌باشد؛ به طوری که با حرکت به سمت سال‌های بالاتر، شکاف قیمت بین این دو محدوده افزایش پیدا می‌کند و حاکی از آن است که ارزش کیفی مجموعه حسن پادشاه در طول ۲۵ سال اخیر نه تنها به اندازه محور ۲۹ بهمن ارتقا نیافته بلکه این امر با گذشت زمان به صورت یک شکاف چشمگیر که امروزه کاملاً ملموس است، بروز کرده است.

[Downloaded from ieam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]



تصویر ۶- سرای کشمش چی‌لر، امروزه به عنوان کارگاه تولیدی ایفای نقش می‌کند و وضعیت کالبدی نامناسبی دارد

منبع: (مطالعات نگارندگان)

جدول۲- قیمت زمین در سه سال ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰ برای محدوده اطراف مجموعه حسن پادشاه و محور ۲۹ بهمن

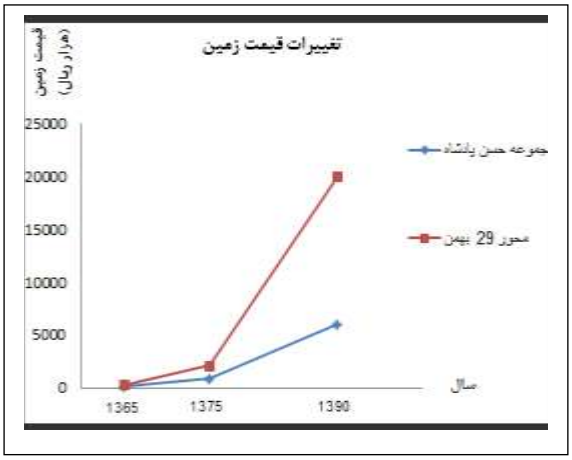
محدوده / شاخص	مجموعه حسن پادشاه	محدوده محور ۲۹ بهمن
نرخ رشد برای دوره ۱۳۶۵-۷۵ (R_1)	۰/۱۹۷۶	۰/۲۰۷۰
نرخ رشد برای دوره ۱۳۷۵-۹۰ (R_2)	۰/۱۳۹۲	۰/۱۶۲۱
متوسط نرخ رشد (R)	۰/۱۶۵۸	۰/۱۸۳۱

منبع: (برداشت‌های میدانی نگارندگان)

جدول ۳- نرخ رشد قیمت زمین مسکونی در مجموعه حسن پادشاه و محدود محور ۲۹ بهمن

	قیمت در سال ۱۳۶۵ (هزار ریال)	قیمت در سال ۱۳۷۵ (هزار ریال)	قیمت در سال ۱۳۹۰ (هزار ریال)
مجموعه حسن پادشاه	۱۴۰	۸۵۰	۶۰۰۰
محور ۲۹ بهمن	۳۲۰	۲۱۰۰	۲۰۰۰۰

منبع: (مستخرج از داده‌های جدول ۱)



نمودار ۲- شیب تغییرات قیمت زمین در مجموعه حسن پادشاه و محور ۲۹ بهمن طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵ را نشان داده شده است

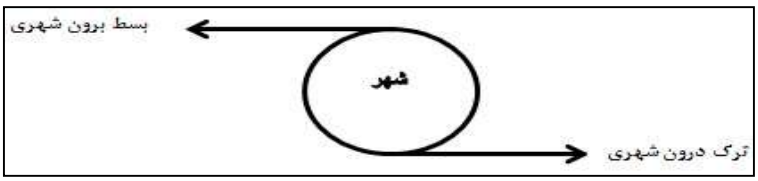
منبع: (مستخرج از داده‌های جدول ۱)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

تنزل ارزش بافت‌های مرکزی شهر در اثر رویکرد توسعه افقی

با گذشت زمان در پی افزایش جمعیت و در اثر تحول نیازهای شهروندان، افزایش فضاهای خدمات‌دهنده و همچنین به روزرسانی و معاصر کردن این فضاها اجتناب‌ناپذیر است. منطق مبحث مطرح شده در بخش‌های قبلی مقاله مبنی بر مخالفت با هرگونه نوگرایی و معاصرسازی و دیدگاه موزه‌ای به شهر و حفظ تمامیت بافت‌های کهن شهری با همان حال و هوای سنتی‌اش نمی‌باشد، بلکه آنچه مدنظر است ضرورت اقدام مدیریت شهری در جهت تأمین نیازهای جدید شهروندان و به تبع آن فضاهای مدرن شهری است ولی نه به قیمت کاهش ارزش بافت‌های مرکزی شهر و فلج شدن بافت‌های قدیمی و تحمیل هزینه‌های توسعه برون‌شهری به دوش منابع شهر. اقدامات صورت گرفته باید در جهت ارتقای ارزش‌های کیفی تمامی نقاط شهری باشد؛ یعنی داشتن یک دیدگاه واقع‌بینانه اقتصادی برای پشتیبانی از اقدامات مدیریت شهری ضروری است. طبق مستندات و تحلیل‌های ارائه شده، آنچه در تبریز قابل تشخیص است ارتقای سطح کیفی بخشی از شهر (محور توسعه برون‌شهری) در اثر اقدامات مدیریتی و پیشنهاد طرح‌های شهری و در مقابل تنزل ارزش کیفی بافت‌های مرکزی شهر است که به واقع نشانگر فاصله گرفتن از رویکرد واقع‌بینانه اقتصادی و کارایی اقتصادی می‌باشد. این موضوع، معلولی بر نگرش دوگانه مدیریت و طرح‌های شهری به مناطق مختلف شهر تبریز است. می‌توان یکی از علل اتخاذ چنین نگرشی را این‌گونه بیان نمود که مدیریت شهر خود را از درگیر شدن با معضلات موجود در بافت مرکزی و فرسوده شهری می‌رهاند و به جای اعمال روش‌های اساسی برای حل مسائل فضاهای درون شهری با استفاده از رویکردهایی از جمله رویکرد توسعه میان‌افزا، با اعمال اقدامات خود در بافت‌های برون‌شهری، مشکلات جدیدی را برای شهر در درازمدت فراهم می‌کند که این نحوه توسعه‌های برون شهری، بیشتر نمایانگر رویکرد کاسب‌کارانه مدیریت شهری می‌باشد. این موضوع به معنای دور شدن مدیریت و طرح‌های شهری از اهداف اولیه خود یعنی ارتقای کیفیت زندگی در سطح شهر و افزایش رضایت شهروندان و تحقق مفهوم تعادل فضایی است که در نهایت، شهری ناپایدار تحت تأثیر دو بردار بسط برون شهری در کنار ترک فضاهای درون شهری ایجاد می‌شود (شکل ۱).



شکل ۱- شهر نامتعادل؛ محصول دو پدیده بسط برون‌شهری و ترک درون‌شهری

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

۴- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

تبریز؛ کلان‌شهری نامتعادل

طی دهه‌های گذشته، جمعیت کلان‌شهر تبریز افزایش چشمگیری داشته است ولی رشد فیزیکی آن نسبت به رشد جمعیت آن بسیار بیشتر بوده است که حاکی از وجود رویکرد پراکنده‌روی در پس اقدامات مدیریتی این شهر است که متعاقب این روند، مناطق مرکزی شهر از کانون توجهات اقدامات نوسازی، خارج شده و در حاشیه قرار گرفته‌اند. با دقت نظر در جنبه‌های مختلف پدیده پراکنده‌روی و پیامدهای رشد افقی در آن سوی محدوده‌های کنونی شهر (به طور مثال کشاندن رشد شهر به نواحی مدنظر و افزایش نجومی قیمت املاک و مستغلاتی که قبلاً به علت قرار گرفتن در خارج از محدوده‌های شهر از ارزش پایینی برخوردار بودند) پیوند دادن این رویکرد با اهداف سوداگرانه برخی گروه‌های ذی‌نفوذ، دور از واقعیت نخواهد بود. پدید آمدن چنین شرایطی، بر استحکام فرضیه تنزل ارزش‌های کیفی بافت مرکزی در پی پراکنده‌روی و توجه به محورهای توسعه برون‌شهری می‌افزاید؛ چنانچه طی دهه‌های اخیر شاهد در معرض خطر قرار گرفتن حیات اجتماعی، کم‌رنگ شدن فعالیت‌های اقتصادی و در نهایت به انزوا کشیده شدن بافت مجموعه حسن پادشاه بوده‌ایم؛ یعنی ارزش‌های کیفی بافت مرکزی در پی اقدامات شهرسازی چند دهه اخیر نه تنها ارتقا نیافته بلکه سیر قهقرایی به خود گرفته‌اند. همچنان‌که ذکر شد عوامل مختلفی در تداوم و تشدید این روند دخالت دارد اما نقش اقدامات مدیریت شهری که به این روند بیش از بیش دامن زده، غیرقابل چشم‌پوشی است. درحالی‌که یکی از مهمترین نقش‌های مدیریت شهری، تعدیل و جلوگیری از روندهای کاسب‌کارانه در کاربری و استفاده از زمین و فضاهای شهری است. این سؤال مطرح است که چرا فرایند مدیریت تحولات فضاهای شهر در کلان‌شهرهای ایران، میل بیشتری به حرکت در مسیرهای سوداگرانه دارد تا برنامه‌های تعادل‌بخشی به توسعه فضایی کل شهر؟

۵- منابع

پورمحمدی، محمدرضا؛ جام کسری، محمد. (۱۳۸۹). ارزیابی ناپایداری در توسعه فضایی متروپل تبریز، *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، شماره ۴، صص ۱۸-۱.

حبیبی، محسن. (۱۳۸۴). *از شار تا شهر*، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

خیرالدین، رضا. (۱۳۷۷). رشد درون‌زای شهری در باززنده‌سازی فضاهای کهن شهری مجموعه حسن پادشاه در شهر تبریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

خیرالدین، رضا. (۱۳۸۹). تحلیل زمین مرجع اقدامات مدیریت شهری تهران در دوره ۱۳۷۲-۱۳۸۶به سوی یکپارچگی شهری یا تشدید شکاف فضایی، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۴۲، صص۸۲-۷۱.

سازمان عمران شهرداری تبریز، دفتر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تبریز. (۱۳۸۵). طرح راهبردی استراتژی نوع مداخله در بافت فرسوده شهر تبریز.

ظاهری، محمد. (۱۳۸۷). نقش روند گسترش کالبدی شهر تبریز در ایجاد تغییرات کاربری اراضی حومه شهر و روستاهای حوزه نفوذ، *نشریه جغرافیا و توسعه*، شماره ۱۱، صص ۱۹۸-۱۸۱.

عباس‌زادگان، مصطفی؛ رستم یزدی، بهمن. (۱۳۸۷). بهره‌گیری از رشد هوشمندانه در ساماندهی رشد پراکنده شهرها. *نشریه علمی پژوهشی فناوری آموزش، سال اول*، شماره سوم، صص ۴۸-۳۳.

موسی کاظمی محمدی، سید مهدی. (۱۳۷۸). ارزیابی توسعه پایدار در توسعه شهری، رساله دکتری جغرافیای انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.

مهندسان مشاور عرصه. (۱۳۷۴). *طرح توسعه و عمران تبریز*، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی زیستا. (۱۳۸۵). *طرح تفصیلی تبریز*، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.

American Planning Association (APA), (2006). *Planning and Urban Design Standards*, Hoboken, New Jersey, John Wiley and Sons. Inc.

Anderson, W. P., Kanaroglou, P. S. and Miller, E. J. (1996). Urban form, energy and the environment: A review of issues, evidence and policy. *Urban Studies, 33*(1), 7-35.

Azimi, N. (1996). *Recent Urban Growth and Change in the Spatial Structure of Iranian Cities: The Case of Tabriz,* (1966-1991). Ph.D. Thesis University of Ottawa.

Benson, Earl D. et al., (1998). Pricing residential amenities: The value of a view, *Journal of Real Estate Finance and Economics, 16*(1), 55-73.

Bourdin, A. (2008). Gentrification: Un-concept a deconstruire, *Espaces et Sciétés*: *La Genrification Urbaine*, 1/2, 23-37.

Briassoulis, Helen (2000). Analysis of Land Use Change, Theoretical and Modeling Approaches, Ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece Internet: www. rri. wvu. edu/WebBook/Briassoulis/contents. Htm

Nelson, C. et al., (2002). *The Link between Growth Management and Housing Afford Ability: The Academic Evidence*, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.

NEMW, (2001). *Strategies for Successful Infill Development*, North East-MidWest Institute Congress for the new urbanism, Retrived from http: // www. nemw. org/infillbook. htm (2008) .

Nozzi, D. (2003). *Road to Ruin: An Introduction to Sprawl and How to Cure It*. Praeger, Westport Connecticut.

Olivier, J. (2000). *Growth-enhancing bubbles, International Economic Review, 41*(1), 133-151.

Peiser, R. (2001). Decomposing urban sprawl. *Town Planning Review. 72*(3), 275-298.

Richardson & Gordon (2001).Compactness or Sprawl: America Future vs. the Present, From Book of Cities for the New Millennium, edited by Marcial Technique & Andrew Saint, London and New York, Taylor & Francis group.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9] [Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]