



# ارزیابی آثار پروژه امتداد خیابان انقلاب

(شهید آل هاشم) در بازآفرینی شهری

محلات تبریز

گزارش ۲۶-۵-۲۴۱

شماره: ۱۶۵-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۵/۶/۲۱

 RCTABRIZ . IR

 RCTABRIZ\_IR

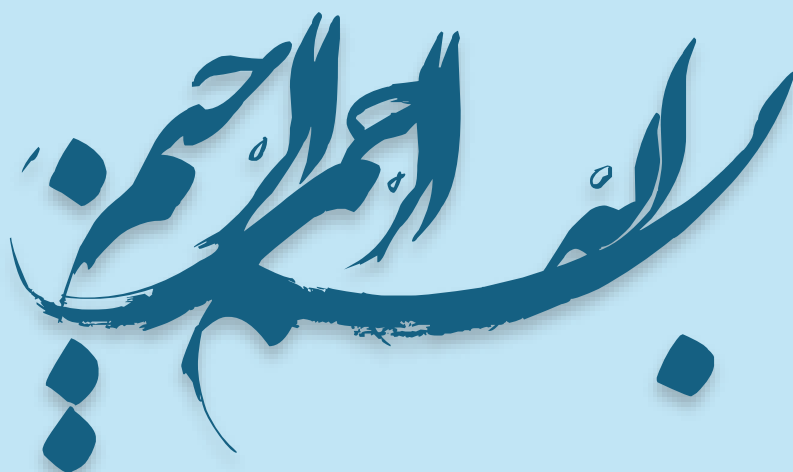
 RCTABRIZ

 RCTABRIZ

 RCTABRIZ

 RCTABRIZ

 RCTABRIZ



**عنوان اصلی:** ارزیابی آثار پروژه امتداد خیابان انقلاب بر بازآفرینی شهری محلات تبریز

**عنوان فرعی:**

**پدیدآور:** علیرضا امیدپور قزل دیزج

**ناظر:** معاونت پژوهشی مرکز

**نوع و شماره گزارش:** یادداشت (۲۶-۵-۲۴۱)

**شماره:** ۱۶۵-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۵/۶/۲۱

متن (PDF) از طریق سایت مرکز قابل دریافت است

دریافت نظر و پیشنهاد: [rctabrizz@gmail.ir](mailto:rctabrizz@gmail.ir) | ۴۱-۴۱۵۱۰۴۱۲

آدرس: بزرگراه پاسداران، ورودی فرشته جنوبی، ساختمان شورا، ضلع شرقی طبقه اول



# ارزیابی آثار پروژه امتداد خیابان انقلاب بر بازار آفرینی شهری محلات تبریز

شماره: ۱۶۵-۶/م/پ

تاریخ: ۱۴۰۵/۶/۲۱

حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مرکز پژوهش‌های شورای شهر تبریز است.  
متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی [rctabriz.ir](http://rctabriz.ir) قابل دریافت است.  
آدرس: بزرگراه پاسداران، ورودی فرشته جنوبی، ساختمان شورا، ضلع شرقی طبقه اول

## ۱- چکیده

پروژه‌های مسیرگشایی و توسعه شبکه معابر، یکی از مهم‌ترین ابزارهای مدیریت شهری برای افزایش دسترسی، کاهش گره‌های ترافیکی و ارتقای کیفیت محیط شهری محسوب می‌شوند. در سال‌های اخیر، پروژه امتداد خیابان انقلاب به عنوان یکی از مهم‌ترین پروژه‌های عمرانی شهرداری تبریز، با هدف بهبود ارتباطات درون شهری، افزایش دسترسی محلات، ارتقای کیفیت کالبدی و تسهیل خدمات‌رسانی اجرا شده است. با وجود اهمیت این پروژه، بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد ارزیابی جامعی از آثار آن بر ابعاد مختلف بازآفرینی شهری تاکنون انجام نشده است. در بسیاری از موارد، موفقیت پروژه‌های عمرانی صرفاً براساس میزان پیشرفت فیزیکی یا حجم اعتبارات هزینه شده سنجیده می‌شود؛ در حالی که آثار اجتماعی، اقتصادی و فضایی این پروژه‌ها نیز باید همزمان مورد ارزیابی قرار گیرد. مطالعه حاضر با استفاده از نتایج پژوهش دانشگاهی انجام‌شده درباره پروژه امتداد خیابان انقلاب، تلاش می‌کند پیامدهای اجرای این پروژه را در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی بررسی کرده و پیشنهادهایی برای ارتقای کیفیت اجرای پروژه‌های مشابه در شهر تبریز ارائه نماید. نتایج نشان می‌دهد پروژه امتداد خیابان انقلاب اگرچه موجب بهبود دسترسی، افزایش پیوستگی شبکه معابر و ارتقای برخی شاخص‌های کالبدی شده است، اما در حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی، چالش‌هایی نظیر کاهش تعاملات محله‌ای، آسیب به برخی فعالیت‌های اقتصادی خرد، افزایش قیمت اراضی و تغییر تدریجی ساختار اجتماعی محلات نیز مشاهده می‌شود. از این رو، موفقیت پروژه‌های مسیرگشایی مستلزم توجه همزمان به ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. بر همین اساس، پیشنهاد می‌شود تمامی پروژه‌های مسیرگشایی شهرداری تبریز

پیش از اجرا، همزمان با اجرا و پس از بهره‌برداری، تحت نظام ارزیابی اثرات بازآفرینی شهری قرار گیرند تا امکان اصلاح تصمیمات مدیریتی و کاهش پیامدهای منفی فراهم شود.

## ۲- مقدمه

شهر تبریز به عنوان یکی از مهم‌ترین کلان‌شهرهای کشور، طی دو دهه اخیر شاهد اجرای پروژه‌های متعدد عمرانی با هدف توسعه زیرساخت‌های شهری، بهبود دسترسی و افزایش کارایی شبکه معابر بوده است. بخش قابل توجهی از این مداخلات در محدوده‌های دارای بافت فرسوده یا محلات قدیمی شهر اجرا شده است؛ محدوده‌هایی که علاوه بر مسائل کالبدی، از منظر اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز دارای حساسیت ویژه هستند (ستارزاده صالحی و جعفری، ۱۴۰۲: ۱۲۲). در ادبیات نوین برنامه‌ریزی شهری، توسعه معابر صرفاً به معنای افزایش ظرفیت عبور و مرور تلقی نمی‌شود؛ بلکه هرگونه مداخله کالبدی باید در چارچوب اهداف بازآفرینی شهری ارزیابی شود. بازآفرینی شهری رویکردی است که ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، افزایش سرمایه اجتماعی، حفظ هویت محلات، رونق اقتصادی و پایداری محیط شهری را به صورت همزمان دنبال می‌کند (Ni et al. 2025). بر این اساس، پروژه‌های عمرانی زمانی موفق ارزیابی می‌شوند که علاوه بر تحقق اهداف فنی، آثار مثبت اجتماعی و اقتصادی نیز بر جای گذارند. پروژه امتداد خیابان انقلاب یکی از مهم‌ترین پروژه‌های مسیرگشایی سال‌های اخیر شهرداری تبریز به شمار می‌رود. این پروژه با هدف افزایش ظرفیت ارتباطی، تکمیل شبکه معابر، کاهش زمان سفر و تسهیل دسترسی به خدمات شهری اجرا شده است (گزارش‌های رسمی شهرداری منطقه ۱۰ تبریز، ۱۴۰۰). با این حال، اجرای چنین پروژه‌هایی معمولاً با تغییر در ساختار فضایی محلات، جابه‌جایی برخی کاربری‌ها، تغییر ارزش اراضی، دگرگونی الگوی فعالیت‌های اقتصادی و تغییر در روابط اجتماعی ساکنان همراه است؛ موضوعی که ضرورت ارزیابی جامع آثار این پروژه را دوجندان می‌کند. از سوی دیگر،

سال‌های اخیر شهرداری تبریز محسوب می‌شود که با هدف تکمیل شبکه ارتباطی شرق و جنوب شهر، افزایش ظرفیت دسترسی، کاهش بار ترافیکی معابر مجاور و ارتقای کیفیت خدمات رسانی شهری اجرا شده است. هدف اصلی این پروژه، بهبود عملکرد شبکه معابر و ایجاد پیوند میان محورهای اصلی شهر بوده است. با وجود اهمیت این پروژه، بررسی مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که بخش عمده ارزیابی‌های صورت گرفته بر شاخص‌های فنی و میزان پیشرفت عملیات اجرایی متمرکز بوده و کمتر به پیامدهای بازاریابی شهری آن پرداخته شده است. این در حالی است که آثار چنین پروژه‌هایی معمولاً تا سال‌ها پس از بهره‌برداری بر ساختار شهر باقی می‌ماند. از منظر برنامه‌ریزی شهری، موفقیت یک پروژه مسیرگشایی زمانی محقق می‌شود که علاوه بر بهبود جریان ترافیک، موجب افزایش کیفیت زندگی ساکنان، ارتقای امنیت شهری، رونق فعالیت‌های اقتصادی، افزایش سرمایه‌گذاری و حفظ هویت محله شود. در غیر این صورت، بخشی از منافع حاصل از پروژه به واسطه بروز پیامدهای اجتماعی و اقتصادی نامطلوب از بین خواهد رفت. بر همین اساس، ضرورت دارد پروژه امتداد خیابان انقلاب نه صرفاً به عنوان یک پروژه عمرانی، بلکه به عنوان یک مداخله بازاریابیانه مورد تحلیل قرار گیرد.

#### ۴- آشنایی با پروژه اجرا شده در امتداد خیابان انقلاب

پروژه مسیرگشایی امتداد خیابان انقلاب به عنوان یکی از پیچیده‌ترین طرح‌های فنی شهری پس از انقلاب در تبریز شناخته می‌شود (شهرداری منطقه یک تبریز، ۱۴۰۲). به دلیل شیب زیاد و اختلاف ارتفاع قابل توجه در محدوده اجرای طرح، عملیات اجرایی آن مستلزم طراحی مهندسی دقیق، جسارت اجرایی و صرف هزینه‌های سنگین بوده است. اقدامی که نیازمند عملیات فنی پیچیده و منابع مالی قابل توجه بوده است. با وجود پیش‌بینی زمان دوساله برای تکمیل پروژه، برنامه‌ریزی اجرایی به گونه‌ای انجام شده که بهره‌برداری آن در

تجربه مدیریت شهری در کشورهای مختلف نشان می‌دهد که موفقیت پروژه‌های مسیرگشایی صرفاً با شاخص‌های عمرانی قابل سنجش نیست (Roberts & Sykes, 2017). بسیاری از پروژه‌هایی که از منظر مهندسی موفق ارزیابی شده‌اند، به دلیل نادیده گرفتن ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی، در بلندمدت با کاهش رضایت شهروندان، افت کیفیت محیط شهری و تضعیف هویت محلات مواجه شده‌اند. بنابراین، هدف این گزارش، تحلیل آثار پروژه امتداد خیابان انقلاب بر فرآیند بازاریابی شهری و ارائه پیشنهادها و سیاستی برای ارتقای کیفیت تصمیم‌گیری در مدیریت شهری تبریز است. گزارش حاضر تلاش می‌کند ضمن تبیین دستاوردهای پروژه، چالش‌ها و پیامدهای احتمالی آن را نیز مورد بررسی قرار داده و راهکارهایی برای بهبود اجرای پروژه‌های مشابه ارائه کند.

#### ۳- تبیین مسئله و ضرورت ارزیابی پروژه

بازاریابی شهری در دهه‌های اخیر به یکی از مهم‌ترین رویکردهای مدیریت شهری در جهان تبدیل شده است. این رویکرد، برخلاف نوسازی صرف کالبدی، بر ارتقای هم‌زمان کیفیت محیط شهری، افزایش رفاه شهروندان، تقویت سرمایه اجتماعی، رونق اقتصادی و حفظ هویت محلات تأکید دارد (حبیبی: ۱۳۹۳). بر این اساس، هرگونه مداخله عمرانی در بافت‌های شهری باید علاوه بر دستیابی به اهداف فنی، آثار اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی آن نیز مورد توجه قرار گیرد (Evans, 2011; Tallon, 2013: 64). در شهر تبریز نیز بخش قابل توجهی از پروژه‌های عمرانی در محدوده‌هایی اجرا می‌شوند که دارای بافت‌های قدیمی، فرسوده و دارای ارزش‌های تاریخی و اجتماعی هستند (ستارزاده صالحی و جعفری، ۱۴۰۲: ۱۲۲). در چنین شرایطی، اجرای پروژه‌های مسیرگشایی علاوه بر ایجاد دسترسی مناسب، می‌تواند ساختار فضایی، الگوی سکونت، فعالیت‌های اقتصادی و روابط اجتماعی محلات را نیز تحت تأثیر قرار دهد. پروژه امتداد خیابان انقلاب یکی از مهم‌ترین پروژه‌های مسیرگشایی



همانطور که پیشتر ذکر شد این پروژه در پی تملک و آزادسازی کاربری‌های موجود در ۳ فاز صورت گرفت که جزئیات مربوط به تعداد قطعات کاربری‌ها، مساحت و همچنین سهم هر کاربری از کل کاربری‌ها به درصد قبل از اجرای پروژه، در جدول زیر آمده است. با توجه به جدول در محدوده مورد مطالعه، کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی بیشترین تعداد قطعه و نیز کاربری‌های مسکونی، تجاری و بایر بیشترین مساحت نسبت به سایر کاربری‌ها را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول شماره ۱ - جزئیات مربوط به کاربری اراضی قبل از اجرای پروژه در امتداد خیابان انقلاب

| ردیف | کاربری                | محدوده مورد مطالعه (امتداد خیابان انقلاب) |              |                   |
|------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------|-------------------|
|      |                       | تعداد قطعات                               | مساحت کاربری | سهم از کل به درصد |
| ۱    | مسکونی                | ۷۲۶۵                                      | ۶۶۷۱۸۰       | ۷۳٫۳۵             |
| ۲    | تجاری                 | ۱۵۹۹                                      | ۲۸۳۱۵        | ۳٫۱۱              |
| ۳    | صنعتی                 | ۱۷۳                                       | ۳۵۳۸         | ۰٫۳۹              |
| ۴    | بایر                  | ۷۳                                        | ۱۷۵۶۷۸       | ۱۹٫۳۴             |
| ۵    | مذهبی                 | ۲۳                                        | ۴۰۱۹         | ۰٫۴۴              |
| ۶    | تجهیزات شهری          | ۵                                         | ۳۲۳          | ۰٫۰۴              |
| ۷    | آموزشی                | ۳                                         | ۱۹۱۰۵        | ۲٫۱۰              |
| ۸    | درمانی                | ۱                                         | ۱۱۲٫۵۰       | ۰٫۰۱              |
| ۹    | حمل و نقل و انبارداری | ۳                                         | ۳۲۵          | ۰٫۰۴              |
| ۱۰   | پارک و فضای سبز       | ۳                                         | ۱۱۰۴۱        | ۱٫۲۱              |
|      | جمع                   | ۹۱۴۸                                      | ۹۰۹۶۳۶       | ۱۰۰               |

بازه زمانی کوتاه‌تری محقق شود. این پروژه به طول تقریبی دو کیلومتر، با اعتبار هزار میلیارد تومان و در سه فاز هم‌زمان اجرا می‌شود. عرض خیابان ۴۵ متر بوده و در مسیر آن ۹۹۷ واحد تجاری و مسکونی به اندازه ۸ هکتار تملک شده است. هدف اصلی از اجرای این طرح، بهبود دسترسی‌های شهری، کاهش بار ترافیکی و افزایش رضایتمندی شهروندان عنوان شده است (شهرداری منطقه ۱۰ تبریز، ۱۴۰۲). در بازدیدهای میدانی انجام شده از محدوده مورد مطالعه، مشخص شد که شیب عمومی زمین در راستای غربی-جنوبی بوده و در برخی بخش‌ها از نظر ضوابط شهرسازی در زمره شیب‌های نامناسب برای ساخت‌وساز قرار می‌گیرد. در مقابل، امتداد خیابان احداث شده در راستای غربی-شرقی طراحی شده است که با جهت شیب طبیعی زمین همخوانی ندارد. این عدم انطباق موجب می‌شد احداث معبر در یک تراز یکنواخت، حتی با اعمال تملک و پرداخت هزینه‌های اجرایی، با مشکلاتی نظیر دسترسی ساکنین اطراف خیابان، اختلاف تراز قابل توجه، افزایش عملیات خاک‌برداری و خاک‌ریزی و ناپایداری احتمالی جداره‌ها همراه باشد. در راستای انطباق طرح با شرایط توپوگرافی محدوده، راهکار احداث خیابان در چهار تراز متناسب با شیب موجود اتخاذ گردید که باعث کاهش شیب این مسیر از ۱۸ درصد به ۹ درصد شد. این خیابان به صورت چهار باند شامل دو باند کندرو در طرفین و دو باند تندرو در بخش میانی طراحی شده است. این تدبیر ضمن سازگاری بیشتر با ساختار طبیعی زمین، به کاهش مداخلات گسترده خاکی و بهبود جریان عبور و مرور در محور مذکور منجر شده است.



جدول شماره ۲ - جزئیات مربوط به کاربری اراضی بعد از اجرای پروژه

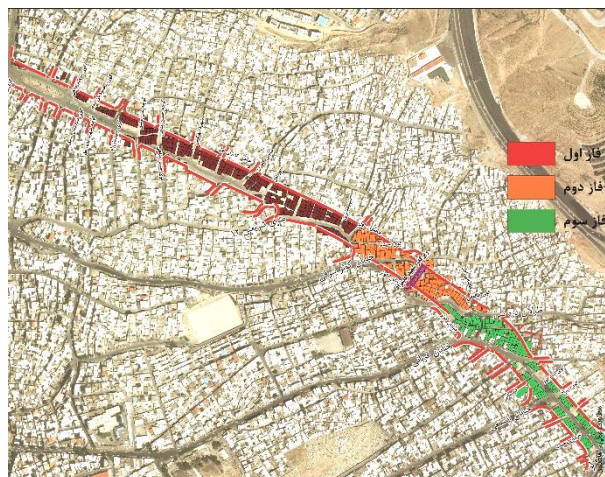
| امتداد خیابان انقلاب |        |                                           |           |
|----------------------|--------|-------------------------------------------|-----------|
| ردیف                 | کاربری | محدوده مورد مطالعه (امتداد خیابان انقلاب) |           |
| انقلاب               |        |                                           |           |
|                      | تعداد  | مساحت                                     | سهم از کل |
|                      | قطعات  | کاربری                                    | به درصد   |
| ۱                    | ۶۸۲۵   | ۶۲۶۷۶۹                                    | ۷۰٫۶۸     |
| ۲                    | ۱۳۶۷   | ۲۴۲۰۶                                     | ۲٫۷۳      |
| ۳                    | ۱۷۳    | ۳۵۳۸                                      | ۰٫۴۰      |
| ۴                    | ۷۳     | ۱۷۵۶۷۸                                    | ۱۹٫۸۲     |
| ۵                    | ۲۳     | ۴۰۱۹                                      | ۰٫۴۵      |
| ۶                    | ۵      | ۳۲۳                                       | ۰٫۰۴      |
| شهری                 |        |                                           |           |
| ۷                    | ۳      | ۱۹۱۰۵                                     | ۲٫۱۵      |
| ۸                    | ۱      | ۱۱۲٫۵۰                                    | ۰٫۰۱      |
| ۹                    | ۳      | ۳۲۵                                       | ۰٫۰۴      |
| حمل و نقل و          |        |                                           |           |
| انبارداری            |        |                                           |           |
| ۱۰                   | ۳      | ۱۱۰۴۱                                     | ۱٫۲۴      |
| پارک و فضای سبز      |        |                                           |           |
| جمع                  | -      | ۸۴۷۶                                      | ۱۰۰       |
|                      |        | ۸۸۷۱۱۷                                    |           |

## ۶- وضعیت پروژه امتداد خیابان انقلاب

پروژه امتداد خیابان انقلاب یکی از پروژه‌های شاخص مدیریت شهری تبریز در حوزه توسعه شبکه معابر است که با هدف افزایش پیوستگی شبکه دسترسی، کاهش تراکم ترافیکی محورهای مجاور، تسهیل دسترسی به خدمات شهری و ایجاد زمینه مناسب برای توسعه کالبدی محلات اجرا شده است (شهرداری منطقه ۱ تبریز، ۱۴۰۲). بررسی‌های انجام شده در پژوهش حاضر نشان می‌دهد این پروژه علاوه بر اهداف حمل و نقلی، نقش قابل توجهی در تغییر الگوی توسعه شهری محدوده اجرای طرح داشته است. ایجاد دسترسی مناسب‌تر موجب افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری، تغییر الگوی ساخت و ساز و افزایش ارزش اقتصادی اراضی پیرامون محور شده است. در مقابل، اجرای پروژه با برخی چالش‌ها نیز

## ۵- وضعیت امتداد خیابان انقلاب بعد از اجرای پروژه

شکل زیر پراکنش کاربری اراضی امتداد خیابان انقلاب پس از اجرای پروژه مسیرگشایی و عملیات تملک و آزاد سازی قطعات، در سه فاز از سال ۱۴۰۱ الی ۱۴۰۴ صورت گرفته است را نشان می‌دهد.



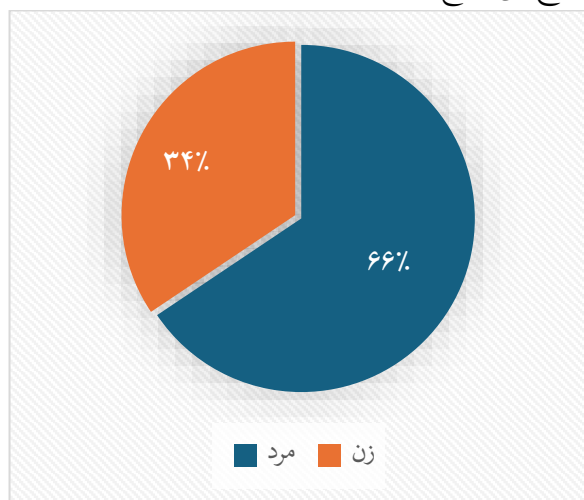
تصویر شماره یک - فازبندی پروژه مسیرگشایی امتداد خیابان انقلاب

جزئیات مربوط به تعداد قطعات کاربری‌ها، مساحت و همچنین سهم هر کاربری از کل کاربری‌ها به درصد، پس از کسر قطعات تملک یافته از محدوده مورد مطالعه بعد از پروژه مسیرگشایی، در جدول زیر آمده است. با توجه به جدول در محدوده مورد مطالعه، همچنان کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی بیشترین تعداد قطعه و نیز کاربری‌های مسکونی، تجاری و بایر بیشترین مساحت نسبت به سایر کاربری‌ها را به خود اختصاص داده‌اند.



## ۷-۱- توزیع پاسخ دهندگان بر اساس جنسیت

به منظور شناخت ترکیب جنسیتی نمونه آماری پژوهش، توزیع پاسخ دهندگان بر اساس جنسیت مورد بررسی قرار گرفت. نتایج این توزیع در نمودار زیر ارائه شده است.

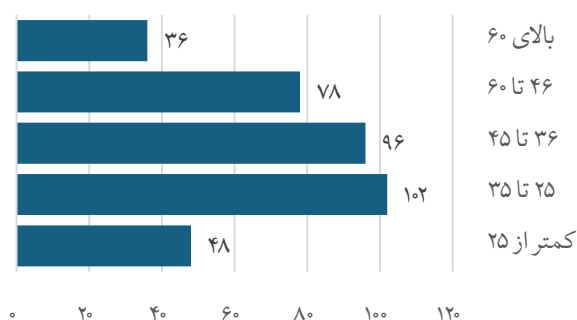


نمودار شماره یک - توزیع پاسخ دهندگان بر اساس جنسیت

بر اساس نتایج جدول، از مجموع پاسخ دهندگان، ۶۵٫۶ درصد مرد و ۳۴٫۴ درصد زن بوده اند. این توزیع نشان می دهد که سهم مردان در نمونه پژوهش بیش از زنان است.

## ۷-۲- توزیع پاسخ دهندگان بر اساس گروه سنی

در این بخش، ساختار سنی پاسخ دهندگان به عنوان یکی از متغیرهای مؤثر بر نگرش و تجربه زیسته افراد نسبت به تحولات شهری بررسی شده است. اطلاعات مربوط به گروه های سنی پاسخ دهندگان در نمودار زیر ارائه شده است.



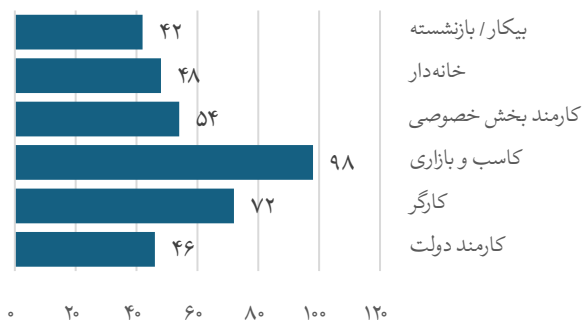
نمودار شماره دو - توزیع پاسخ دهندگان بر اساس گروه سنی

میانگین سنی کل جامعه نمونه برابر با ۳۹٫۸ سال است و انحراف معیار ۱۲٫۶ سال نشان دهنده تنوع قابل توجه سنی میان

همراه بوده است. تملک املاک، جابه جایی بخشی از ساکنان، تغییر ساختار فعالیت های اقتصادی و کاهش پیوندهای اجتماعی از جمله پیامدهایی است که در بسیاری از پروژه های مسیرگشایی مشاهده می شود و خیابان انقلاب نیز از این قاعده مستثنی نبوده است (شهرداری منطقه ۱۰ تبریز، ۱۴۰۲). بررسی نتایج تحقیق نشان می دهد که بخش قابل توجهی از ذی نفعان، آثار کالبدی پروژه را مثبت ارزیابی کرده اند؛ در حالی که درباره پیامدهای اجتماعی و اقتصادی، دیدگاه ها متفاوت بوده است. این موضوع بیانگر ضرورت اتخاذ رویکردی متوازن در برنامه ریزی و اجرای پروژه های مشابه است. از سوی دیگر، تجربه پروژه نشان می دهد که نبود ارزیابی اثرات اجتماعی پیش از اجرای طرح، موجب شده بخشی از مسائل اجتماعی در مراحل بعدی اجرا نمایان شود؛ موضوعی که می تواند در پروژه های آینده از طریق انجام مطالعات پیشینی کاهش یابد.

## ۷- توصیف ویژگی های جمعیت شناختی پاسخ دهندگان

ویژگی های جمعیت شناختی پاسخ دهندگان نقش مهمی در تفسیر نتایج پژوهش دارد؛ زیرا عواملی مانند جنسیت، سن، سطح تحصیلات، وضعیت شغلی و سابقه سکونت می تواند بر نحوه ادراک افراد از اثرات پروژه های عمرانی و فرایند بازاریابی شهری تأثیرگذار باشد. در این پژوهش، جامعه نمونه شامل ۳۷۰ نفر از ساکنان محله خیابان انقلاب تبریز و کسبه فعال در محدوده مورد مطالعه است. داده های جمع آوری شده از طریق پرسش نامه، در نرم افزار SPSS وارد شده و با استفاده از شاخص های آماری توصیفی شامل فراوانی (f)، درصد (%)، میانگین ( $\bar{x}$ ) و انحراف معیار (SD) مورد تحلیل قرار گرفته است. در ادامه، ویژگی های جمعیت شناختی پاسخ دهندگان در قالب پنج زیربخش ارائه می شود.

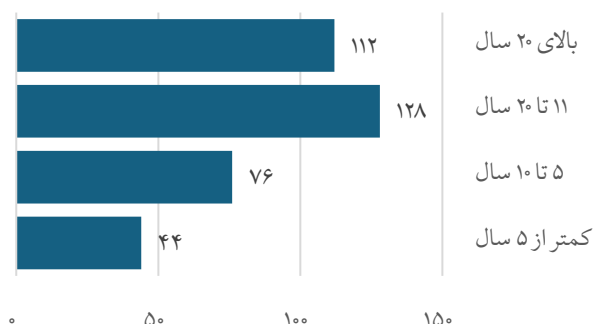


نمودار شماره چهار - توزیع پاسخ دهندگان براساس وضعیت شغلی

تحلیل داده ها نشان می دهد بیشترین فراوانی مربوط به کسبه و بازاریان (۲۷,۲٪) است که هم راستا با ماهیت تجاری خیابان انقلاب است. این گروه، به دلیل تماس مستقیم با مشتریان و فضای شهری، دیدگاه های واقع گرایانه تری نسبت به تغییرات کالبدی و عملکردی محله دارد.

#### ۷-۵- توزیع پاسخ دهندگان بر اساس سابقه سکونت

در این زیربخش، سابقه سکونت پاسخ دهندگان به منظور ارزیابی میزان آشنایی آن ها با تحولات کالبدی و اجتماعی محله مورد بررسی قرار گرفت. نتایج این تحلیل در نمودار زیر ارائه شده است.



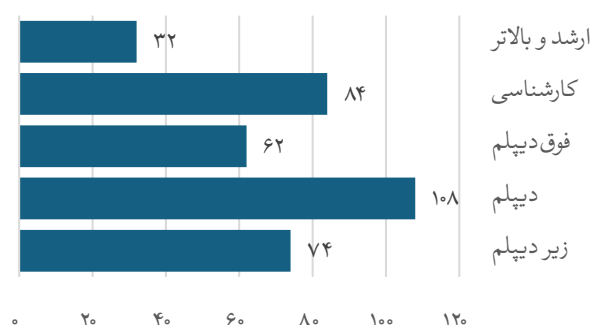
نمودار شماره پنج - توزیع پاسخ دهندگان براساس سابقه سکونت

بیش از ۶۶٪ از پاسخ دهندگان سابقه سکونت بالای ۱۰ سال دارند؛ بنابراین آنان تجربه کافی از وضعیت پیش و پس از اجرای پروژه دارند و پاسخ هایشان می تواند به عنوان داده های معتبر تحلیلی تلقی شود. میانگین سابقه سکونت برابر با ۱۴,۷ سال و انحراف معیار ۷,۹ سال است که نشان دهنده ثبات جمعیتی نسبی در محله است.

شرکت کنندگان است. بیشترین فراوانی مربوط به گروه های ۲۵ تا ۴۵ سال (حدود ۵۵٪) است که نشان می دهد پاسخ دهندگان عمدتاً در سنین فعال اقتصادی و اجتماعی هستند و درک مستقیمی از تغییرات محله دارد.

#### ۷-۳- توزیع پاسخ دهندگان بر اساس سطح تحصیلات

به منظور بررسی سطح تحصیلات پاسخ دهندگان و نقش آن در تحلیل آگاهانه تر اثرات پروژه های عمرانی، توزیع تحصیلی نمونه آماری مورد تحلیل قرار گرفت. نتایج مربوطه در نمودار زیر قابل مشاهده است.



نمودار شماره سه - توزیع پاسخ دهندگان براساس سطح تحصیلات

حدود ۵۰٪ از پاسخ دهندگان تحصیلات دیپلم و پایین تر دارند که نشان دهنده ساختار سنتی و اقتصادی - کارگاهی محله است. با این حال، وجود ۳۲ نفر با تحصیلات کارشناسی ارشد و بالاتر (۹٪) نشان می دهد که قشر تحصیل کرده نیز در بافت ساکن است و می تواند در پروژه های مشارکتی شهری نقش مشورتی ایفا کند.

#### ۷-۴- توزیع پاسخ دهندگان بر اساس وضعیت شغلی

وضعیت شغلی پاسخ دهندگان به عنوان یکی از شاخص های مهم اقتصادی - اجتماعی در پژوهش حاضر بررسی شد. توزیع وضعیت شغلی پاسخ دهندگان در نمودار زیر ارائه شده است.

## ۸- تحلیل تفسیری ترکیب جمعیتی

بررسی متغیرهای جمعیت شناختی نشان می‌دهد که جامعه آماری پژوهش از تنوع قابل قبولی در ابعاد سنی، تحصیلی و شغلی برخوردار است. غلبه مردان و گروه‌های شغلی فعال (کسبه و کارگران) بیانگر ماهیت اقتصادی-تجاری محله و ارتباط مستقیم پروژه‌های عمرانی با فضای کسب و کار است. میانگین سنی پاسخ‌دهندگان در محدوده میان سالی قرار دارد که نشان‌دهنده تماس مستمر این گروه با فضاهای عمومی و شبکه حمل و نقل شهری است. از نظر تحصیلات، ترکیب غالب ساکنان در سطح پایین تا متوسط قرار دارد که می‌تواند بر نحوه ادراک و ارزیابی پروژه‌های عمرانی اثرگذار باشد. همچنین، بیش از دو سوم پاسخ‌دهندگان دارای سابقه سکونت بیش از ده سال در محله هستند که این امر موجب می‌شود دیدگاه آن‌ها مبتنی بر تجربه پیش و پس از اجرای پروژه بوده و داده‌های گردآوری شده از اعتبار تجربی مناسبی برخوردار باشد. در مجموع، ترکیب جمعیتی پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد که نمونه آماری پژوهش نماینده‌ای مناسب از بافت شهری مرکزی تبریز بوده و داده‌های حاصل، مبنای قابل اتکایی برای تحلیل اثرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی پروژه عمرانی فراهم می‌کند.

## ۹- تحلیل توصیفی متغیرهای اصلی پژوهش

این بخش باهدف ارائه تصویری کمی و توصیفی از وضعیت متغیرهای اصلی پژوهش در سه بُعد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و همچنین متغیرهای مرتبط با مشارکت مردمی و هماهنگی نهادی تنظیم شده است. در این مرحله، داده‌های حاصل از ۳۷۰ پرسش‌نامه معتبر با استفاده از نرم‌افزار SPSS نسخه تحلیل شده‌اند. برای توصیف داده‌ها، از شاخص‌های آمار توصیفی شامل میانگین ( $\bar{X}$ )، انحراف معیار (S)، حداقل (Min)، حداکثر (Max) و دامنه تغییرات (Range) استفاده

شده است. این تحلیل امکان درک اولیه و آماری از وضعیت متغیرهای پژوهش را پیش از ورود به آزمون‌های استنباطی فراهم می‌کند. در این پژوهش، ۲۰ گویه در قالب سه بُعد اصلی مورد بررسی قرار گرفته‌اند:

- کیفیت کالبدی (۱۲ گویه)
- سرمایه اجتماعی (۱۰ گویه)
- شاخص‌های اقتصادی (۸ گویه)

مقیاس اندازه‌گیری تمامی گویه‌های پرسش‌نامه بر اساس طیف لیکرت پنج‌درجه‌ای تنظیم شده است (۱=کاملاً مخالف تا ۵=کاملاً موافق). به منظور تفسیر نتایج و میانگین نمرات به دست آمده، از معیار ارائه شده در جدول زیر استفاده شده است؛ به گونه‌ای که مقادیر میانگین در سه سطح پایین، متوسط و بالا طبقه‌بندی می‌شوند.

| جدول شماره سه - مقیاس اندازه‌گیری گویه‌ها |       |              |
|-------------------------------------------|-------|--------------|
| ردیف                                      | تفسیر | بازه میانگین |
| ۱                                         | پایین | ۱,۰۰ - ۲,۳۳  |
| ۲                                         | متوسط | ۲,۳۴ - ۳,۶۶  |
| ۳                                         | بالا  | ۳,۶۷ - ۵,۰۰  |

## ۱۰- تحلیل آثار کالبدی پروژه

یکی از مهم‌ترین اهداف اجرای پروژه امتداد خیابان انقلاب، ارتقای کیفیت کالبدی محدوده مورد مطالعه بوده است (Chahardowli et al. 2020). بُعد کالبدی در این پژوهش باهدف سنجش میزان تأثیر پروژه‌های عمرانی بر کیفیت فضاهای عمومی و ساختار فیزیکی محله مورد بررسی قرار گرفته است. این بُعد شامل شاخص‌هایی نظیر وضعیت معابر و پیاده‌روها، مبلمان و تجهیزات شهری، نورپردازی، ایمنی عابران، کیفیت بصری، زیرساخت‌ها و میزان دسترسی است که تحلیل توصیفی آن‌ها در جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره چهار - تحلیل بعد کالبدی

| ردیف | شاخص کالبدی               | میانگین (X) | انحراف معیار (S) | حداقل | حداکثر | تفسیر        |
|------|---------------------------|-------------|------------------|-------|--------|--------------|
| ۱    | بهسازی معابر اصلی         | ۴,۲۱        | ۰,۷۳             | ۱     | ۵      | بالا         |
| ۲    | کیفیت پیاده‌روها          | ۴,۰۳        | ۰,۸۱             | ۱     | ۵      | بالا         |
| ۳    | دسترسی به حمل و نقل عمومی | ۳,۸۸        | ۰,۹              | ۱     | ۵      | نسبتاً بالا  |
| ۴    | مبلمان شهری و فضای نشستن  | ۳,۵۶        | ۱,۰۱             | ۱     | ۵      | متوسط        |
| ۵    | نورپردازی و روشنایی شبانه | ۴,۳۲        | ۰,۶۶             | ۲     | ۵      | بالا         |
| ۶    | ایمنی عابران              | ۳,۹۷        | ۰,۸۴             | ۱     | ۵      | بالا         |
| ۷    | زیبایی بصری بدنه‌ها       | ۳,۷۹        | ۰,۸۹             | ۲     | ۵      | نسبتاً بالا  |
| ۸    | میزان آلودگی صوتی و بصری  | ۳,۴۸        | ۱,۰۷             | ۱     | ۵      | متوسط        |
| ۹    | سامان‌دهی تابلوها و نماها | ۳,۶۲        | ۰,۹۵             | ۱     | ۵      | متوسط        |
| ۱۰   | کیفیت فضای سبز و منظر     | ۲,۸۸        | ۱,۰۴             | ۱     | ۵      | پایین-متوسط  |
| ۱۱   | ایستگاه‌ها و توقفگاه‌ها   | ۳,۷۳        | ۰,۹۲             | ۱     | ۵      | نسبتاً بالا  |
| ۱۲   | کیفیت کلی زیرساخت‌ها      | ۳,۸۵        | ۰,۸۷             | ۲     | ۵      | نسبتاً بالا  |
| ۱۳   | میانگین کلی کالبدی        | ۳,۷۷        | ۰,۸۸             | -     | -      | نسبتاً مطلوب |

نتایج تحلیل بعد کالبدی نشان می‌دهد اجرای پروژه در این بعد، دستاوردهای قابل توجهی به همراه داشته است.

#### ۱۰-۱- ارتقای دسترسی شهری

ایجاد محور جدید موجب افزایش ارتباط میان بخش‌های مختلف محدوده، کاهش طول سفرهای درون شهری و بهبود دسترسی شهروندان به خدمات عمومی شده است. افزایش نفوذپذیری شبکه معابر یکی از مهم‌ترین شاخص‌های موفقیت پروژه محسوب می‌شود.

#### ۱۰-۲- بهبود کیفیت محیط شهری

اجرای پروژه فرصت مناسبی برای اصلاح شبکه معابر، بهسازی زیرساخت‌های شهری، ساماندهی تأسیسات و ارتقای منظر شهری فراهم کرده است (علیشاهی و اسمعیل‌پور: ۱۴۰۴). در بسیاری از نقاط، کیفیت فضای عمومی نسبت به وضعیت پیش از اجرای پروژه بهبود یافته است.

#### ۱۰-۳- افزایش ایمنی

تعریض معابر، بهبود دید رانندگان، اصلاح تقاطع‌ها و افزایش امکان دسترسی خودروهای امدادی از مهم‌ترین پیامدهای کالبدی پروژه بوده است. این موضوع نقش مهمی در افزایش تاب‌آوری شهری در شرایط بحران ایفا می‌کند.

#### ۱۰-۴- تسریع نوسازی بافت

یکی از مهم‌ترین نتایج اجرای پروژه، افزایش تمایل مالکان به نوسازی املاک بوده است. افزایش ارزش اقتصادی اراضی و بهبود دسترسی موجب شده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در محدوده پروژه نسبت به گذشته افزایش یابد.

#### ۱۰-۵- ارتقای کیفیت خدمات شهری

بهبود شبکه دسترسی موجب افزایش سرعت ارائه خدمات شهری، جمع‌آوری پسماند، خدمات آتش‌نشانی، اورژانس و حمل و نقل عمومی شده است که از مهم‌ترین اهداف پروژه‌های بازآفرینی شهری محسوب می‌شود.

|    |                                 |      |      |              |
|----|---------------------------------|------|------|--------------|
| ۶  | درک هویت تاریخی محله            | ۳,۹۴ | ۰,۷۷ | بالا         |
| ۷  | احساس امنیت اجتماعی             | ۳,۸۲ | ۰,۸۱ | بالا         |
| ۸  | سطح رضایت از زندگی محله‌ای      | ۳,۷۷ | ۰,۸۹ | نسبتاً بالا  |
| ۹  | میزان ارتباط میان کسبه و ساکنان | ۳,۴۵ | ۰,۹۵ | متوسط        |
| ۱۰ | پایداری شبکه‌های محلی           | ۳,۶۸ | ۰,۸۸ | نسبتاً بالا  |
| ۱۱ | میانگین کلی اجتماعی             | ۳,۶۵ | ۰,۸۸ | نسبتاً مطلوب |

نتایج پژوهش نشان می‌دهد پروژه امتداد خیابان انقلاب، آثار اجتماعی متنوع و گاه متعارضی بر محلات پیرامونی بر جای گذاشته است.

#### ۱-۱-۱- افزایش دسترسی شهروندان به خدمات عمومی

یکی از مهم‌ترین پیامدهای مثبت پروژه، بهبود دسترسی ساکنان به مراکز آموزشی، درمانی، تجاری و خدمات شهری بوده است. کاهش زمان سفر، افزایش دسترسی خودروهای امدادی و تسهیل حرکت ناوگان حمل‌ونقل عمومی از جمله نتایج مستقیم اجرای پروژه محسوب می‌شود. این موضوع به‌ویژه برای سالمندان، کودکان و افراد دارای معلولیت اهمیت بیشتری دارد.

#### ۱-۱-۲- ارتقای احساس امنیت

بهبود کیفیت معابر، افزایش روشنایی، حذف فضاهای بی‌دفاع شهری و افزایش حضور شهروندان در فضای عمومی موجب ارتقای احساس امنیت در بخش‌هایی از محدوده پروژه شده است. تجربه شهرهای مختلف نیز نشان می‌دهد که ساماندهی محیط‌های شهری می‌تواند نقش مهمی در کاهش آسیب‌های اجتماعی ایفا کند.

در مجموع، ارزیابی شاخص‌های کالبدی نشان می‌دهد پروژه امتداد خیابان انقلاب توانسته بخش قابل توجهی از اهداف عمرانی خود را محقق سازد. با این حال، بررسی صرف شاخص‌های کالبدی برای قضاوت درباره موفقیت پروژه کافی نیست و لازم است پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی نیز هم‌زمان مورد ارزیابی قرار گیرند.

#### ۱۱- تحلیل آثار اجتماعی پروژه امتداد خیابان انقلاب

یکی از مهم‌ترین اهداف رویکرد بازآفرینی شهری، ارتقای کیفیت زندگی شهروندان است. از این منظر، هر پروژه عمرانی باید علاوه بر شاخص‌های فنی، بر اساس میزان تأثیر آن بر زندگی ساکنان نیز مورد ارزیابی قرار گیرد (Hu et al. 2024). بُعد اجتماعی پژوهش به بررسی وضعیت سرمایه اجتماعی در محله مورد مطالعه اختصاص دارد و مؤلفه‌هایی مانند تعاملات اجتماعی، اعتماد میان ساکنان، حس تعلق مکانی، مشارکت اجتماعی، هویت محله‌ای و احساس امنیت را در بر می‌گیرد. نتایج تحلیل توصیفی این شاخص‌ها با استفاده از میانگین و انحراف معیار در جدول زیر ارائه شده است.

جدول شماره پنج - تحلیل بعد اجتماعی

| ردیف | شاخص اجتماعی                       | میانگین | انحراف معیار | تفسیر        |
|------|------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| ۱    | میزان تعامل بین همسایگان           | ۳,۶۹    | ۰,۸۴         | نسبتاً بالا  |
| ۲    | اعتماد میان ساکنان                 | ۳,۵۲    | ۰,۹۱         | متوسط - بالا |
| ۳    | حس تعلق به محله                    | ۳,۸۵    | ۰,۷۹         | بالا         |
| ۴    | میزان مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی | ۳,۴۳    | ۰,۹۳         | متوسط        |
| ۵    | تمایل به همکاری با شهرداری         | ۳,۳۷    | ۱,۰۲         | متوسط        |

| جدول شماره شش - تحلیل بعد اقتصادی |                                 |         |              |              |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------|--------------|--------------|
| ردیف                              | شاخص اقتصادی                    | میانگین | انحراف معیار | تفسیر        |
| ۱                                 | افزایش ارزش ملک پس از پروژه     | ۴,۱۸    | ۰,۷۴         | بالا         |
| ۲                                 | رونق فعالیت های تجاری           | ۳,۹۶    | ۰,۸۲         | نسبتاً بالا  |
| ۳                                 | افزایش درآمد کسبه               | ۳,۷۲    | ۰,۹۳         | نسبتاً بالا  |
| ۴                                 | رشد سرمایه گذاری محلی           | ۳,۵۶    | ۰,۹۸         | متوسط - بالا |
| ۵                                 | افزایش تعداد مشاغل جدید         | ۳,۴۴    | ۱,۰۵         | متوسط        |
| ۶                                 | ورود سرمایه گذاران جدید         | ۳,۲۷    | ۱,۰۹         | متوسط        |
| ۷                                 | افزایش گردش مشتریان             | ۳,۹۱    | ۰,۸۸         | نسبتاً بالا  |
| ۸                                 | بهبود وضعیت خدمات عمومی اقتصادی | ۳,۶۳    | ۰,۹۶         | نسبتاً بالا  |
| ۹                                 | میانگین کلی اقتصادی             | ۳,۷۱    | ۰,۹۳         | نسبتاً مطلوب |

نتایج پژوهش حاضر نیز این موضوع را تأیید می کند.

#### ۱۲-۱- افزایش ارزش اراضی

یکی از نخستین پیامدهای اجرای پروژه، افزایش ارزش اقتصادی اراضی و املاک واقع در حاشیه محور جدید بوده است. بهبود دسترسی و افزایش قابلیت بهره برداری اقتصادی موجب افزایش تقاضا برای سرمایه گذاری در این محدوده شده است.

#### ۱۲-۲- رونق سرمایه گذاری

اجرای پروژه زمینه لازم برای احداث ساختمان های جدید، توسعه خدمات شهری و افزایش فعالیت های اقتصادی را

#### ۱۱-۳- تغییر ساختار روابط اجتماعی

در کنار آثار مثبت، اجرای پروژه موجب تغییر الگوی روابط اجتماعی محلات نیز شده است. تملک برخی املاک، جابه جایی خانوارها و تغییر ترکیب جمعیتی، بخشی از شبکه های اجتماعی سنتی محلات را تحت تأثیر قرار داده است. در بسیاری از محلات قدیمی تبریز، همسایگی و ارتباطات اجتماعی یکی از سرمایه های اصلی محله محسوب می شود و هرگونه مداخله کالبدی می تواند این سرمایه را تضعیف کند.

#### ۱۱-۴- میزان رضایت ساکنان

تحلیل نتایج بعد اجتماعی پژوهش نشان می دهد میزان رضایت شهروندان از پروژه تابع نوع بهره مندی آنان از نتایج پروژه است. گروهی از ساکنان به دلیل افزایش دسترسی، بهبود کیفیت محیط و رشد ارزش املاک، نگرش مثبتی نسبت به پروژه دارند؛ در مقابل، مالکان املاک تملک شده یا کسبه ای که در جریان اجرای پروژه دچار محدودیت شده اند، ارزیابی متفاوتی ارائه کرده اند.

این یافته نشان می دهد مدیریت شهری باید فرآیند مشارکت شهروندان را از مراحل اولیه طراحی پروژه تقویت کند.

#### ۱۲- تحلیل آثار اقتصادی پروژه

پروژه های مسیرگشایی علاوه بر آثار کالبدی، نقش مهمی در تحولات اقتصادی شهر دارند (Jenkins, Dindar, 2025). بعد اقتصادی پژوهش به بررسی پیامدهای مداخلات عمرانی بر وضعیت اقتصادی محله می پردازد و شاخص هایی مانند تغییر ارزش املاک، رونق فعالیت های تجاری، سطح اشتغال، جذب سرمایه گذاری و گردش مشتریان را شامل می شود. این رونق عمدتاً برای املاک حاشیه خیابان جدید بوده و کسبه های داخل کوچه های فرعی آسیب دیده اند. نتایج تحلیل توصیفی این شاخص ها بر اساس میانگین و انحراف معیار در جدول زیر ارائه شده است.

حکمرانی یکپارچه، مشارکت اجتماعی و ارزیابی مستمر است.

#### ۱۴- پیشنهادهای سیاستی

با توجه به نتایج پژوهش، پیشنهادهای زیر برای شورای اسلامی شهر تبریز و شهرداری تبریز ارائه می‌شود:

- ۱) استقرار نظام «ارزیابی اثرات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی» پیش از تصویب پروژه‌های مسیرگشایی.
- ۲) الزام تهیه پیوست بازآفرینی شهری برای تمامی پروژه‌های واقع در بافت‌های فرسوده.
- ۳) تقویت مشارکت ساکنان و ذی‌نفعان در مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری.
- ۴) تدوین برنامه حمایت از کسب‌وکارهای آسیب‌دیده در دوره اجرای پروژه.
- ۵) اولویت‌بندی پروژه‌ها بر اساس شاخص‌های محرومیت، کیفیت محیط شهری و نیازهای واقعی شهروندان.
- ۶) ایجاد سامانه پایش پس از بهره‌برداری برای ارزیابی آثار پروژه‌ها.
- ۷) استفاده از ابزارهای نوین تأمین مالی به‌منظور کاهش فشار بر بودجه عمومی شهرداری.
- ۸) هماهنگی بیشتر میان شهرداری، شورای شهر و سایر دستگاه‌های خدمات‌رسان.
- ۹) تدوین شاخص‌های عملکردی برای سنجش موفقیت پروژه‌ها فراتر از پیشرفت فیزیکی.
- ۱۰) انتشار گزارش‌های دوره‌ای از آثار اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های عمرانی به‌منظور افزایش شفافیت و پاسخگویی.

#### ۱۵- جمع‌بندی

پروژه امتداد خیابان انقلاب را می‌توان یکی از مهم‌ترین مداخلات کالبدی مدیریت شهری تبریز در سال‌های اخیر دانست که با هدف تکمیل شبکه معابر، افزایش دسترسی

فراهم کرده است. این موضوع می‌تواند در میان‌مدت موجب افزایش درآمدهای پایدار مدیریت شهری از محل عوارض ساختمانی و فعالیت‌های اقتصادی شود.

#### ۳-۱۲- تأثیر بر کسب‌وکارهای محلی

در دوره اجرای پروژه، بخشی از واحدهای تجاری با کاهش مشتری، محدودیت دسترسی و افت درآمد مواجه شده‌اند. هرچند این وضعیت معمولاً موقتی است، اما در صورت نبود حمایت‌های لازم، می‌تواند موجب تعطیلی برخی کسب‌وکارهای خرد شود.

#### ۴-۱۲- هزینه‌های تملک

یکی از مهم‌ترین چالش‌های اقتصادی پروژه، هزینه بالای تملک املاک است. افزایش مستمر قیمت زمین موجب شده بخش قابل توجهی از اعتبارات پروژه صرف تملک شود و سهم عملیات اجرایی کاهش یابد. این موضوع ضرورت تدوین سیاست‌های مناسب برای تأمین زمین و مدیریت هزینه‌ها را نشان می‌دهد.

#### ۱۳- چالش‌های اجرایی پروژه

بررسی یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد مهم‌ترین چالش‌های اجرای پروژه عبارت‌اند از:

- طولانی شدن فرآیند تملک املاک
- افزایش هزینه‌های اجرای پروژه در اثر تورم
- محدودیت منابع مالی شهرداری
- نبود ارزیابی اجتماعی پیش از اجرا
- مشارکت محدود شهروندان در تصمیم‌گیری
- ضعف هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی
- نبود نظام پایش پس از بهره‌برداری
- تمرکز ارزیابی بر پیشرفت فیزیکی به جای پیامدهای اجتماعی و اقتصادی

این چالش‌ها نشان می‌دهد موفقیت پروژه‌های مسیرگشایی صرفاً به اجرای عملیات عمرانی وابسته نیست، بلکه نیازمند

بسیاری از پروژه‌های عمرانی، موفقیت بر اساس شاخص‌هایی مانند پیشرفت فیزیکی، مدت زمان اجرا یا میزان تحقق بودجه سنجیده می‌شود؛ در حالی که در رویکرد بازآفرینی شهری، معیار اصلی موفقیت، ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، افزایش رضایت عمومی، تقویت سرمایه اجتماعی، رونق اقتصادی محلات و پایداری توسعه شهری است. بنابراین لازم است شاخص‌های ارزیابی عملکرد پروژه‌های عمرانی شهرداری تبریز متناسب با این رویکرد بازنگری شود. همچنین نتایج پژوهش نشان می‌دهد که نبود نظام ارزیابی اثرات اجتماعی و اقتصادی پیش از اجرای پروژه، یکی از خلأهای اصلی فرآیند تصمیم‌گیری محسوب می‌شود. در صورت انجام مطالعات جامع پیش از آغاز عملیات اجرایی، امکان شناسایی گروه‌های آسیب‌پذیر، برآورد دقیق هزینه‌های اجتماعی، تدوین برنامه‌های جبرانی و کاهش تعارضات محلی فراهم خواهد شد. این موضوع علاوه بر افزایش اثربخشی پروژه، موجب ارتقای اعتماد عمومی و کاهش هزینه‌های اجرایی نیز خواهد شد. از منظر سیاست‌گذاری شهری، تجربه پروژه امتداد خیابان انقلاب می‌تواند به عنوان الگویی برای برنامه‌ریزی و اجرای سایر پروژه‌های مسیرگشایی در تبریز مورد استفاده قرار گیرد. این تجربه نشان می‌دهد که تلفیق مطالعات حمل‌ونقل، برنامه‌ریزی شهری، اقتصاد شهری، جامعه‌شناسی شهری و مدیریت مشارکتی می‌تواند کیفیت تصمیم‌گیری را به شکل محسوسی ارتقا دهد و از بروز بسیاری از پیامدهای ناخواسته جلوگیری کند. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود شورای اسلامی شهر تبریز و شهرداری تبریز، در کنار تداوم اجرای پروژه‌های توسعه شبکه معابر، استقرار نظام «ارزیابی اثرات بازآفرینی شهری» را به عنوان یکی از الزامات تصویب پروژه‌های عمرانی در دستور کار قرار دهند. این نظام باید شامل ارزیابی پیش از اجرا، پایش حین اجرا و ارزیابی پس از بهره‌برداری باشد و شاخص‌های کالبدی، اجتماعی،

کاهش گره‌های ترافیکی و ایجاد زمینه مناسب برای بازآفرینی محدوده‌های شهری اجرا شده است. با توجه به موقعیت راهبردی این پروژه، آثار آن صرفاً به تغییرات فیزیکی محدود نبوده و ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی شهر را نیز تحت تأثیر قرار داده است. از این رو، ارزیابی این پروژه صرفاً بر اساس میزان پیشرفت فیزیکی یا حجم اعتبارات هزینه شده نمی‌تواند تصویری دقیق از میزان موفقیت آن ارائه دهد، بلکه لازم است پیامدهای آن در چارچوب اهداف بازآفرینی شهری مورد تحلیل قرار گیرد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد اجرای پروژه موجب ارتقای شاخص‌های کالبدی از جمله افزایش نفوذپذیری شبکه معابر، بهبود دسترسی شهروندان به خدمات شهری، تسهیل تردد خودروهای امدادی، افزایش ظرفیت شبکه حمل‌ونقل و فراهم شدن زمینه نوسازی بخش‌هایی از بافت پیرامونی شده است. این دستاوردها نشان می‌دهد که پروژه از منظر فنی و کالبدی بخش قابل توجهی از اهداف اولیه خود را محقق کرده و توانسته زمینه بهبود عملکرد فضایی محدوده را فراهم سازد. در مقابل، بررسی ابعاد اجتماعی و اقتصادی پروژه نشان می‌دهد که اجرای چنین مداخلاتی همواره با پیامدهایی فراتر از حوزه عمران همراه است. تغییر الگوی سکونت، جابه‌جایی برخی خانوارها، کاهش بخشی از روابط اجتماعی سنتی محلات، ایجاد محدودیت موقت برای برخی فعالیت‌های اقتصادی و افزایش هزینه‌های تملک از جمله مهم‌ترین چالش‌هایی است که در جریان اجرای پروژه مشاهده شده است. هرچند بخش عمده‌ای از این پیامدها در پروژه‌های مشابه اجتناب‌ناپذیر است، اما تجربه‌های داخلی و بین‌المللی نشان می‌دهد که می‌توان با برنامه‌ریزی مناسب، مشارکت ذی‌نفعان و پیش‌بینی اقدامات حمایتی، آثار منفی آن‌ها را به میزان قابل توجهی کاهش داد. یکی از مهم‌ترین یافته‌های این مطالعه، ضرورت تغییر نگاه مدیریت شهری از «پروژه‌محوری» به «نتیجه‌محوری» است. در

قطعه‌بندی ساختمان‌ها در منطقه چهار تبریز. نشریه روزهای مهندسی پیشرفته (AED)، ۸، ۱۲۱-۱۲۴.

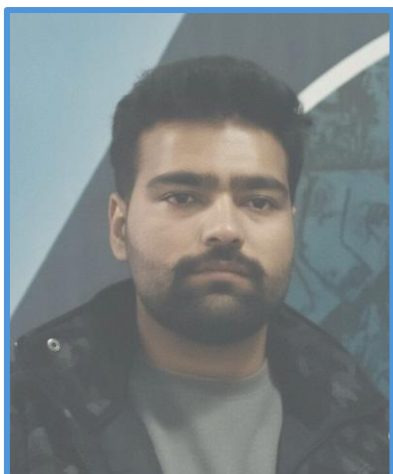
۵) علیشاهی، رضا و اسمعیل‌پور، نجم‌ا. (۱۴۰۳). تبیین نقش ابعاد و مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در بهبود وضعیت بافت‌های تاریخی ناکارآمد در ایران. فصلنامه مطالعات شهری، ۱۳ (۵۲)، ۴۵-۶۰.

1. Chahardowli, M. et al. (2020). Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities. *Energies*, 13 (11), 1-22.
2. Dindar, S. (2025). A Systematic Review of Urban Regeneration's Impact on Sustainable Transport. *Sustainable Development*, 33 (2), 1-30.
3. Evans, G. L. (2011). Cities of culture and the regeneration game.
4. Hu, J. Chen, J. Li, P. Yan, J. & Wang, H. (2024). Systematic review of socially sustainable and community regeneration: Research traits, focal points, and future trajectories. *Buildings*, 14 (4), 881.
5. Jenkins, D. (2022). Gentrification as Domination. *Critical Review of International Social and Political Philosophy*, 25 (7), 1-18.
6. Ni, H. Li, H. Li, P. & Yang, J. (2025). Exploring the Spatiotemporal Influence of Community Regeneration on Urban Vitality. *Sustainability*, 17 (8), 1-25.
7. Roberts, P. Sykes, H. & Granger, R. (Eds.). (2017). *Urban regeneration* (2nd ed.). SAGE Publications.
8. Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*.

اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی را به صورت یکپارچه مورد سنجش قرار دهد. همچنین تهیه پیوست اجتماعی برای پروژه‌های بزرگ، توسعه فرآیندهای مشارکت شهروندان، حمایت از کسب‌وکارهای آسیب‌پذیر، ایجاد سامانه پایش مستمر پروژه‌ها و انتشار عمومی گزارش‌های ارزیابی می‌تواند ضمن افزایش شفافیت، به ارتقای کیفیت حکمرانی شهری و افزایش اعتماد عمومی کمک کند. در مجموع، پروژه امتداد خیابان انقلاب را می‌توان نمونه‌ای از مداخله‌ای دانست که اگرچه در تحقق اهداف کالبدی و بهبود دسترسی شهری موفق بوده است، اما تداوم موفقیت آن در گرو توجه هم‌زمان به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی بازآفرینی شهری است. آینده مدیریت شهری تبریز نیازمند آن است که پروژه‌های عمرانی نه صرفاً به عنوان طرح‌های اجرایی، بلکه به عنوان ابزارهایی برای ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، افزایش عدالت فضایی، تقویت تاب‌آوری شهری و تحقق توسعه پایدار مورد توجه قرار گیرند. اتخاذ چنین رویکردی می‌تواند اثربخشی سرمایه‌گذاری‌های شهری را افزایش داده و زمینه دستیابی به شهری زیست‌پذیر، انسان‌محور و پایدار را برای نسل‌های آینده فراهم سازد.

## ۱۶- منابع

- ۱) حبیبی، سیدمحسن. (۱۳۹۳). از شار تا شهر: تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن (ویرایش نهم). انتشارات دانشگاه تهران.
- ۲) شهرداری منطقه یک تبریز. (۱۴۰۲). گزارش وضعیت اجرای پروژه امتداد خیابان انقلاب و فرآیند تملک املاک. تبریز: شهرداری منطقه یک.
- ۳) شهرداری منطقه ۱۰ تبریز. (۱۴۰۲). گزارش وضعیت پروژه امتداد خیابان انقلاب (گزارش داخلی و منتشرنشده). شهرداری منطقه ۱۰، تبریز.
- ۴) صالحی، ستارزاده، و جعفری، فیروز (۱۴۰۲). افزایش کارایی نواحی بافت فرسوده شهری با تأکید بر



پروژه‌های مسیرگشایی و توسعه شبکه معابر از ابزارهای کلیدی مدیریت شهری برای افزایش دسترسی و کاهش گره‌های ترافیکی‌اند. یکی از مهم‌ترین این پروژه‌ها در تبریز، امتداد خیابان انقلاب است که با هدف بهبود ارتباطات درون‌شهری، افزایش دسترسی محلات، ارتقای کیفیت کالبدی و تسهیل خدمات‌رسانی اجرا شده است.

با وجود اهمیت این پروژه، تاکنون ارزیابی جامعی از آثار آن بر ابعاد مختلف بازآفرینی شهری انجام نشده است. در اغلب موارد، موفقیت پروژه‌های عمرانی صرفاً بر پایه پیشرفت فیزیکی یا حجم اعتبارات سنجیده می‌شود، حال آنکه پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و فضایی آنها نیز باید همزمان ارزیابی شوند. این مطالعه، پیامدهای اجرای پروژه امتداد خیابان انقلاب را در چهار بُعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی بررسی می‌کند. یافته‌ها نشان می‌دهد این پروژه اگرچه بهبود دسترسی، افزایش پیوستگی شبکه معابر و ارتقای برخی شاخص‌های کالبدی را به همراه داشته، اما در حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی چالش‌هایی پدید آورده؛ از جمله کاهش تعاملات محله‌ای، آسیب به فعالیت‌های اقتصادی خرد، افزایش قیمت اراضی و تغییر تدریجی ساختار اجتماعی محلات.

بنابراین، موفقیت پروژه‌های مسیرگشایی نیازمند توجه همزمان به ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. پیشنهاد می‌شود همه پروژه‌های مسیرگشایی شهرداری تبریز پیش از اجرا، حین اجرا و پس از بهره‌برداری، تحت نظام ارزیابی اثرات بازآفرینی شهری قرار گیرند تا اصلاح تصمیمات مدیریتی و کاهش پیامدهای منفی ممکن شود.

|              |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| نظر رسمی     | اظهار نظر رسمی مرکز در موارد ارجاعی از طرف شورای اسلامی شهر یا شهرداری تبریز                 |
| دیدگاه       | دیدگاه مرکز در موارد جاری شهری و نقد عملکرد و فعالیت‌های شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی    |
| گزارش تخصصی  | گزارش تخصصی مستخرج از کمیته‌ها، گروه‌های قانونی یا نشست‌ها                                   |
| انتقال دانش  | ارسال مطالب گزیده شده یا چکیده مطالب و گزارش‌های سایر مراکز پژوهشی یا نشست‌های خارج از مرکز  |
| یادداشت      | اظهار نظر کارشناسی توسط افراد خبره که لزوماً مورد تأیید مرکز نیست                            |
| انعکاس       | تبیین پیشنهاد، انتظار یا مطالبه کارشناسی یا مردمی                                            |
| خلاصه مدیریت | خلاصه مدیریتی طرح‌های مطالعاتی انجام شده در مرکز                                             |
| افکارسنجی    | گزارش مستخرج از افکارسنجی عمومی یا موردی                                                     |
| داده‌کاوی    | گزارش تولید شده با استفاده از ظرفیت‌های هوش مصنوعی                                           |
| تجربه مدیریت | گزارش تجربیات حوزه مدیریت شهری سایر شهرهای داخل و خارج کشور یا گزارش تجربه‌نگاری مدیریت شهری |
| پرسمان       | بیان مسئله یا طرح سؤالاتی در خصوص مسائل جاری شهر از مدیریت شهری و درخواست پاسخگویی           |
| شناخت شهر    | گزارش شناخت وضع موجود در قالب متن نقشه یا اینفوگرافی                                         |
| اسناد مرکز   | آیین‌نامه‌ها، فرم‌ها، دفترچه‌های راهنما و سایر مستندات مربوط به شیوه فعالیت مرکز             |

با توجه به هزینه‌های زیست‌محیطی استفاده از کاغذ، متن کلیه اسناد، گزارش‌ها و طرح‌های پژوهشی تهیه شده در مرکز به نشانی [rctabriz.ir](http://rctabriz.ir) قابل دسترسی است.