

مقایسه تطبیقی شیوه‌های اجرایی شهرداری‌ها در چگونگی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در ایران و اسپانیا (مورد مطالعاتی: شهرهای مشهد و بارسلونا)

حسین بلالی؛ احمد استقلال*^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۱۲

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۸/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۹

نوع مقاله: پژوهشی

صفحه ۱۹۳ تا ۲۱۰

چکیده

چکیده: بازآفرینی شهری در واقع گامی در جهت مقابله و بهبود بافت‌های فرسوده شهری است. به نحوی که از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر را به حالت تعادل می‌رساند. براین اساس می‌توان بیان داشت که بازآفرینی در واقع تجدید حیات ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری در محیط ساخته شده است و از ضروری‌ترین مباحث در پایداری شهری است. براین اساس در این مقاله، مقایسه تطبیقی سیاست‌های برخورد با بافت‌های فرسوده در کشورهای توسعه یافته (نمونه موردی بارسلونا در اسپانیا) و در حال توسعه (مشهد در ایران) مورد توجه قرار گرفت. تا براین اساس رویکردهای برخورد با بافت‌های فرسوده و اثرات آن‌ها، اصول مشترک بین کشورها و شیوه‌های اجرایی مناسب آن‌ها شناسایی گردد. تحقیق حاضر بر اساس هدف از نوع توسعه‌ای و باتوجه به ماهیت مطالعه و پرسش‌های مطرح شده توصیفی - تحلیلی است. شیوه جمع‌آوری اطلاعات، کتابخانه‌ای - پیمایشی است. با استفاده از روش اسنادی و کتابخانه‌ای، مبانی نظری مرتبط با موضوع تحقیق بررسی گردید. همچنین در این پژوهش ضمن مطالعه آثار کتابخانه‌ای و استفاده از آمارنامه‌ها (سالنامه‌های آماری، سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن) و بانک‌های اطلاعاتی، از نرم‌افزارهای مختلف استفاده شد. در ادامه با استفاده از روش تحلیل محتوا و نرم‌افزارهای آماری SPSS و MAXQDA18 مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج حاصل از مقایسه نمونه‌های موردی طرح‌های توسعه و راهکارهای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در کشورهای توسعه یافته و ایران حاکی از وجود عدم افتراق بین این شهرهاست. باتوجه به نتایج به دست آمده می‌توان بیان داشت به لحاظ محتوا هر دو شهر در طرح‌های بازسازی بافت فرسوده موفق عمل کرده‌اند.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت ناکارآمد شهری، شهر بارسلونا و شهر مشهد

^۱ دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران.

^۲ استادیار گروه شهرسازی، واحد یزد، دانشگاه آزاد اسلامی، یزد، ایران. (نویسنده مسئول)

۱. مقدمه

شهر، دارای نظامی پویا است و دائماً تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی در حال تغییر و تحول است؛ به گونه‌ای که این تغییرات را می‌توان در بافت‌های مختلف شهر مشاهده نمود (میر ابراهیمی، ۱۴۰۰: ۳۱۳). از این رو شهرها به عنوان موتورهای رشد و توسعه اجتماعی دارای پتانسیل باورنکردنی هستند که بی‌شک باید مورد توجه قرار گیرند (معمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۰۱). در حقیقت جوامع با یک نوزایی شهری روبه‌رو هستند (کاووسی و محمدی، ۱۴۰۰: ۲۸۰). پهنه‌های تاریخی هر شهر جلوه‌گاه حضور فعالیت‌های رسمی و غیررسمی متعددی است که گرچه در نگاه اول متضاد و ناهمخوان به نظر می‌آیند، به مرور زمان و با تغییرات ساختار کالبدی، سازمان مناسبی یافته و شکل و محتوای آن‌ها در تلفیق با یکدیگر خاستگاه بهترین نمونه‌های فضای شهری شده است، اما آنچه امروزه این محلات را به گره‌های مسئله‌دار بدل کرده، فرسودگی (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی) است که بر اثر گذر زمان و آسیب‌پذیری مصالح آن‌ها است. همانطور که گفته شد برخی از بافت‌های شهری در طول زمان و بنا به دلایل مختلف دچار ناکارآمدی شده و مسائل مختلفی را تجربه نموده‌اند. این بافت‌ها در واقع همان محلات قدیمی شهرها محسوب می‌شوند (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۴۱)؛ محله‌هایی که در گذشته اغلب در هسته‌ی مرکزی شهرها جای داشتند و زمانی از غنای فرهنگی برخوردار بودند، ولی اکنون با معضلی به نام بافت فرسوده و ناکارآمد روبه‌رو هستند (Kim, 2015: 338). بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از جغرافیای شهر است که ناشی از نارسایی‌های متعدد و متنوعی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی جمعی در این مناطق تأثیر جدی دارد. از جمله این ناکارآمدی‌ها می‌توان به ناکارآمدی کالبدی، عدم دسترسی مناسب به درون بافت، عرض کم معابر، کمبود یا فقدان تأسیسات زیربنایی، مشکلات زیست‌محیطی، فقر و محرومیت اجتماعی، حجم بالای ساختمان‌های کم دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی-فرهنگی اشاره نمود (روشن‌علی و عندلیب، ۱۳۹۷: ۹۵). هریک از مشکلات و مسائل فوق، نوسازی در این بافت‌ها و نارسایی‌ها را ضروری می‌نماید.

یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر، نوسازی و بازآفرینی چنین بافت‌هایی است، اگرچه سامان‌دهی آن‌ها به دلیل تنوع ابعاد مختلف فرسودگی، موضوعی بسیار پیچیده و حساس است. از سال‌ها پیش، بهسازی و نوسازی و بازآفرینی و به‌طور کلی مداخله در بافت‌های فرسوده شهرها به یکی از مسائل اساسی نظام برنامه‌ریزی کشورهایی که دارای پیشینه‌ای از شهرنشینی بوده‌اند، تبدیل شده است. برنامه‌ریزی شهری که پیش‌تر مبتنی بر سیستم سنتی بوده است، امروزه به نظر می‌رسد از توان و پاسخگویی لازم جهت اصلاح و حل مشکل بافت‌های فرسوده برخوردار نیست و مسائل مختلفی را در این زمینه تجربه نموده است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۷). یکی از رویکردهای مدیریت این بافت‌ها، بازآفرینی شهری است. واژه نوسازی یا بازآفرینی را می‌توان شناخت وضعیت محلی در جهت هماهنگ‌سازی همه مؤلفه‌های حاکم بر مدیریت تغییرات نوین در مدیریت شهری دانست؛ یا به عبارت دیگر هدف توجه هم‌زمان به فضا، مناسبات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است و نه لزوماً تنها ساخت فیزیکی فضا. بازآفرینی شهری اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل چالش‌های شهرهای امروزی است که در نهایت به یک پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید. علاوه بر این، بازآفرینی شهری بر این مطلب تأکید دارد که طرح و اجرای هرگونه روش برای مقابله با مشکلات شهرهای بزرگ و کوچک، باید دارای اهداف بلندمدت و راهبردی باشد. بازآفرینی شهری گامی فراتر از مقاصد، آرزوها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «باززنده‌سازی شهری» است (نصیری هنده خاله و سالاری نیا، ۱۳۹۶: ۱۳۶). بازآفرینی شهری در بافت فرسوده فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی کالبدی و فعالیتی منجر می‌شود (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۲۵). در این اقدام فضای شهری جدیدی ایجاد می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (Wang And Fukuda, 2019: 4). به‌طور کلی مفهوم بازآفرینی شهری بر اساس سطح توسعه یک کشور به صورت متفاوتی تفسیر و تعریف می‌شود. در بعضی مواقع، بازآفرینی

چرا که شکل‌گیری بافت‌های فرسوده از عواملی هستند که دامنه شهرها را بیش‌ازپیش گسترش داده است (آقامیری و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۱۵) که در این زمینه مدیریت شهری نقش مهمی را ایفا نموده است. نظام مدیریت شهری باهدف اداره‌ی مطلوب امور شهر، روابط میان عناصر شهری را هماهنگ می‌کند (میرمسنودی و منصوری آرامکی، ۱۳۹۶: ۴۶). البته هر نوع مدیریتی نمی‌تواند موفق باشد و نوع مدیریت در نوع عملکرد سازمان‌ها تأثیرگذار است. در حقیقت آن سامانه مدیریتی کارآمد است که تمامی اجزا و عناصر شهری را به‌صورت یکپارچه توسعه دهد (Chakrabarty, 2001: 333). براین‌اساس برای اداره‌ی موفق شهر به ویژه کلانشهرها نمی‌توان از مدیریت‌های سیستمی و یکپارچه چشم‌پوشی نمود. در حقیقت داشتن نگاه تک‌بعدی به مسائل و توسعه شهر، می‌تواند عدم یکپارچگی و تفرق در مدیریت شهری را شکل دهد (میرمسنودی و منصوری آرامکی، ۱۳۹۶: ۴۵). در زمینه‌ی بازآفرینی بافت‌های شهری نیز چنین موضوعی صادق است. بازآفرینی شهری در گرو مدیریت یکپارچه می‌تواند تمام ذی‌نفعان، ذی‌مدخلان و ذی‌نفوذان را با خود همراه کرده و در اقدامی مشترک، گام‌های موثری بردارد. مدیریت یکپارچه شهری، راهکارهای مناسبی برای حل چالش‌های مختلف و ظهور شهرهای پایدار و هوشمند ارائه داده است. در حوزه بازآفرینی بافت‌های تاریخی، ترکیب مدیریت یکپارچه و راهبردهای بازآفرینی شهری پایدار، منجر به رشد هوشمند و برنامه و اقدام عمل هوشمند در بافت‌های تاریخی خواهد شد (یزدانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۴۳۸). در این میان شهر مشهد بعنوان یک کلان شهر در سیستم شهری ایران نیز از معضل بافت‌های فرسوده شهری رنج می‌برد. در واقع محلات شهری مشهد دچار فرسودگی و پس‌زدگی ذهنی شده است، وضعیت کالبدی قابل‌قبول برای سکونت ندارند، به‌طوری‌که شهروندان به دیگر محلات یا مناطق شهری مهاجرت می‌کنند. کاهش ارزش‌های انسانی، اعتقادی، بروز مسائل اجتماعی مانند افول همبستگی ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی جز مسائل این بافت‌ها هستند. بازآفرینی شهری قصد دارد نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کند و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت

شهری به‌عنوان یک دیدگاه و رویکردی که منجر به حل مشکلات شهر می‌شود تعریف می‌شود که به دنبال بهبود وضعیت اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه است (Korkmaz And Balaban, 2020)؛ لذا هدف بازآفرینی شهری بازسازی بافت‌های شهری زوال یافته توسط پروژه‌های نوسازی در مقیاس بزرگ و بازسازی ساختمان‌ها و فضاهای شهری و اقدامات جامع و یکپارچه‌ای است که به دنبال حل مشکلات شهری است (Pellicellia et al, 2022).

سعی در یافتن و تدوین روش و چگونگی نوسازی و مداخله در چنین بافت‌هایی امری پیچیده و درخور توجه بوده است که باتوجه‌به موقعیت‌های مکانی و زمانی متفاوت تغییرپذیر هست. به‌عنوان نمونه در کشورهای اروپایی، دوران انقلاب صنعتی نقش به سزایی را در نحوه مداخله‌ها داشته است. فرارسیدن عصر صنعتی در اوایل سده نوزدهم، وضعی کاملاً نوپدید آورد. پیشرفت‌های فنی ابزار لازم را در اختیار نیروی دگرگون‌ساز انسان قرار داد تا در عرصه معماری جدید شهر نیز خود را نشان دهد. در کشور ایران نیز از حدود یک قرن پیش قوانینی مورد طرح و تصویب قرار گرفته و هزینه‌های مادی و معنوی در خور توجهی صرف مداخله در بافت‌های فرسوده شهری شده‌اند، اما از آن جایی که هدف مشخص و نظریه ویژه‌ای در این اقدامات دنبال نشده و سیاست‌های مداخله سردرگمی اتخاذ شده‌اند، نتیجه در عمل چندان رضایت‌بخش نبوده است. زمانی اقدامات بازآفرینی شهری در بافت فرسوده با موفقیت همراه خواهد بود که تمام ابعاد زندگی شهری یکجا و با هم برنامه‌ریزی شوند و از طرف دیگر اقدامات عملی و سیاست‌های مشخصی تدوین شوند. اما اقدامات اخیر در بازآفرینی بافت فرسوده شهری نشان می‌دهد که چنین طرح‌هایی موفقیت‌آمیز نبوده و نتوانسته مشارکت مردم و سایر سازمان‌ها را با خود همراه کند (Strippoli, 2020: 380).

به نظر می‌رسد از آنجا که مدیریت یکپارچه شهری، راه‌حلی تمرکززدایانه و مبتنی بر قدرت چندجانبه و یکپارچه عناصر مدیریت شهری منطبق بر الگوی حکمروایی شهری است، بازآفرینی با چنین رویکردی از قدرت عمل بالا و درصد موفقیت زیادی همراه خواهد بود (Furlan et al, 2019: 129).

کرد: شفيعی دستجردی (۱۳۹۲) در مقاله‌ی نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغيير نگرش در تهيه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان) بر چهار موضوع: ظرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی، مفهوم فرایند در تهيه و اجرای طرح‌های توسعه شهری، مدیران شهری و تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری، و انجام مطالعات و تهيه طرح‌های ویژه نوسازی، جهت برون‌رفت از وضعیت فعلی و در راستای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده تأکید کرده‌اند. فرچپور و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند؛ موردپژوهی (اقدامات شهرداری تهران)، با روش توصیفی - تحلیلی و ارزیابی استدلالی به موضوع تغییر کاربری بافت‌های فرسوده برای مراکز تفریحی، اجتماعی و اقتصادی بانوان من جمله مراکز شهربانو پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نیز ضمن اشاره به میزان خدمات‌رسانی شهرداری تهران و امور زنان من جمله در طرح‌های توانمندسازی و مجموعه‌های شهربانو، به ارائه راهکارهایی در راستای توانمندسازی زنان سرپرست خانوار شهر تهران در حوزه وظایف شهرداری و مدیریت شهری تهران معطوف شده و پیشنهادهایی را در این رابطه مورد اشاره قرار داده‌اند. آقاصفری و همکاران (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت تهران، سعی بر ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده محله شهید خوب بخت داشته که با روش توصیفی - تحلیلی انجام گرفته است. یافته‌ها و نتایج به‌دست‌آمده، بیانگر این مطلب است که نقش عوامل بیرونی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محله، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است. هاشم‌زاده قلعه‌جوق و همکاران (۱۳۹۹)، در شناسایی عوامل مؤثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده نشان دادند که شیوه مدیریت، هماهنگی دستگاه‌های اجرایی و توسعه زیرساخت و امکانات نقش مهمی دارند که این عوامل تداعی‌کننده ضرورت ایجاد مدیریت یکپارچه شهری است. شاهینی‌فر و همکاران (۱۳۹۹) نیز در بررسی میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نشان دادند که میزان مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های

زندگی شهری بیانجامد (Roberts, 2000: 43). رویکردهای بازآفرینی در ارتباط با تمایلات و سیاست‌های اقتصادی- اجتماعی پایدار و واقعی، مورد توجه قرار می‌گیرند (Hopkins, 2019: 24). کلان‌شهر مشهد از مهم‌ترین شهرهایی است که به واسطه‌ی قدمت تاریخی و بافت قدیمی که دارد، با مسئله‌ی بازآفرینی بافت‌های فرسوده بیش از هر شهر دیگری روبه‌رو است. در صورت عدم مدیریت مناسب این بافت‌ها و بازآفرینی آن‌ها در آینده می‌تواند با مشکلات جدیدی روبه‌رو شود. در این زمینه مدیریت یکپارچه در این شهر یک ضرورت انکارناپذیر است. در پژوهش حاضر به ارائه و تبیین سیاست‌های برخورد با بافت‌های فرسوده در مشهد در مقام مقایسه با یک شهر کشور توسعه یافته مانند بارسلونا پرداخته می‌شود. دلایل انتخاب این شهر این است که این شهر در کنار نقاط اشتراکی با شهر مشهد، اما به سبب افتراق در اندیشه و طرح ریزی شهری مسیری متفاوت را طی نموده است. در این زمینه باید عنوان داشت که هر دو شهر ریشه تاریخی مشترکی دارند در برخی منابع اشاره به وجه تسمیه هر دو شهر و ریشه مشترک آن‌ها شده است. از طرفی هر دو شهر با عنوان متروپلیس یا مادر شهر در نظام شهری خود مطرح می‌شوند. از طرفی مطالعات تطبیقی زیادی مابین شهر مشهد و بارسلونا به ویژه در زمینه شهر هوشمند و توسعه پایدار شهری انجام شده است و هر دو شهر بعنوان شهرهای مهاجر پذیر تلقی می‌شوند. اما شهر بارسلونا توانسته با یک نظام برنامه‌ریزی هوشمندانه به نظام مطلوب‌تری از کاربری اراضی شهری دست یابد. در این زمینه شهر بارسلونا در باز پس گیری فضای شهری از خودروها، حیات بخشی به فضاهای شهری، ایجاد فضای عمومی و سبز، کاهش ترافیک و توانایی مدیریت حمل و نقل عمومی، حفظ هویت فرهنگی بافت‌های تاریخی، توان ایجاد برابری زیرساخت‌ها و خدمات شهری دارای برتری نظام برنامه‌ریزی است. از این رو دلایل این برتری و مقایسه آن با شهر مشهد می‌تواند زمینه‌ای برای بهبود نظام برنامه‌ریزی شهری به ویژه در بافت مسئله دار شهری مشهد باشد.

۳. پیشینه پژوهش

در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده که از جمله آن می‌توان به موارد زیر اشاره

که مشارکت اجتماعی و اقتصادی در این منطقه برای بازسازی منطقه بسیار بالا بوده و از سوی دیگر با انجام این مداخلات می‌توان بین ۲۰ تا ۵۰ درصد در فرایند مصرف انرژی نیز روند کاهشی را مشاهده کرد.

باتوجه به پیشینه پژوهش که به آن پرداخته شد درمی‌یابیم که یافته‌های مطالعه حاضر، ابعاد جدیدی از فعالیت‌های مدیریت شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری را روشن خواهد ساخت که در مطالعات پیشین کمتر به آن پرداخته شده است. درواقع این تحقیق به بررسی بازآفرینی بافت فرسوده مشهد و بارسلونا و مقایسه تطبیقی آن‌ها می‌پردازد که در مطالعات پیشین مورد بررسی قرار نگرفته است، از سویی اغلب مطالعات مبتنی بر سازوکارهای رویکرد کمی تدوین شده است؛ ازاین‌رو تقلیل‌گرایی محتوایی در آن‌ها مشهود است. بدین ترتیب مطالعه حاضر با تأکید بر جنبه‌های اکتشافی ابتدا سعی در شناخت مؤلفه‌های اثرگذار در بافت فرسوده باتوجه به رویکرد مقایسه خود دارد سپس روابط موجود مابین این مؤلفه‌ها شناسایی و در نهایت به ارائه مدلی از روابط مؤلفه‌ها می‌رسد.

۳. روش‌شناسی پژوهش

مطالعه حاضر به لحاظ پارادایمیک از نوع مطالعات تفسیری و پراگماتیستی است. در این فلسفه تلاش می‌شود در جهت اکتشاف از روش‌های تحلیلی و تفسیری استفاده شود و سپس باتوجه به هدف مطالعه که ارائه چارچوب قابل‌اتکا است از روش‌های پراگماتیستی که مبتنی بر عمل است بهره‌برداری گردد. در این زمینه باید عنوان شود که رویکرد مطالعه حاضر از نوع رویکرد آمیخته است که در تلاش دارد با استفاده از استراتژی گزندتئوری ابتدا به کشف مؤلفه‌های اصلی مطالعه بپردازد. سپس با استفاده از استراتژی توصیفی به بیان کمی روابط مابین متغیرها بپردازد. چارچوب اصلی مطالعه بر مبنای تکنیک‌های تحلیل محتوا و تکنیک‌های کمی مانند تعیین حجم نمونه و اندازه‌گیری و مقایسه میانگین دو جامعه است. در بخش تحلیل محتوا با انتخاب اسناد چاپی در حیطه بافت فرسوده و اقدامات انجام شده آن در شهر مشهد و بارسلونا ابتدا به احصاء متغیرهای دخیل در این زمینه اقدام می‌شود. در این میان انتخاب اسناد به چند روش زیر انجام می‌شود:

فرسوده به دلیل سامانه مدیریت شهری پایین است. فیروزی و همکاران (۱۳۹۷)، در تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده نشان می‌دهند رویکرد به مدیریت یکپارچه بازآفرینی شهری پایدار زمانی محقق می‌شود که روابط متقابل کنشگران این فرایند با یکدیگر به صورت آگاهانه و بر اساس تعامل و گفت‌وگو و اعتماد متقابل باشد و از سوی دیگر نظام رسمی میان کنشگران اجتماع مدار، یکپارچه و متکی بر بسترهای نهادی باشد. در جایی دیگر، فیروزی و همکاران (۱۳۹۸) در بررسی مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده بیان می‌کنند به منظور تحقق رهیافت مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار در سطح کلان‌شهر اهواز ضروری است که هرکدام از کنشگران این حوزه در رهیافتی مشارکتی، وضعیتی متناسب با منابع قدرت و علایق و منافعی که دارند ایفای نقش نمایند. آواد و ژانگ^۱ (۲۰۲۲) بازآفرینی بافت‌های فرسوده در بخش مرکزی دبی را مورد ارزیابی قرار داده‌اند. پروژه بازآفرینی شهری پایدار دبی به نام پروژه «غنی‌سازی دیره» قصد دارد محیط کالبدی عقب مانده و همچنین بازسازی جامع شهری را در اقتصاد، جامعه و فرهنگ بهبود بخشد. این مطالعه به عنوان یک داده اساسی برای بازسازی شهری پایدار در دبی عمل خواهد کرد. کارا و همکاران^۲ (۲۰۲۲) در مطالعه خودشان به طور خاص پیشنهادها را ارائه شده توسط ۴۳ شهر از شهرهای مرکز استان امیلیا رومانیا در خصوص بازآفرینی را از طریق یک رویکرد مقایسه‌ای و با تمرکز بر توسعه مجدد فضاهای باز، تحرک و بهبود دسترسی تحلیل می‌کنند. فریتتی و گراسو^۳ (۲۰۱۹) در پژوهشی با عنوان طراحی راهبردهای موفق بازآفرینی شهری به بررسی ایجاد یک چهارچوب الگویی که قادر به پشتیبانی از برنامه‌ریزی مشترک و فرایندهای تصمیم‌گیری مربوط به تحولات بازآفرینی شهری باشد، می‌پردازند. آلبوی و مانول^۴ (۲۰۱۸) در پژوهشی با عنوان بازآفرینی یکپارچه شهری راهحل برای احیای شهرها نشان می‌دهند که بازآفرینی یکپارچه شهری در چندین کشور اروپایی تنها راهحل ممکن است. جیمنز و همکاران^۵ (۲۰۱۶) در مطالعه‌ای با عنوان به‌سوی یک راهبرد با رویکرد چند هدف در بازسازی ساختمان‌های شهری در منطقه مدیترانه نشان می‌دهند

۱- سال چاپ: از سال ۱۳۹۵ به بعد؛

۲- کیفیت منبع: مطالعه روش تحقیق و روندهای اجرایی آن (روایی، پایایی)؛

۳- موضوع: مرتبط بودن پژوهش.

براین اساس محقق از روش زیر به منظور تهیه چک‌لیست استفاده کرده است.

۴. روش تجزیه و تحلیل کیفی

کدگذاری باز: پس از صورت‌بندی منابع، محقق ابتدا اقدام به کدگذاری می‌نماید. کدگذاری انواع گوناگونی را شامل می‌شود. از جمله کدگذاری باز که چارمز در سال ۲۰۰۶ از آن به عنوان کدگذاری دور نخست یاد می‌کند (Charmaz, 2006:145).

کدهای اولیه

اولین بخش از کدگذاری‌ها شامل کدگذاری اولیه است. در این بخش محقق متون و منابع چاپی را می‌خواند سپس متناسب با محتوای این متون کد قابل‌قبولی را تخصیص می‌دهد. باید در نظر داشت که کد اولیه در واقع برجسب معنادار اولیه است. محقق در این بخش ۲۰۷ کد اولیه استخراج نموده است که با تلخیص و خلاصه‌سازی به ۱۸۸ کد اولیه دست یافته است.

مقولات

مقوله‌بندی در واقع مرحله دوم از کدگذاری باز محسوب می‌شود. در این بخش محقق سعی می‌کند از میان کدهای اولیه به دسته‌بندی انتزاعی دست یابد. این مرحله به دو روش انجام می‌شود. در گام نخست کدهای اولیه که بار معنایی مشترک دارند می‌توانند یک طبقه جدید تشکیل دهند و یا اینکه کدهای اولیه انتزاع لازم را داشته‌اند و کدهایی که همبستگی معنایی با

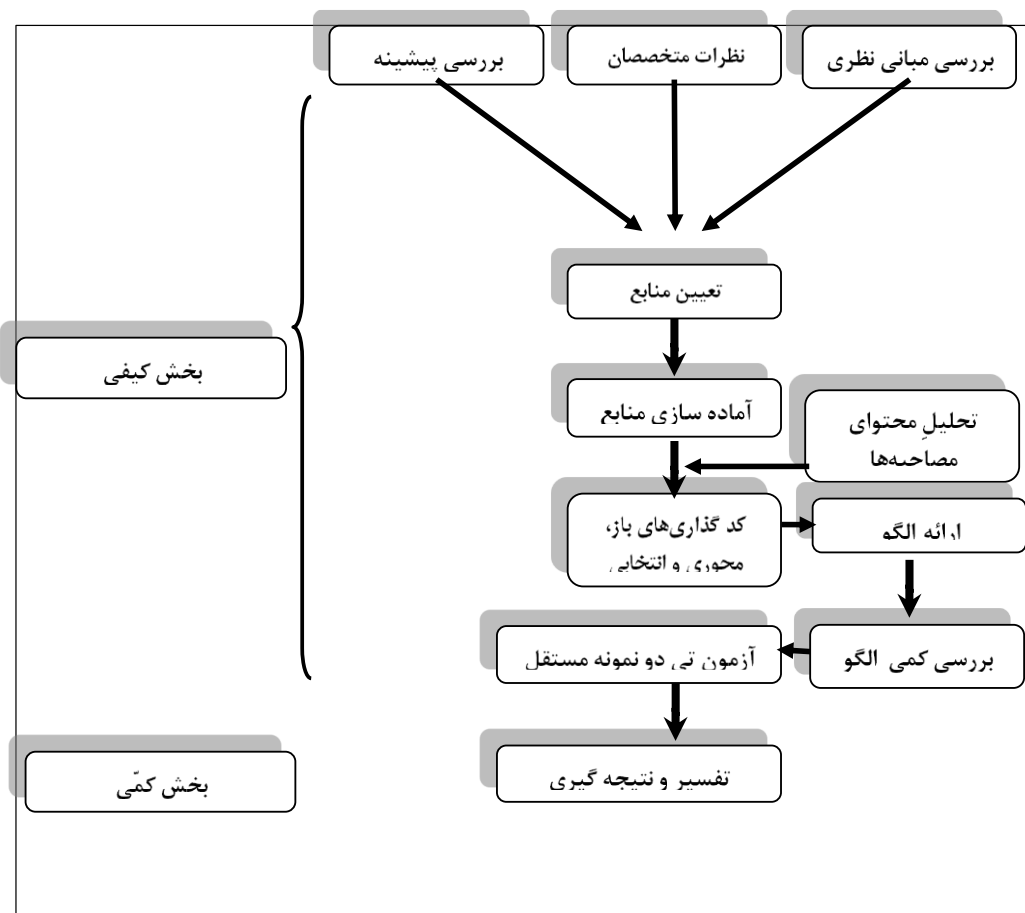
آن‌ها دارند زیر گروه این کدها تلقی شوند (Miller, 2015: 136). دو روش در این دسته‌بندی دارای اهمیت است. در گام نخست اشراف نظری خود محقق و در گام بعدی تحلیل همپوشانی نرم‌افزار MaxQDA (سالدانیا، ۱۳۹۵: ۵۸). نکته قابل‌توجه این است که می‌توان عنوان داشت که مبحث اشراف نظری در این بخش اتفاق می‌افتد (Creswell and Creswell, 2005).

کدگذاری محوری: به منظور دست‌یابی به درجه‌ای از انتزاع بیشتر در این بخش محقق کدگذاری و طبقه‌بندی‌ها را ادامه می‌دهد. در این بخش محقق با استفاده از سه رویکرد اشراف نظری محقق، تحلیل همپوشانی و نظر خبرگان محورهای اصلی پژوهش را شناسایی می‌کند.

کدگذاری گزینشی: کدگذاری گزینشی در واقع فصل تمایز تفکر گلیرز^۷ و اشتراوس در کدگذاری است. این کدگذاری در واقع فصل نهایی و استخراج مدل است (Dunleavy, 2023: 114). این کدگذاری در واقع به ایجاد طبقه جدید منتهی نمی‌شود تنها روابط مابین متغیرهای پژوهش را تدوین می‌نماید.

تجزیه و تحلیل بخش کمی

همچنان که بیان شد در این بخش محقق سعی می‌نماید چک‌لیست استخراجی را به آزمون بگذارد. به منظور آزمون این چک‌لیست محقق از اسناد مربوط به بافت فرسوده و بازآفرینی آن استفاده می‌نماید. پس از کدگذاری این اسناد از نرم‌افزار SPSS به منظور تست استفاده می‌نماید. آزمون مورد استفاده در این نرم‌افزار آزمون تی دو نمونه مستقل است. شکل (۱) به روش تحقیق مطالعه حاضر می‌پردازد.



شکل ۱. مراحل روش تحقیق

در مجموع در حدود پنج میلیون نفر در ناحیه شهری بارسلونا زندگی می‌کنند. بارسلون ششمین شهر پرجمعیت اتحادیه اروپا و بزرگ‌ترین کلان‌شهر اروپا در کنار دریای مدیترانه است. بارسلون دوازدهمین شهر جهان و چهارمین شهر اروپا به لحاظ شمار بازدیدکننده در سال است.

۵. قلمرو جغرافیایی پژوهش

الف) معرفی محدوده مورد پژوهش: بارسلونا (اسپانیا)

بارسلونا چهارمین شهر ثروتمند اروپا و یکی از شهرهای بزرگ اسپانیا در منطقه خودمختار کاتالونیا با جمعیت ۱۶۲۱۵۳۷ است.



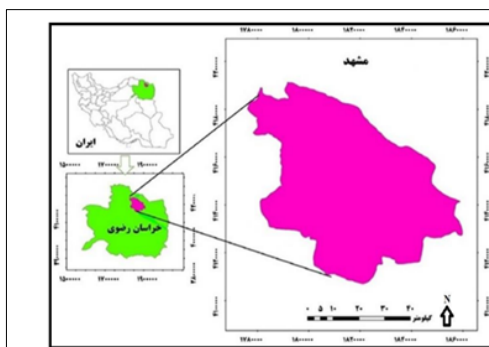
شکل ۲. موقعیت جغرافیایی بارسلونا اسپانیا

که شهرهای مدرن با روندهای عمده بین‌المللی (مثال خانه‌های بلند، جوامع گوناگون و سرمایه‌گذاری ژاپنی) با ویژگی‌های متمایز و محلی (مانند معماری گاودی و بعد کاتالان) ترکیب می‌شوند.

ب) معرفی محدوده مورد پژوهش: مشهد (ایران)

در محدوده استخوان‌بندی اصلی شهر مشهد و مجموعه‌های آن، انواع بافت‌های شهری وجود دارد که در این میان بافت فرسوده، قدیم و تاریخی شهر بسیار حائز اهمیت است. بافت‌های فرسوده در شهر مشهد برحسب موقعیت و سابقه شکل‌گیری شامل دودسته بافت‌های حاشیه‌ای و میانی می‌شوند. بافت حاشیه‌ای محصول رشد سریع شهری و استقرار جمعیت در سکونتگاه‌های حاشیه شهر مشهد است که با ورود این سکونتگاه‌ها به داخل محدوده شهر، به‌عنوان بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای شناخته شده‌اند. باین‌حال گستره این بافت‌ها فراتر از بافت‌های موجود در داخل محدوده بوده است چرا که بخش عمده‌ای از آن‌ها در خارج از محدوده و متصل به شهر مشهد قرار گرفته‌اند. در مجموع وسعت این بافت‌ها در داخل محدوده شهری مشهد بالغ بر ۲۳/۷ کیلومترمربع که این میزان ۶۳/۷ درصد وسعت بافت‌های فرسوده مشهد است. همچنین جمعیت ساکن در این محدوده نیز بر اساس آمار سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۶۰۵۶۶ نفر که ۷۸/۷ درصد جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد بوده است (مرکز آمار ایران، سرشماری سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵).

بارسلونا یک شهر است که نمونه بسیار خوبی از بسیاری از موضوعات اصلی توسعه و تغییر شهری را ارائه می‌دهد. همچنین دارای ویژگی‌های غیرمعمول و متمایز است که به شخصیت خاص خود کمک می‌کند. این شهر در یک دشت ساحلی محدود شده توسط تپه‌های کولسرا^۶ و بسوس^۷ و رودخانه لربگات^۸ است. این محدودیت‌های توپوگرافی باعث تراکم شهری و تراکم مسکونی شدید شده است. در دوره بین سال‌های ۱۹۴۵ و ۱۹۷۵، مناطق بزرگ آپارتمان‌های بلند شهر گراسیا^۹ در امتداد مسیرهای اصلی و در قسمت‌های حاشیه شهری برای مهاجران از سایر نقاط اسپانیا به دنبال کار در شهر ساخته شدند. یکی از چنین مناطق مسکونی، ال‌مینا، به طور خاص برای تغییر اقامتگاه شهروندان ساکن شهر ساخته شده است. امروزه این جامعه کولی در واقع بزرگ‌ترین منطقه محروم بارسلونا را شکل می‌دهد. مقامات شهر قادر به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های زیربنایی عمده و مقابله با مشکلات داخلی شهر جدی هستند. نوسازی شهری به دنبال یک رویکرد "فرهنگی رهبری"^{۱۰} بوده است. با تمرکز برنامه‌ریزی شده بر اساس معماری باکیفیت بالا، موزه‌های جدید و هتل‌ها، بارسلونا یک نمونه عالی از رشد شهری، از قرون وسطی تا امروز است. چشم‌انداز شهر به‌وضوح محصول گذشته و حال آن است. به‌گونه‌ای که به ما یادآور می‌شود که برنامه‌ریزی شهری پدیده یکباره نیست. بلکه تحولی است که از قرن نوزدهم شکل گرفته و به قرن بیست و یکم آمده است. در واقع برنامه‌ریز شهری در بارسلونا بر این عقیده است



شکل ۴. موقعیت شهر مشهد در استان خراسان رضوی



شکل ۳. مجموعه بافت‌های فرسوده شهر مشهد

(باز ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۴)

جدول ۱. مقوله‌بندی و کد محوری ساماندهی بافت فرسوده

کد محوری	مقوله	فراوانی
	رهیافت‌ها	۰
	بازسازی	۲۳۰
	نوسازی	۴
	بهسازی	۶
	کالبدی	۰
	پراکنش خدمات شهری	۱۰۳
	نفوذناپذیری	۳
	ناپایداری	۷۲
	ریزدانگی	۶
	دسترسی کالبدی	۱
	زیست غیررسمی	۹
	فلسفه اقتصادی	۰
	جمعیت‌شناختی	۰
	برنامه‌ریزی برای بافت	۰
	مفهوم فرهنگی	۱۵
	فرهنگ تکاملی	۰
	نشر فرهنگی	۲
	اندیشه سیاسی	۵
	نظریه‌های سیاسی	۱
	باز ساخت سیاسی	۵
	فرایندهای سیاسی	۳
	پورالیسم - تأکید به تنوع و تعدد	۱
	نقش دولت	۴۶
	حکمرایی	۹
	حاکمیت قانون	۳
	مدیریت شهری	۷
	آزادی	۷
	استقلال	۱
	شفافیت	۱
	همه‌شمولی	۳
	آموزش	۲
	شرایط اجتماعی	۳۸
	تفکیک شهروندان	۱۸
	کنش‌گرایی	۵
	بحران‌های اجتماعی	۱
	دانش	۵
	سرزندگی شهری	۲
	تقسیم کار	۲
	هویت	۳

بافت فرسوده میانی: این بافت در واقع هسته اصلی و مرکزی شهر مشهد را شامل می‌شود. این محدوده در پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه‌السلام استقرار یافته است. فرسودگی این بافت معول گذر زمان و عدم ارتقای شرایط کالبدی آن است. این محدوده ۱۳/۵ کیلومترمربع وسعت و ۱۷۸۳۸۶ نفر جمعیت داشته است که این میزان به ترتیب ۲۶/۳ درصد وسعت و ۲۱/۳ درصد جمعیت بافت فرسوده شهر مشهد را در بر می‌گیرد.

۶. یافته‌های پژوهش

کشف روابط مابین متغیرها مبتنی بر آنچه در بخش روش تحقیق مطرح شده است، بر مبنای کدگذاری تحلیل محتوا است. باید در نظر داشت که این کدگذاری انواع مختلفی را شامل می‌شود که می‌توان از تحلیل تم، مضمون و تحلیل داده‌بنیاد نام برد. باوجود این مطلب که این مطالعه از نوع مطالعات پدیدارشناختی است می‌توان از انواع کدگذاری‌ها استفاده نمود. به سبب جامعیت در کدگذاری داده‌بنیاد در این مطالعه تلاش شده است از این نوع کدگذاری استفاده شود. در زیر به هریک از این بخش‌ها پرداخته می‌شود.

مقوله‌بندی و کد محوری

باتوجه به بخش تجزیه و تحلیل در این بخش مقوله‌بندی و کدگذاری محوری گزارش می‌شود. مطابق با موارد ذکر شده در بالا موفق به کشف ده کد محوری به‌قرار زیر شده است:

۱- ره‌یافت‌ها؛

۲- کالبد؛

۳- فلسفه اقتصادی؛

۴- جمعیت‌شناختی؛

۵- برنامه‌ریزی برای بافت؛

۶- مفهوم فرهنگی؛

۷- اندیشه سیاسی؛

۸- حکمرایی؛

۹- شرایط اجتماعی؛

۱۰- حق شهروندی.

در ادامه این بخش، جدول شماره (۱) به بررسی کدهای محوری می‌پردازد.

۱	حق به شهر بالاتر از حقوق مدنی
۱	حق آموزش و مسکن
۱۸	حق مشارکت
۱	حق اعتراض
۴۰	شهروندان
۱	حق اعطای رأی

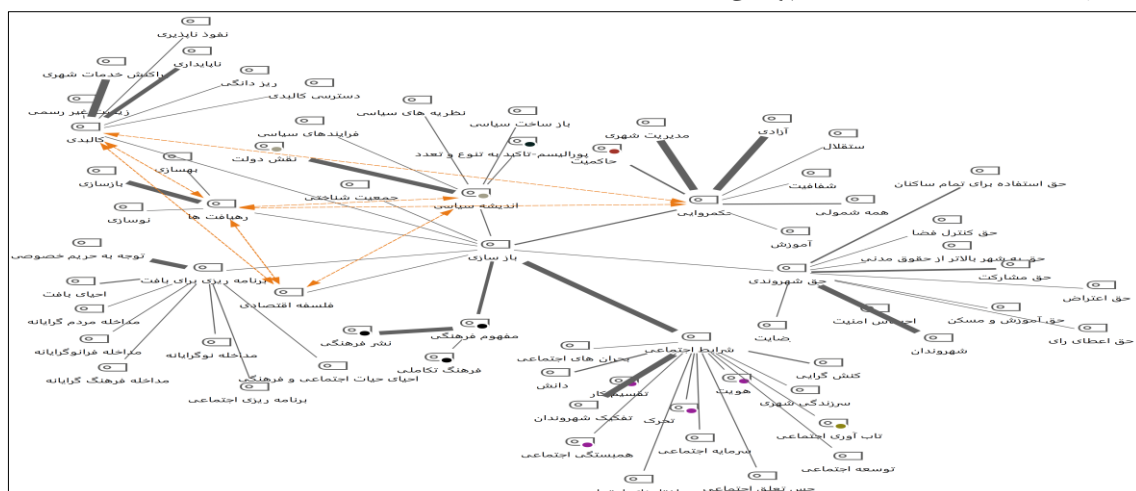
۲	تحرك اجتماعى
۲	همبستگى اجتماعى
۱	تاب‌آورى اجتماعى
۱	سرمایه اجتماعى
۳	توسعه اجتماعى
۲	ساختارهای اجتماعى
۲	حس تعلق اجتماعى
۰	حق شهروندى
۱	رضایت
۲	احساس امنیت
۱۴	حق استفاده برای تمام ساکنان
۵	حق کنترل فضا

باتوجه به نتایج به دست آمده می‌توان روابط مابین متغیرها را بر مبنای خروجی نرم‌افزار تعیین کرد. جدول (۲) این خروجی را نشان می‌دهد.

جدول ۲. همپوشانی متغیرهای پژوهش

Code System	بار سازی	رهیافت‌ها	کالبدی	فلسفه اقتصادی	جمعیت شناختی	برنامه ریزی برای بافت	مفهوم فرهنگی	اندیشه سیاسی	حکمرانی	شرایط اجتماعی	حق شهروندی
۱ بار سازی											
۲ رهیافت‌ها											
۳ کالبدی											
۴ فلسفه اقتصادی											
۵ جمعیت شناختی											
۶ برنامه ریزی برای بافت											
۷ مفهوم فرهنگی											
۸ اندیشه سیاسی											
۹ حکمرانی											
۱۰ شرایط اجتماعی											
۱۱ حق شهروندی											

- متغیر رهیافت‌ها با فلسفه اقتصادی رابطه همپوشانی دارد؛
 - متغیر کالبدی با اقتصادی رابطه همپوشانی دارد؛
 - متغیر اقتصادی با اندیشه سیاسی رابطه همپوشانی دارد؛
 - متغیر حکمرانی با کالبدی رابطه همپوشانی دارد؛
 - متغیر حکمرانی با رهیافت رابطه همپوشانی دارد.
- شکل شماره (۵) به بررسی ابعاد بازسازی می‌پردازد.
- لازم به یادآوری است این فرضیات باتوجه به هدف مطالعه، نظر خبرگان، اشراف نظری محقق و در نهایت از تحلیل همپوشان استخراج شده است. باتوجه به موارد بیان شده و در راستای ارائه فرضیات پژوهش باید گفت:
 - متغیر رهیافت‌ها با اندیشه سیاسی رابطه همپوشانی دارد؛
 - متغیر رهیافت‌ها با کالبدی رابطه همپوشانی دارد؛



شکل ۵. تبیین ابعاد بازسازی

باید توجه داشت که متغیرهای شرایط اجتماعی، حق به شهر و مفهوم فرهنگی از مدل نهایی حذف می‌شود. دلایل چنین امری را در نبود رابطه‌ی همپوشانی مابین این متغیرها با سایر متغیرها باید دانست.

به‌منظور آزمون مدل فوق از تحلیل آزمون تی دو نمونه‌ی مستقل استفاده می‌شود. روند کار بدین صورت است که منابع چاپی بافت فرسوده در دو شهر مشهد و بارسلونا با چک‌لیست بالا ارزیابی می‌شود. نتایج آزمون تی دو نمونه‌ی مستقل در زیر آورده شده است.

فرض آماری تحقیق حاضر به شکل زیر است.

$$\left\{ \begin{array}{ll} \text{T دو نمونه مستقل} & \begin{array}{ll} H_0 & \mu = \mu \\ H_1 & \mu \neq \mu \end{array} \\ & \begin{array}{ll} H_0 & \sigma_2 = \sigma_2 \\ H_1 & \sigma_2 \neq \sigma_2 \end{array} \end{array} \right.$$

قبل از آزمون T پراکندگی‌ها را با آزمون لوین بررسی می‌کنیم پیش از آنکه میانگین دو گروه بررسی شود ابتدا باید پراکندگی دو گروه را بررسی کنیم که آماره‌ی لوین تنها آزمون سنجش همگن بودن واریانس‌ها است. باتوجه‌به مقدار sig که بیشتر از ۵ درصد در سطح اطمینان ۹۵ درصد در تمام متغیرها است (به جز متغیر حکمرانی). فرض H_0 تأیید و فرض H_1 رد می‌شود. یعنی واریانس دو گروه با هم تفاوت ندارد پس محقق باید خط اول از تحلیل T دو نمونه‌ای را که شرط آن واریانس برابر است را تحلیل نماید. مقدار sig در تحلیل دو دنباله بیشتر از ۰/۰۵ است. این بدان معناست که فرض h_0 تأیید و h_1 رد می‌شود (در نظر باید داشت که متغیر حکمرانی از این قاعده مستثنا است این متغیر با تفاوت معناداری به نفع بارسلونا در تحلیل نهایی لحاظ شده است). بدین معنا تفاوت معناداری مابین شهر مشهد و بافت فرسوده آن با شهر بارسلونا وجود ندارد. نتایج تفسیر در جدول شماره (۳) آورده شده است.

جدول ۳. تی دو نمونه مستقل

آزمون نمونه‌های مستقل									
شاخص‌ها	آزمون لوین برای برابری واریانس‌ها				آزمون t برای برابری میانگین‌ها				
	F	مقدار معناداری	مقدار آماره t	میانگین	سطح معناداری	اختلاف میانگین	اختلاف خطا	فاصله اطمینان ۹۵ درصد پایین	بالا
حکروایی	۰/۰۲۶	۰/۰۰۱	۰/۱۹۱	۱۸	۰/۰۰۱	۰/۰۲۵۰۰	۰/۱۳۰۳۹	-۰/۲۵۰۱۵	۰/۳۰۰۱۵
	-	-	۰/۱۹۱	۱۷/۹۹۳	۰/۸۵۱	۰/۰۲۵۰۰	۰/۱۳۰۳۹	-۰/۲۵۰۱۶	۰/۳۰۰۱۶
سیاسی	۰/۳۵۸	۰/۵۵۷	۰/۲۶۹	۱۸	۰/۷۹۱	۰/۰۴۰۰۰	۰/۱۴۸۴۷	-۰/۲۷۱۹۳	۰/۳۵۱۹۳
	-	-	۰/۲۶۹	۱۶/۷۴۱	۰/۷۹۱	۰/۰۴۰۰۰	۰/۱۴۸۴۷	-۰/۲۷۳۶۲	۰/۳۵۳۶۲
کالبدی	۰/۰۰۱	۰/۹۷۱	۰/۳۸۶	۱۸	۰/۷۰۴	۰/۰۵۰۰۰	۰/۱۲۹۷۰	-۰/۲۲۲۴۸	۰/۳۲۲۴۸
	-	-	۰/۳۸۶	۱۷/۹۶۸	۰/۷۰۴	۰/۰۵۰۰۰	۰/۱۲۹۷۰	-۰/۲۲۲۵۲	۰/۳۲۲۵۲
رهیافت	۰/۶۱۷	۰/۴۴۲	۰/۰۰۰	۱۸	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰۰۰	۰/۱۶۷۷۷	-۰/۳۵۲۴۸	۰/۳۵۲۴۸
	-	-	۰/۰۰۰	۱۶/۸۳۴	۱/۰۰۰	۰/۰۰۰۰۰	۰/۱۶۷۷۷	-۰/۳۵۴۲۴	۰/۳۵۴۲۴

۰/۲۶۱۷۷	-۰/۴۱۱۷۷	-۰/۱۶۰۲۹	-۰/۰۷۵۰۰	-۰/۶۴۵	۱۸	-۰/۴۶۸	-۰/۲۳۲	۱/۵۲۸	واریانس‌های برابر فرض شده است	برنامه‌ریزی
۰/۲۶۲۱۷	-۰/۴۱۲۱۷	-۰/۱۶۰۲۹	-۰/۰۷۵۰۰	-۰/۶۴۶	۱۷/۷۰۲	-۰/۴۶۸	-	-	واریانس‌های برابر فرض نشده است	برای بافت
۰/۲۶۴۱۰	-۰/۲۶۴۱۰	-۰/۱۲۵۷۱	-۰/۰۰۰۰۰	۱/۰۰۰	۱۸	-۰/۰۰۰	-۰/۱۳۷	۲/۴۱۸	واریانس‌های برابر فرض شده است	اقتصاد
۰/۲۶۵۹۶	-۰/۲۶۵۹۶	-۰/۱۲۵۷۱	-۰/۰۰۰۰۰	۱/۰۰۰	۱۶/۳۹۹	-۰/۰۰۰	-	-	واریانس‌های برابر فرض نشده است	

شهر به سبب وجود شکاف در عوامل هفت‌گانه فوق متفاوت شده است.

۷. بحث

بازآفرینی محلات و بافت فرسوده شهرها از مهم‌ترین مسائلی است که مدیریت شهری به دنبال آن است. اجرای درست بازآفرینی نیازمند داشتن یک مدیریت منسجم و سامان‌مند است که به نظر می‌رسد سامانه‌های مدیریتی موجود در این زمینه ناکارآمد هستند. از این‌رو ضرورت توجه و تأکید بر سیستم مدیریت یکپارچه در عرصه‌های شهری به‌خوبی قابل مشاهده است. برای آنکه این سیستم مدیریتی بتواند در توسعه شهر مفید باشد، بایستی زمینه و بسترهای آن از نظر تعاملات، کنشگران، نهادهای مرتبط و... فراهم شود. این موضوع یعنی مدیریت یکپارچه در بافت‌های فرسوده می‌تواند اثرات مطلوبی داشته باشد. در این راستا شناخت و میزان برخورداری شهرها از نظر شاخص‌های مدیریت یکپارچه شهری بسیار ضروری است تا بتوان ضعف‌ها را مرتفع و برنامه‌ریزی لازم را داشت. تجارب نشان داده که نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فرایند و فعالیتی میان‌بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری‌ها، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم قابل انجام نمی‌باشد. بر همین اساس راهکارهای زیر مطرح می‌شود: ۱- باتوجه به فقدان ارتباط مؤثر و یکپارچه و همسو بین نهادهای اصلی تأثیرگذار بر جریان توسعه بافت فرسوده (شهرداری، میراث‌فرهنگی) و سایر دستگاه‌ها باید بازنگری در قوانین و مقررات و تشکیلات مدیریت شهری و حرکت به سمت تحول در نظام مدیریت شهری کنونی در راستای تحقق مدیریت یکپارچه شهری انجام شود. ۲- توجه به مداخلات گسترده در بافت فرسوده بدون برخورداری از ایده ساختاری مرجع باید با

باتوجه به نتایج جدول فوق می‌توان عنوان داشت که به لحاظ محتوایی بین شهر مشهد و بارسلونا از نظر ساماندهی بافت فرسوده تفاوت آشکاری وجود ندارد. بنابراین زمینه‌های تفاوت در اجرای این ساماندهی را می‌توان در زمینه زیر جستجو کرد:

- ۱- زمینه‌های متفاوت تصویب قوانین؛
- ۲- زمینه‌های متفاوت اجرای قوانین (دخیل بودن مردم در جریان تصویب و اجرای طرح‌های شهری در شهر بارسلونا و نبود آن در شهر مشهد باید در نظر داشت)؛
- ۳- وجود شکاف عملکردی و قانونی مابین سازمان‌های متصدی بافت فرسوده در شهر مشهد؛
- ۴- نبود زمینه‌های اجرایی و قانونی در اجرای طرح‌ها در شهر مشهد؛
- ۵- تأکید هم‌زمان طرح‌های شهر بارسلونا و مشهد بر روی هویت و ماهیت اجتماعی - تاریخی این شهرها. اما در عمل شهر بارسلونا توانسته ساختاری متصل تاریخی خود را حفظ نماید. اما شهر مشهد نتوانسته در مقابل ساخت‌وسازهای جدید مقاومت نماید و انفصال عملکردی مابین بافت آن بسیار دیده می‌شود؛
- ۶- جمعیت کمتر شهر بارسلونا و امکان ساماندهی مطلوب‌تر و نزدیک به واقعیت این شهر نسبت به مشهد؛
- ۷- تحلیل نزدیک به واقعیت در شهر بارسلونا نسبت به شهر مشهد.

خاطر نشان باید کرد که به لحاظ محتوا هر دو شهر در طرح‌های بازسازی بافت فرسوده موفق عمل کرده‌اند. اما نمود عینی دو

مطالعات پیشین نشان می‌دهد که ابعاد مشارکت ساکنین در ارتقای شرایط بافت که در مطالعات به آن اشاره شده است در تصمیمات مدیریت شهری مشهد مورد توجه نبوده و همین امر یکی از دلایل عدم توفیق در ارتقای وضعیت بافت بوده است. از سوی دیگر باید عنوان شود که رویکرد خاصی در ارتباط با توجه به راهبردهای تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی در تصمیمات مورد توجه نیست.

پی‌نوشت

۱. Wad And Jung

۲. Carra et al

۳. Ferretti and Grosso

۴. Alpopi and Manole

۵. Jimenez et al

۶. Collserola

۷. Besos

۸. Llobregat

۹. Gracia

۱۰. Leadership Culture

تعارض منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تعارض منافی برای اعلام ندارند.

برگزاری کارگاه‌های علمی مدیریت یکپارچه شهری جهت آشنایی مدیران و کارکنان سازمان‌ها و کنشگران مدیریت بافت فرسوده با ضرورت و اهمیت اجرای این رویکرد مهم قدم برداشت. ۳- جلوگیری از تقسیم اختیارات و وظایف مدیریت شهری میان وزارتخانه‌ها و شهرداری و سایر نهادهای محلی که باعث گسترش عدم انسجام در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری می‌شود. باید نهادهای مدیریتی میان‌نهادی‌ای ایجاد شود که بتواند موجب هماهنگی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی شود. ۴- باتوجه به فقدان جریان تأثیرگذار مشارکت شهروندان و بخش خصوصی به تبعیت از آن فقدان منابع درآمدی پایدار و کافی، باید به دیده شدن ظرفیت شهروندان، بخش خصوصی و غیررسمی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مربوط به بافت فرسوده و تشویق و ترغیب آن‌ها به مشارکت جهت استفاده از ظرفیت‌های محلی توجه ویژه کرد.

۸. نتیجه‌گیری

یافته‌های مطالعه حاضر، ابعاد جدیدی از فعالیت‌های مدیریت شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری را روشن ساخت که در مطالعات پیشین کمتر به آن پرداخته شده بود. در واقع این تحقیق به بررسی بازآفرینی بافت فرسوده مشهد و بارسلونا و مقایسه تطبیقی آن‌ها می‌پردازد که در مطالعات پیشین مورد بررسی قرار نگرفته است. ارزیابی یافته‌های مطالعه در ارتباط با

منابع

- آقاصفیری، عارف؛ حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ رهنمایی، محمدتقی؛ منصوری، سید امیر؛ کلانتری خلیل‌آباد، حسین. (۱۳۸۹). بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت تهران. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۷۱-۵۹.
- آقامیری، سید رضا؛ حسین‌زاده، مسلم؛ صداقت، مهدی. (۱۳۸۶). نظام اطلاعات مدیریت شهری (بررسی موردی: سامانه اطلاعات جغرافیایی شهر بابلسر شهرستان بابلسر). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی در جغرافیا، ۷(۵)، ۲۴-۲۱۵.
- ایزدی، محمد سعید؛ روستا، مجید؛ امیری، نگین. (۱۳۹۵). سیری بر تجربه شهرسازی اجتماعی (مشارکتی) در بازآفرینی محلات غیررسمی شهر مدلین در کشور کلمبیا. هفت شهر، ۴(۵۳)، ۱۵۱-۱۳۴.
- اصغری، مرتضی؛ احمدی، فرشته؛ طغیانی، شیرین؛ استادی، مریم. (۱۳۹۷). تبیین راهبردهای رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردم (نمونه موردی: محدوده هاشمی نژاد مشهد). جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۵(۲)، ۶۰-۴۳.
- امین‌زاده، بهناز؛ دادرز، راحله. (۱۳۹۰). بازآفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهرقزوین با تأکید بر گردشگری شهری. مطالعات معماری ایران، ۱۱(۲)، ۹۹-۱۰۸.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز. (۱۳۹۰). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۹۲-۷۳.

- جهان‌شاهی، محمدحسین. (۱۳۸۲). تحلیل بافت‌های فرسوده و شکل‌ساز شهری و راهبردهای آن. جستارهای شهرسازی، ۱(۱)، ۲۵.
- حاتمی‌نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ نصرتی‌هشی، مرتضی. (۱۳۹۸). آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران). اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، ۲۸(۱۰۹)، ۳۷-۵۵.
- روشن‌علی، فاطمه؛ عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۷). مسئله یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهم‌ترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران). مدیریت شهری، ۱۷(۵۲)، ۹۳-۱۰۸.
- سالدانیا، جانی. (۱۳۹۵). راهنمای کدگذاری برای پژوهشگران کیفی. تهران: ناشر شرکت انتشارات علمی و فرهنگی (آموزش انقلاب اسلامی).
- سجاذاده، حسن؛ زلفی‌گل، سجاد. (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله کپا همدان). آمایش محیط، ۸(۳۱)، ۱۴۷-۱۷۱.
- شاهینی‌فر، مصطفی؛ پاهکیده، اقبال؛ چاره‌جو، فرزین؛ خالدیان، ژیل. (۱۳۹۹). سنجش میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت قدیم کرمانشاه). آمایش محیط، ۱۳(۴۸)، ۱۷۲-۱۵۳.
- شفیعی دستجردی، مسعود. (۱۳۹۲). نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان). باغ نظر، ۱۰(۲۴)، ۹۱-۱۰۴.
- فرج‌پور، مریم؛ دودانگی، علیرضا؛ سلطان‌زاده، حسین. (۱۳۹۴). احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند (موردپژوهی: اقدامات شهرداری تهران). مدیریت شهری، ۳۹(۲)، ۱۳۴-۱۰۹.
- فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۸). تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (منطقه موردی: شهر اهواز). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۱(۴)، ۸۹۱-۹۰۹.
- فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۷). تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: شهر اهواز). مطالعات شهری، ۱۹(۲۹)، ۱۹-۳۰.
- کاووسی، الهه؛ محمدی، جمال. (۱۴۰۰). تحرک و جابجایی هوشمند و پایداری اجتماعی، ارزیابی روابط متقابل (مطالعه موردی: شهر شیراز). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۱(۶۱)، ۲۹۴-۲۷۹.
- معتمدی، محمد؛ رسولی، سید حسن؛ نصیری، محمد. (۱۳۹۸). ارزیابی میزان رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری در حوزه خدمات شهری (مطالعه موردی: شهر فاروج). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۹(۵۵)، ۹۹-۱۱۶.
- مقدم‌آریایی، علی؛ سعیدی رضوانی، نوید. (۱۳۹۶). بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت فرسوده شهری محله آبکوه مشهد. چهارمین کنفرانس بین‌المللی معماری و شهرسازی پایدار - دب و مصدر، دب: دانشگاه آزاد اسلامی واحد امارات.
- میر ابراهیمی، بهمن. (۱۴۰۰). بررسی زمینه‌های مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر شوشتر). جغرافیا و روابط انسانی، ۴(۱۳)، ۳۱۱-۳۳۰.
- میر مسعودی، سید پویا؛ منصوری آرامکی، رضا. (۱۳۹۷). بررسی راهکارهای تحقق مدیریت یکپارچه شهری در تهران. مطالعات مدیریت شهری، ۱۰(۳۴)، ۴۵-۶۰.
- نصیری‌هنده‌خاله، اسماعیل؛ سالاری‌نیا، مرضیه. (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران). جغرافیایی سرزمین، ۱۴(۵۵)، ۱۳۵-۱۴۸.

- هاشم‌زاده قلعه جوق، فرشید؛ ابی زاده، سامان؛ صفر علی‌زاده، اسماعیل. (۱۳۹۹). شناسایی و اولویت بندی مهم‌ترین عوامل مؤثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهرماکو). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۰)، ۱۳۷-۱۵۴.
- یزدانی، سعید؛ فتاحی زاده، فهیمه؛ شیخ‌الاسلامی، علیرضا؛ اعتماد، گیتی. (۱۴۰۰). بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با رویکرد یکپارچه (مطالعه موردی: محله دروازه ری و محدوده بازار قم). تحقیقات جغرافیایی، ۳۶(۴)، ۴۳۷-۴۴۶.
- Aghamiri, Seyedreza; Hosseinzadeh, Moslem; Sedaght, Mehdi. (2007). Urban management information system (case study: Babolsar city geographic information system, Babolsar city). Applied Geographical Sciences Research in Geography, 7(5), 215-24. (in Persian)
- Alpopi, C., and Manole, C. (2018). Integrated Urban Regeneration Solution for Cities Revitalize. Procedia Economics and Finance, 63(3), 178- 185.
- Aminzadeh, Behnaz; Dadras, Rahele. (2011). Re-creating the culture in the historical context of Qazvin city with an emphasis on urban tourism. Iranian Architectural Studies, 1(2), 99-108. (in Persian)
- Asghari, Morteza; Ahmadi, Fereshte; Toghiani, Shirin; Ostadi, Maryam. (2017). Clarifying the strategies of the urban regeneration approach with emphasis on people's participation (case example: Hasheminejad area of Mashhad). Geography and Development of Urban Space, 5(2), 43-60. (in Persian)
- Carra, M., Rossetti, S., and Caselli, B. (2022). Can Urban Regeneration improve Walkability? A space-time assessment for the Tintoretto area in Brescia. Transportation Research Procedia, 60, 394-401.
- Chakrabarty, B.K. (2001). Urban management: Concepts, principles, techniques and education. Cities Journal, 18(5), 331-345.
- Charmaz, K. (2006). Constructing grounded theory: A practical guide through qualitative analysis. Sage, 145.
- Creswell, J.W., and Creswell, J.D. (2005). Mixed methods research: Developments, debates, and dilemmas. Research in organizations: Foundations and methods of inquiry, 315-326.
- Dunleavy, Daniel. (2023). "The English School: a new triad." International Politics 56, no. 1: 103-120.
- Farajpour, Maryam; Dodangi, Alireza; Sultanzadeh, Hossein. (2014). Revival and organization of dilapidated urban structures in the direction of empowering women citizens (case study: measures of Tehran Municipality). Urban Management, 39(2), 109-134. (in Persian)
- Ferretti, V., and Grosso, R. (2019). Designing successful urban regeneration strategies through a behavior- al decision aiding approach.
- Firouzi, Mohammad Javad; Amanpour, Saeed; Zarehi, Javad. (2021). Analysis of the institutional frameworks for the realization of integrated management in sustainable urban regeneration of dilapidated tissues (case area: Ahvaz city). Human Geography Research, 51(4), 891-909. (in Persian)
- Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M.D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., and Saleh, D. (2019). The urban regeneration of west-bay, business district of Doha (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. Journal of Urban Management, 8(1), 126-144.

- Hashemzadeh Ghale Jouk, Farshid; Abizadeh, Saman; Safar Alizadeh, Esmail. (2019). Identifying and prioritizing the most important effective factors in advancing urban management programs in the field of worn-out fabric (case study: Shahrmaqou). Urban Research and Planning, 11(40), 137-154. (in Persian)
- Hataminejad, Hossein; Pourahmad, Ahmad; Nosrati Heshi, Morteza. (2018). Future research in the worn-out urban fabric (case study: District 1, District 9, Tehran). Geographic Information (Sephor), 28(109), 55-37. (in Persian)
- Hopkins. C., Benjamin. C., and Carter. A. (1997). Regeneration - Some Legal and Practical Issues BURA. London, 24.
- Jahanshahi, Mohammad Hossein. (2003). Analysis of worn out and urban structures and its strategies. Urban Studies, 4(1), 25. (in Persian)
- Jimenez, A., Padura, A., and Marta, Molina-Huelva. (2016). Towards a feasible strategy in Mediterranean building renovation through a multidisciplinary approach. Sustainable Cities and Society, 32(2), 532-546.
- Kavosi, Elahe; Mohammadi, Jamal. (2021). Intelligent mobility and social sustainability, evaluation of mutual relations (case study: Shiraz city). Applied Research in Geographical Sciences, 21(61), 294-279. (in Persian)
- Kim, J.Y. (2015). Urban Regeneration Utilizing Art: A Case Study of the Samlye Art Village, Korea, International. Journal of Multimedia and Ubiquitous Engineering, 10(11), 337-342.
- Korkmaz, Cansu; and Balaban, Osman. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the Noeth Ankark Urban Regeneration Project, Habitat International, 95.
- Miller, P.D. (2015). American power and liberal order: A conservative internationalist grand strategy. Georgetown University Press, 136.
- Mir Masoudi, Seyedpoya; Mansouri Aramaki, Reza. (2017). Investigating the solutions for realizing integrated urban management in Tehran. Urban Management Studies, 10(34), 60-45. (in Persian)
- Mirabrahimi, Bahman. (2021). Investigating the effective fields in the regeneration of worn-out urban fabric (case study: Shushtar city). Geography and Human Relations, 4(13), 330-311. (in Persian)
- Moghadam Aryai, Ali; Saidi Rezvani, Navid. (2016). Urban regeneration as a new approach in the worn-out urban fabric of Abkoeh neighborhood of Mashhad. The 4th International Conference on Architecture and Sustainable Urbanism - Dubai and Masdar, Dubai: Islamic Azad University, Emirates Branch. (in Persian)
- Motamedi, Mohammad; Rasouli, Seyyed Hasan; Nasiri, Mohammad. (2018). Evaluating citizens' satisfaction with the performance of urban management in the field of urban services (case study: Shahr-Farouj). Applied Research in Geographical Sciences, 19(55), 116-99. (in Persian)
- Nasiri Hende Khale, Esmail; Salari Nia, Marzieh. (2016). Analysis of effective factors in the regeneration of worn-out urban tissues (case study: neighborhood 20, district 17, Tehran). Land Geography, 14(55), 135-148. (in Persian)
- Pellicellia, G., Rossettia, S., Casellia, B. and Zazzia, M., 2022. Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility, Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call, Transportation Research Procedia: 60, 576-583,

- Pourahmad, Ahmad; Habibi, Kiyomarth; Keshavarz, Mahnaz. (2011). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 92-73. (in Persian)
- Roberts, P., and Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications, 43.
- Roshan Ali, Fatima; Andalib, Alireza. (2017). Solving the problem of inefficient urban structures is the most important step of residents' participation in the success of renovation programs (case example: Shahid Khobbakht neighborhood of Tehran). *Urban Management*, 17(52), 108-93. (in Persian)
- Sajjadzadeh, Hassan; Zulfi Gol, Sajjad. (2014). Urban design in re-creating traditional neighborhoods with a development-stimulating approach (case example: Hamedan's Kelpa neighborhood). *Amish Environment*, 8(31), 171-147. (in Persian)
- Saldania, Johnny. (2015). *A Coding Guide for Qualitative Researchers*. Tehran: Publisher of Scientific and Cultural Publishing Company (Education of the Islamic Revolution). (in Persian)
- Shafii Dastjardi, Masoud. (2012). Renovation of worn-out structures and the need to change attitudes in the preparation and implementation of comprehensive and detailed plans (case example: Isfahan city). *Bagh Nazar*, 10(24), 104-91. (in Persian)
- Shahinifar, Mustafa; Pakkideh, Iqbal; Charejo, Farzin; Khaledian, Zila. (2019). Measuring the level of people's participation in the renovation of worn-out urban structures (case example: the old structure of Kermanshah). *Amish Environment*, 13(48), 153-172. (in Persian)
- Strippoli, V. (2020). Project role for climate change in the urban regeneration. *Reinventing cities winning projects in Milan and Rome. TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment*, 13(3), 375-388.
- wad, J., and Jung, C. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Society*, 76.
- Wang, Y., and Fukuda, H. (2019). Sustainable urban regeneration for shrinking cities: A case from Japan. *Sustainability*, 11(5), 1-17.
- Yazdani, Saeed; Fatahizadeh, Fahime; Sheikh al-Eslami, Alireza; Etemad, Gitti. (2021). Sustainable urban regeneration in historical contexts with an integrated approach (case study: Darwaz Ray neighborhood and Qom market area). *Geographical Research*, 36(4), 446-437. (in Persian)
- Yazidi, Mohammad Saeed; Roosta, Majid; Amiri, Negin. (2015). A survey of the experience of social (participatory) urban development in the recreation of informal neighborhoods in the city of Medellin in Colombia. *Seven Cities*, 4(53), 151-134. (in Persian)

Analyzing the implementation methods of municipalities in organizing worn-out fabric and comparative comparison of regeneration of worn-out urban fabrics**(case study: Mashhad and Barcelona cities)**Hossein Balali¹, Ahmad Esteghlal*²

(Receive Date: 02 Agust 2024 Revise Date: 10 November 2024 Accept Date: 19 May 2025)

*Research Article***Abstract**

Introduction: The city has a dynamic system and is constantly changing under the influence of geographical, social, cultural, economic and political relations; In such a way that these changes can be seen in different contexts of the city. Therefore, cities as engines of social growth and development have incredible potential that must be taken into consideration. The worn-out and inefficient urban fabric is the areas of the city's geography that are caused by numerous and diverse inadequacies that have a serious effect on the physical, functional and quality of collective life in these areas. In this article, we will present and explain the policies of dealing with worn-out tissues in developed countries, for example, Barcelona (Spain) and developing Mashhad (Iran), so that based on this, the approaches of dealing with worn-out tissues and their effects, the common principles between Identify the countries and their suitable methods.

Methodology: The current research is descriptive-analytical based on the purpose of the developmental type and according to the nature of the study and the proposed hypotheses. The method of collecting library information is survey. By using documentary and library method, the theoretical foundations related to the research topic are examined. In this research, while studying library works and using statistics (statistical yearbooks, general population and housing censuses) and databases, various software will be used. The intended research method uses two quantitative and qualitative methods and using content analysis in the form of coding, after coding these documents, spss software is used for testing.

Results: According to the results obtained, it can be said that there is no obvious difference between the cities of Mashhad and Barcelona in terms of the organization of the worn texture. Therefore, the areas of difference in the implementation of this organization can be searched in the following context:

- 1- Different areas of passing laws;
- 2- Different areas of law enforcement (people's involvement in the process of approving and implementing urban plans in the city of Barcelona and its absence in the city of Mashhad should be considered);
- 3- There is a functional and legal gap between the organizations in charge of worn out fabric in Mashhad city;
- 4- Absence of executive and legal grounds in the implementation of projects in Mashhad city;
- 7- An analysis close to reality in the city of Barcelona compared to the city of Mashhad.

It should be noted that in terms of content, both cities have been successful in the reconstruction projects of worn-out fabric. However, the objective appearance of the two cities has been different due to the gap in the above seven factors.

Conclusion: The findings of the present study clarified new dimensions of urban management activities in the face of the worn-out urban fabric, which were less discussed in previous studies. In fact, this research examines the reconstruction of the worn-out texture of Mashhad and Barcelona and their comparative comparison. According to the results of the research findings, it can be said that there is no obvious difference between the cities of Mashhad and Barcelona in terms of the organization of worn-out fabric.

Conflict of interest: None declared.

Keywords: Urban regeneration, dilapidated fabric, urban planning, Barcelona and Mashhad

¹ PhD student, Department of Geography and Urban Planning, Yazd Branch, Islamic Azad University, Yazd, Iran.

² Assistant Professor of Urban Planning Department, Yazd Branch, Islamic Azad University, Yazd, Iran. (Corresponding Author). ahmad.esteghlal@iau.com