

# Place quality evaluation in deteriorated urban areas: The case of Abkooh neighborhood in Mashhad, Iran

**Golbarg Ghaemmaghami Farahani** - Faculty of Architecture and Urbanism, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

**Hooman Ghahremani**<sup>1</sup> - Faculty of Architecture and Urbanism, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

**Seyed Hossein Bahrainy** - Faculty of Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

Received: 13 December 2023

Accepted: 19 June 2024

## Highlights

- Emphasizing phenomenological place quality as a more adaptive and responsive evaluation model compared to current top-down urban regeneration strategies.
- Advocating a phenomenological approach that reflects the perspectives of residents who experience the place firsthand.
- Proposing approaches free from technocratic biases to ensure urban interventions align with the real needs of the community.

## Extended abstract

### Introduction:

The Abkooh neighborhood, once a rural village west of Mashhad, now faces critical urban challenges that have prompted various interventions aimed at revitalization. Initially, Abkooh was located seven kilometers from Mashhad, remaining a rural area until its formal inclusion within the city limits in 1972 as part of Mashhad's comprehensive urban development plan. However, as the neighborhood evolved within the expanding city, it experienced substantial socio-economic, physical, and legal issues, largely due to its incompatibility with surrounding urban areas. Legal disputes involving prominent landowners, Astan Quds and Awqaf, have further exacerbated these challenges, deteriorating Abkooh's quality of life and diminishing its integration with the city. Despite several development plans aimed at reinvigorating its identity, Abkooh today represents a vulnerable urban fabric, lacking essential qualities that contribute to a livable urban environment.

### Theoretical Framework

Deteriorated urban areas like Abkooh often evolve within a complex historical, social, and economic landscape, yet face structural and functional deficits that limit their livability. Unlike other urban spaces, improving place quality in such areas demands a context-sensitive approach with distinct intervention priorities. In this study, "place" is understood as more than a physical environment; it encompasses the lived experiences, cultural meanings, and social interactions that define it. Place quality, in this sense, refers to an amalgamation of characteristics that not only enhance the physical space but also fulfill residents' needs, improving their quality of life and fostering satisfaction.

The phenomenology of place quality emphasizes the exploration of lived experience, viewing place as a multidimensional concept shaped by social, emotional, and physical factors. Within deteriorated urban areas, this study examines place quality through five main dimensions: perceptual-semantic, physical, socio-economic, functional, and environmental. The phenomenological perspective allows for a more profound understanding of these qualities by considering the personal and collective experiences of residents.

### Methodology:

This research begins with an extensive review of theoretical approaches to place quality in deteriorated urban areas. The secondary research phase involved analyzing relevant national and international academic works published since

1 Corresponding author: [hghahremani@um.ac.ir](mailto:hghahremani@um.ac.ir)

2000 using MAXQDA2018 software. To ensure validity, survey methods and interviews with urban design experts were conducted. The subsequent phase employs a first-person phenomenological approach, aiming to capture the lived experiences within Abkooh.

Over five weeks, researchers conducted site visits twice daily, in the mornings and evenings, each lasting three hours. Observational field notes, semi-structured interviews, audio recordings, and handwritten accounts were used to document resident experiences, drawing upon participant-observation techniques. Qualitative content analysis, supported by MAXQDA2018, enabled the systematic exploration of interview data. Additional data collection methods, including participatory observation, photography, and sketching, were employed to create a comprehensive record of findings.

### Results and Discussion:

The research findings reveal significant challenges and opportunities within the Abkooh neighborhood regarding place quality. Analyzing these factors through the Abkooh Quality of Urban Life Improvement Plan underscores the limitations of conventional evaluation methods. Specifically, library-based studies or expert-driven priorities alone fail to provide a realistic assessment of place quality in deteriorated urban areas. Phenomenological approaches, which respond to the unique attributes of each location, yield more precise and contextually appropriate insights.

The phenomenological evaluation identified six key dimensions that influence place quality in Abkooh: socio-economic, legal-management, physical, perceptual-semantic, environmental, and functional. Notably, the presence of a legal-management dimension is an essential addition due to the legal complexities surrounding land ownership in Abkooh. Furthermore, findings indicated that the prioritization of these dimensions varied throughout the three phases of research, underscoring the importance of flexible and adaptable strategies in urban intervention.

### Conclusion:

Effective urban planning in deteriorated neighborhoods like Abkooh must prioritize the relationship between individuals and place, focusing on the unique qualities and challenges of each neighborhood. Understanding place quality necessitates immersing oneself in the essence of the neighborhood without preconceived notions or standardized frameworks. Therefore, each deteriorated urban context must be approached as a unique phenomenon, evaluated through the eyes of its residents rather than solely through expert-driven or theory-based models.

Phenomenological methods highlight the distinctive attributes of place quality that may differ from theoretical or authority-led approaches. Simply relying on checklists and criteria derived from theoretical models or global best practices often fails to capture the complex reality of place quality in deteriorated urban contexts. By focusing on the lived experiences of residents, phenomenological approaches yield a deeper understanding of how urban spaces are perceived and experienced, leading to recommendations that more accurately align with community needs.

Incorporating this resident-centered perspective in planning processes enables cities to develop more inclusive and livable environments that address the specific needs and desires of inhabitants. By preventing gentrification and fostering a sense of belonging, phenomenological approaches encourage long-term resident retention and community cohesion, allowing neighborhoods to evolve without losing their identity.

### Keywords:

Phenomenology, Deteriorated Urban Areas, Abkooh Neighborhood, Mashhad, Place Quality

**Citation:** Ghaemmaghami Farahani, G., Ghahremani, H., Bahrainy, H. (2024). Place quality evaluation in deteriorated urban areas: The case of Abkooh neighborhood in Mashhad, Iran, *Motaleate Shahri*, 13(52), 75–92. <https://doi.org/10.22034/urbs.2024.140295.4997>.

### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



# ارزیابی کیفیت مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری

## نمونه مورد مطالعه: محله آبکوه مشهد

گلبرگ قائم‌مقامی فراهانی - دانش‌آموخته‌ی کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.  
هومن قهرمانی<sup>۲</sup> - استادیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.  
سید حسین بحرینی - استاد شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۲۲ آذر ۱۴۰۲ تاریخ پذیرش: ۳۰ خرداد ۱۴۰۳

### چکیده

تاکنون در ایران طرح‌های توسعه زیادی با هدف ارتقای کیفیت‌های مکانی تهیه شده است اما معمولاً ارزیابی کیفیت‌های مکانی به صورت کارشناس محور بوده که منجر به افزایش فاصله انتظارات واقعی کاربران با حرفه‌مندان تهیه‌کننده و مجریان طرح شده است که این فاصله به طرق مختلف از جمله مهاجرت ساکنان و به تبع آن اعیان‌سازی بافت بروز پیدا می‌کند. محله آبکوه - سعدآباد از محلات کهن مشهد با سابقه ۴۰۰ ساله است که با وجود تهیه سه طرح از سال ۱۳۸۵ شمسی تاکنون نتوانسته کیفیت‌های مکانی خود را در شهر امروز بازیابد. مطالعه حاضر به ضرورت شناسایی کیفیت‌های مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری و تفاوت الگوهای ارزیابی از بالا به پایین کارشناس محور - با رویکردهای از پایین به بالا در اینگونه بافت‌ها پرداخته است. از منظر روش‌شناسی، این پژوهش در راستای بررسی پیشینه نظری کیفیت مکان، از روش تحقیق کتابخانه‌ای و تحلیل محتوای کیفی به کمک نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸ بهره گرفته و در مرحله بعد به منظور فهم ماهیت کیفیت مکان در محله آبکوه و ارزیابی آن، از ترکیبی از رویکردهای پدیدارشناسانه اول شخص و آگزیستانسیالیستی استفاده شده است. نتایج مطالعه حاضر نشان داد که کیفیت مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری در پنج بعد ادراکی - معنایی، کالبدی، اجتماعی - اقتصادی، عملکردی و محیطی قابل بررسی است؛ اما در محله آبکوه مشهد با توجه به شرایط حقوقی متمایز به ویژه در مسئله مالکیت زمین، بعد حقوقی - مدیریتی جزو نخستین ابعاد اثرگذار بر ارتقای کیفیت مکان قرار می‌گیرد. علاوه بر این ترتیب اهمیت ابعاد و مؤلفه‌های نظیر هر یک در پدیده آبکوه با مدل عام حاصل از یافته‌های نظری متفاوت است. با مقایسه نتایج پدیدارشناسانه تحقیق با آخرین طرح مصوب این محله که با عنوان طرح «اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه» مشخص شده، طرح تهیه شده برای محله یادشده با رویکرد ارزیابی از بالا به پایین، نتوانسته به کیفیت‌های مورد هدف خود دست یابد. با توجه به چالش‌های متفاوت بافت‌های ناکارآمد شهری که در هر مورد متأثر و جدایی ناپذیر از بستر موجود است، تنها با اتکا به مطالعه نظری و اولویت‌های صاحبان نفوذ نمی‌توان به ارتقای کیفیت مکان دست یافت و استفاده از رویکردهای زمینه‌محور همچون پدیدارشناسی در ارزیابی کیفیت‌های مکان ضروری می‌نماید.

**واژگان کلیدی:** پدیدارشناسی، بافت‌های ناکارآمد شهری، محله آبکوه مشهد، کیفیت مکان.

### نکات برجسته

- پدیدارشناسی کیفیت مکان به عنوان مدل ارزیابی بهینه‌تر نسبت به رویکردهای متداول از بالا به پایین طرح‌های بازآفرینی شهری.
- لزوم ارزیابی پدیدارشناسانه کیفیت مکان از نگاه کسانی که آن را به عنوان یک پدیده متمایز تجربه کرده‌اند.
- رهیافت‌های به دور از قضاوت‌های فن‌سالارانه برای نزدیک کردن فرآورده نهایی مداخله در بافت با مطالبات واقعی کاربران فضا.

۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته طراحی شهری با عنوان «بازطراحی بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقای کیفیت‌های مکانی (نمونه موردی: محله آبکوه مشهد)» است که توسط نویسنده اول و با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه فردوسی مشهد دفاع شده است.

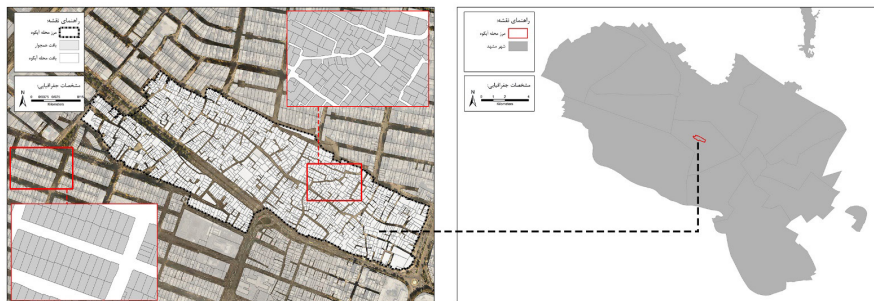
۲ نویسنده مسئول مقاله: [hghahremani@um.ac.ir](mailto:hghahremani@um.ac.ir)

۱. مقدمه

مکان به عنوان ساختاری اجتماعی- فیزیکی (Carmona, 2019: 1)، شناخت انسان از خویشتن را میسر می‌سازد. از دهه ۶۰ میلادی با آغاز شناسایی معیارهای کیفیت مکان، این مفهوم به عنوان مفهومی چندبعدی (Kourtit, 2022) که بر کیفیت زندگی انسان‌ها تأثیرگذار است (Andrews, 2001: 201-202)، شناخته می‌شود.

یکی از چالش‌های اصلی شهر مشهد که دهه‌ها توجه مسئولان شهری را به خود معطوف داشته و تصمیمات متعددی در رابطه با آن اتخاذ شده، بافت روستایی آبکوه و سعدآباد است. محله آبکوه، پیش از توسعه فیزیکی شهر مشهد به صورت روستایی در فاصله هفت

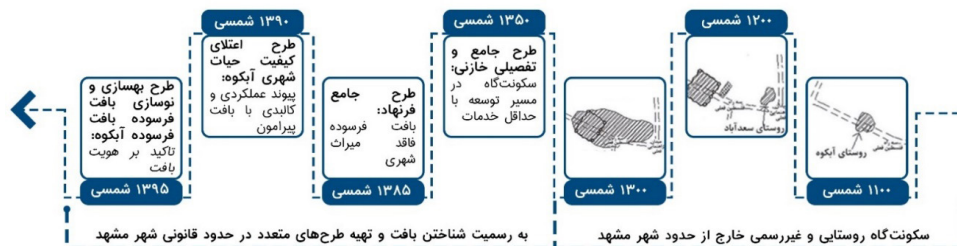
کیلومتری غرب آن قرار داشته و با تصویب طرح جامع شهر مشهد در سال ۱۳۵۱ شمسی، در مسیر توسعه قرار گرفته است (The Plan of Improving the Quality of Urban Life in Abkooch, 2011: 2). در حال حاضر این بافت به عنوان جزئی از پیکره شهر با نارسایی‌های متعددی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و غیره مواجه است و به دلیل عدم تجانس با بافت‌های همجوار، پویایی و زیست‌پذیری خود را از دست داده است (تصویر شماره ۱). شایان ذکر است که مباحث حقوقی مرتبط با مالکیت زمین با توجه به وجود دو عمده مالک آستان قدس و اوقاف نیز بر کیفیت مکان محله آبکوه تأثیرگذار بوده است.



تصویر شماره ۱: موقعیت محله آبکوه در شهر مشهد و تمایز ریخت‌شناسانه آن با بافت همجوار

بوده اما پس از آن با قرارگیری در مسیر توسعه شهر، به صورت رسمی طرح‌های گوناگونی برای آن تهیه شده که به تدریج بر رسمیت بخشی به بافت اشاره دارد. امروزه محله آبکوه به صورت پهنه‌ای آسیب‌پذیر و فاقد کیفیات زندگی شهری در روند توسعه شهر نمود یافته است که این موضوع ناشی از مسائل و مشکلاتی در ابعاد متعدد بافت بوده که منجر به کاهش کیفیات مکان در این محله شده است.

بر اساس مطالعات صورت گرفته در طرح جامع سوم کلانشهر مشهد (در سال ۱۳۸۵ شمسی) محله آبکوه - سعدآباد به عنوان یکی از بافت‌های فرسوده فاقد میراث شهری معرفی شده است. منظور از پهنه‌های فاقد میراث شهری، بافت‌های ناکارآمد میانی است که دارای ارزش تاریخی محدودکننده در امر توسعه نیست. مطابق نمودار شماره ۱، این بافت تا سال ۱۳۵۰ به صورت سکونتگاهی روستایی خارج از شهر



نمودار شماره ۱: سیر تحول قرارگیری آبکوه در مسیر توسعه شهر و طرح‌های مرتبط با بافت

بیشتر بر ارتقای کیفیات‌های محیط و یا کیفیات‌های فضای کالبدی - عملکردی به صورت عام متمرکز بوده‌اند و اهتمام به کیفیات‌های مکانی که فراتر از الزامات اولیه برخورداری از سرپناه مناسب و برخاسته از معانی متعالی انضمامی فضاست، در آنها مغفول مانده و در نهایت به دلیل شکاف بین چشم‌انداز و اهداف تعیین شده با نتیجه و تجویزات طرح نهایی، با توفیق چندانی روبه رو نشده‌اند. در حالی که شاید بهره‌گیری از رهیافت‌های زمینه‌محور کیفی و شیوه‌های از پایین به بالا بتواند در ارزیابی کیفیات‌های موجود مؤثر باشد و منجر به نزدیک شدن خواست واقعی مردم با فرآورده نهایی مداخله در بافت شود؛ مشابه آنچه در بازسازی بازار تبریز اتفاق افتاد و سپردن امر توسعه به ذی‌نفعان واقعی آن با رویکرد مشارکتی، نتایج مثبتی در فرآیند و فرآورده نهایی طرح به همراه داشت.

در دهه اخیر گرایش به طراحی شهری به عنوان دانش هدایت تحولات شهری به منظور ارتقای کیفی، با اقبال روزافزونی در ایران روبه‌رو است (Golkar, 2008: 51). طرح‌های زیادی با هدف ارتقای کیفیات‌های مکانی به ویژه در بافت‌های ناکارآمد شهری تهیه شده است. طرح‌هایی چون طرح محله نواب (۱۳۶۹) و خوب بخت تهران (۱۳۸۲)، طرح مجد مشهد (۱۳۸۴) و طرح نوسازی بافت ثامن و میدان شهدای مشهد (۱۳۸۸)، با بسنده کردن به مطالعات نظری و تجارب جهانی و یا تلفیق پیشینه نظری با تجربیات حرفه‌مندان و منویات ذی‌نفوذان اقدام به مداخله در بافت‌های شهری کرده‌اند. گفتنی است که مبانی نظری بررسی شده در این طرح‌ها غالباً انطباق کاملی با شرایط بستر و زمینه نداشته و به صورت روشمند متناسب با شرایط بافت‌های ناکارآمد در بستر مورد نظر تدقیق نشده‌اند. علاوه بر این، طرح‌های یادشده

غیررسمی، محلہ‌های شهری با پیشینه روستایی و محدوده‌ها با کاربری ناهمگون شهری را شامل می‌شوند (National strategic document for revitalization, 2013)؛ که بافت آبکوه از جمله بافت‌های ناکارآمد شهری غیررسمی و با پیشینه روستایی است. بافت‌های ناکارآمد، بافت‌هایی هستند که در طول زمان تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده و نظام زیستی آن، هم از حیث ساختار و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال شده است (Mahmoodi, 2021: 9-10). بنابراین آن گونه که می‌باید پاسخگوی نیاز ساکنان نیست (Pourahmad, et al., 2017: 169).

یکی از موضوعات محوری در بررسی مطلوبیت محیط‌های شهری، شناسایی کیفیت آن است (Haghi & Puralikhani, 2019: 289). کیفیت طراحی شهری مستقیماً بر اساس تجربه مکانی افراد حاصل می‌شود (Sepe, 2015: 4-7). کیفیت سبب تمایز پدیده‌ها از هم می‌شود و ممکن است حاصل فرم (کیفیت‌های صوری یا فرمال)، عملکرد (کیفیت عملکردی) یا معنا (کیفیت مفهومی) باشد (Rafiean, et al., 92). کیفیت‌هایی که متعلق به عرصه ذهنی، در درون فرد ساکنند و در مقابل، کیفیت‌های مرتبط با عرصه عینی، به شی‌تعلق دارند (Golkar, 2005). برخلاف ادبیات عامیانه کیفیت به خودی خود فاقد بار مثبت است؛ یعنی هم شامل ویژگی‌های مثبت و هم منفی است. کیفیت یک مکان بسته به توقعی که از مکان می‌رود و همچنین قشری که از آن استفاده می‌کند، متفاوت است. بنابراین کیفیت مفهومی مطلق فارغ از زمان و مکان نیست بلکه امری نسبی است (Pakzad, 2019: 49-82). با توجه به ماهیت نسبی مفهوم کیفیت، لازم است در بافت‌های ناکارآمد شهری که اولویت‌های مداخله در آنها با سایر بافت‌های شهری متفاوت است، به گونه‌ای خاص و زمینه‌محور به این مفهوم پرداخته شود.

مکان، مفهومی انتزاعی و ذهنی نیست بلکه نخستین فرارگه ارتباط مستقیم با جهان است (Mirzaei, et al., 2011: 125). درک و احترام ما به اهمیت مکان در سی سال گذشته بیشتر شده است (Menin, 2004: 42). مکان یک سایت معنادار است که موقعیت مکانی<sup>۲</sup>، محل<sup>۳</sup> و حس مکان<sup>۵</sup> را ترکیب می‌کند (Cresswell, 2009: 1). مکان مرکز اصلی تجربه بلافصل ما از جهان است (Pourjafar, et al., 2011: 12) و مفهومی فیزیکی، روانی و پویاست که در آن فعالیت و معنا با هم ترکیب می‌شوند و آن را نمی‌توان از افرادی که آن را می‌سازند و به آن معنا می‌دهند، جدا کرد (Ujang & Zakariya, 2015: 710). هویت‌یابی انسان با یک مکان، این فرض را به وجود می‌آورد که مکان، واجد شخصیت است؛ به این معنا که ویژگی‌هایی وجود دارد که یک مکان را از سایر مکان‌ها متمایز می‌سازد و به مکان، وجودی یکتا یا روح می‌بخشد (Ghanbarpour, et al., 2016: 2-3). مکان یک واحد اجتماعی - فیزیکی (Carmona, 2019: 1) از تجربه محیطی خواهد بود که یک الگوی رفتاری در محیط را شکل می‌دهد (Castello, 2016: 4). مکان نتیجه فرایندهای کالبدی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی است (Pancholi, et al., 2018: 2). مکان‌ها به همان اندازه که فیزیکی هستند، گره‌های اجتماعی نیز هستند (Stephenson, 2010: 9). این مطالعه به مفهوم مکان به عنوان مفهومی متعالی تراز محیط صرفاً کالبدی - عملکردی توجه داشته و با

به دلیل اجرایی نمودن طرح راهبردی بازسازی و نوسازی محله آبکوه (۱۳۸۵)، در سال ۱۳۹۰ شمسی با مشاوران فرزند قرارداد تهیه طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه منعقد گردیده و مطالعات انجام شده توسط این مشاور به عنوان آخرین مطالعات انجام شده بر روی بافت آبکوه، ملاک عمل تهیه نقشه‌های کاربری و تدوین ضوابط در آخرین طرح مصوب محله، طرح نوسازی و بهسازی آبکوه (مصوب سال ۱۳۹۵ شمسی) بوده است. رویکرد طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه، توسعه با محوریت طراحی شهری<sup>۱</sup> معرفی شده و ادعای چشم‌انداز طرح یاد شده آن است که در نظام‌های توسعه کالبدی، عملکرد و فعالیت، فضایی - ادراکی، عرصه‌های همگانی، دسترسی، اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی به طرق مختلف کیفیت‌های مکانی را ارتقا دهد. به بیانی دیگر در چشم‌انداز پیشنهادی این طرح، علاوه بر ابعاد کالبدی و عملکردی، از کلیدواژه‌های تأثیرگذار در طراحی همچون ظرفیت اجتماعی، مشارکت اجتماعی و رونق اقتصادی نام برده شده است. اما در اسناد هدایت طرح، پیشنهادی در راستای این موضوعات اجتماعی و اقتصادی مورد نظر ارائه نشده و با فرض خروج جامعه محلی و پاکسازی یک‌دست، طرح گفته شده ارائه شده است (Abkooch neighborhood development plan, 2019).

بنابراین از طرفی مطالعه و شناخت کیفیت‌های مکانی در این بافت ضروری می‌نماید و از طرفی دیگر ارزیابی کیفیت‌های مکانی تاکنون مبتنی بر الگوهای فن سالارانه با پشتیبانی مطالعات نظری و تجربیات حرفه‌مندان مشاور و یا منویات صاحبان نفوذ بوده است. اما این مطالعه در پی آن است تا در وهله نخست کیفیت‌های مکانی در بافت‌های ناکارآمد شهری را شناخته و سپس با بررسی وجوه افتراق الگوهای بالا به پایین و از پایین به بالا، با به بیانی دیگر با مقایسه تطبیقی یافته‌های پدیدارشناسانه و روش به‌کارگرفته شده در طرح اعتلای کیفیت حیات شهری محله آبکوه، ضرورت به کارگیری روش‌های زمینه‌گرا و مردم‌محور در ارزیابی کیفیت مکان را روشن سازد.

تاکنون پژوهش‌های محدودی به طور خاص بر روی پدیدارشناسی کیفیت مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری متمرکز بوده اما با توجه به شرایط متمایز بافت مورد مطالعه به ویژه مسائل مالکیت زمین و همچنین ماهیت نسبی مفهوم کیفیت، فهم و ارزیابی زمینه‌محور کیفیت‌های مکانی محله ضرورت می‌یابد.

## ۲. چارچوب نظری

### ۲.۱. مفاهیم پایه در مطالعه

بافت‌های ناکارآمد پنج گونه تاریخی، ناکارآمد میانی، سکونتگاه‌های

#### 1 Urban Design Led Development

۲ طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه، اجرای طرح در بافت را منجر به تحولاتی از جمله توسعه کالبدی ایمن و متوازن با پیرامون، بهبود راسته‌های عملکردی با اختلاط فضاهای باز و سبز، تأمین کمبودهای خدمات رفاهی و زیربنایی، بازتعریف عرصه‌های همگانی ساختار یافته به مثابه کانون‌های تعاملات اجتماعی و حیات مدنی، تجهیز محوره‌های پیاده و سبز پیوسته، بهبود حرکت و دسترسی با تعریف الگوهای متنوع و کارآمد، بهبود مشارکت اجتماعی و رونق اقتصادی، ایجاد محیط زیست سالم و پایدار می‌داند و اهداف کلی طرح را در نظام‌های کالبدی، عملکرد و فعالیت، فضایی - ادراکی، عرصه‌های همگانی، حرکت و دسترسی، اجتماعی - اقتصادی و پایداری زیست محیطی تدوین می‌کند (سند توسعه محله آبکوه، ۱۳۹۹).

3 Location

4 Locale

5 Sense of Place

نظیر هر بعد شامل فرم و بافت، دسترسی، مسکن، زیبایی، آسایش و راحتی، سرزندگی، هویت و تصویرپذیری و اصالت رسیده و سپس با پرسشنامه محلات را ارزیابی کرده است (Mostafavi, et al., 2014). بنابراین می‌توان گفت که تاکنون مدل‌ها و ابزارهای متعددی برای ارزیابی کیفیت مکان در قالب چک لیست‌هایی تدوین شده‌است. موضوع مکان به عنوان یک موضوع اصلی در **پدیدارشناسی** مطرح شده است (Asadpour, 2021: 48). پدیدارشناسی به عنوان جنبشی که به وسیله ادموند هوسرل آغاز شد، اکنون یک قرن قدمت دارد. این یکی از چندین جریان قوی در فلسفه بود که در آغاز قرن بیستم برجسته شد (Moran, 2000: 4 و Castello, 2016: 3). هدف آن بررسی رویدادها، معانی و تجربیات انسانی است (Seamon, 2000: 1) و تجربه و تفسیر، نقطه تمرکز تحقیق پدیدارشناختی است (Mohammadpour, 2012: 264). پدیدارشناسی به جهان، آن چنان که به وسیله یک فرد زیسته می‌شود، توجه دارد؛ نه جهان یا واقعیتی که چیزی جدا از انسان باشد (NeginTaji, et al., 2018: 72). در این رویکرد سنت‌های مختلفی وجود دارد؛ معرفت‌شناسی هوسرل، هستی‌شناسی هایدگر، اگزیستانسیالیسم سارتر، اخلاق لویناس، هرمنوتیک گادامر و تجسم مرلوپونتی (Lennon, 2020: 15). بزرگترین هدف این رویکرد «بازگشت به ماهیت اشیا» است (Partoei, 2012: 2). نخستین قدم در رویکرد پدیدارشناسانه اپوخه است؛ در این فرآیند تمامی فهم‌ها و قضاوت‌های روزمره کنار گذاشته می‌شوند (Moustakas, 1994: 33). هدف در رویکرد پدیدارشناسانه، تعریف پدیده نیست بلکه رسیدن به زیربنای مفهومی از وجود نامتغیری است که منشأ پدیده را نشان می‌دهد (Taban et al., 2012: 84). پدیدارشناسی مکان باید کل نگر باشد و از نظر محیطی، انسانی و معنوی با مکان و مردم هماهنگ باشد یا به بیانی دیگر طرحی باشد که از مکان نشأت می‌گیرد و از آن حمایت می‌کند (Coates & Seamon, 1984: 6-9). با توجه به ماهیت چندبعدی و نسبی کیفیت مکان و لزوم شناخت وجوه متعدد آن به ویژه وجهه‌های اجتماعی و مردمی در ارتباط با زمینه و بستر، **پدیدارشناسی کیفیت مکان** به شناخت بدون واسطه کیفیت‌های مکان و مبتنی بر زمینه پدیده مورد نظر اشاره دارد. بنابراین هدف از انتخاب این رویافت در مطالعه حاضر آن است تا نگارندگان با دوری جستن از قضاوت‌های پیشین و ذهنیت از پیش تعیین شده نسبت به محله، به کمک افرادی که واجد تجربه زیست طولانی مدت در محله هستند، به شناخت واقعی و بدون واسطه از محله آبکوه برسند.

## ۲.۲. ابعاد کیفیت مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری

همان‌طور که در تعریف کیفیت به ماهیت نسبی آن پرداخته شد، بررسی مفهوم کیفیت در بافت‌های ناکارآمد با سایر بافت‌های شهری از منظر هرم مازلو و اولویت‌های مداخله متفاوت است و بنابراین نیازمند مرور ادبیات نظری مشابه بستر و شناخت زمینه‌محور نمونه مورد مطالعه است. به همین منظور فرایند انتخاب مقالات در بخش روش تحقیق مشخص گردید. لازم به توضیح است که عددهای بیان شده در نمودار شماره ۲ نشان‌دهنده فراوانی کدهای باز در تحلیل محتوای یافته‌های نظری است و به هریک از ابعاد رنگ مشخصی اختصاص یافته است (نمودار شماره ۲). به منظور شناخت اولویت‌بندی ابعاد کیفیت مکان

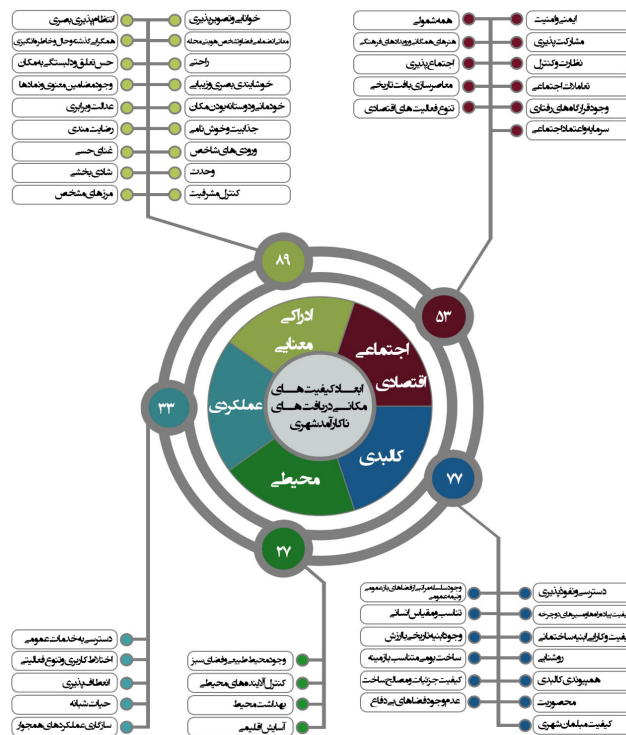
توجه به نقش مهم کاربرانی که مکان را می‌سازند، در شناخت ماهیت مکان از تجارب کاربران واقعی آن بهره گرفته شده است. مسلماً فرایندهای مشخصه مکان و نحوه تغییر آنها از شهری به شهر دیگر است که **کیفیت مکانی** را تعیین می‌کند (Carmona, 2014: 12). رویکردهایی که به جوهره کیفیت مکان نزدیک‌تر هستند، معمولاً در قالب اکولوژی فرهنگی یا انسانی و طراحی مردم‌محور بیان می‌شوند (Jacob, 2007: 203). کیفیت مکانی (QOP) به عنوان معیاری است که به کیفیت زندگی (QOL) کمک می‌کند و به عنوان احساس رفاه یا رضایت تعریف می‌شود (Andrews, 2001: 201-202). در ساده‌ترین تعریف منظور از یک مکان با کیفیت بالا، مکانی است که بیشترین ارزش را به کاربران خود بازمی‌گرداند (Carmona, 2019: 32). کیفیت مکانی برای ایجاد محیطی جذاب، متنوع و تاب‌آور به عنوان یک عامل کلیدی در رقابت شهری شناخته می‌شود (Jacob Trip, 2007: 502). علاوه بر این کیفیت مکان، شهرها را قابل زندگی‌تر نیز می‌کند (Kloosterman & Trip, 2011: 457). مفهوم کیفیت مکان یک مفهوم چندبعدی است که عوامل غایی منجر به رضایت‌مندی شهروندان را در بر دارد (Kourtiti et al., 2022: 2). بنابراین در این مطالعه منظور از کیفیت مکانی، مجموعه‌ای از کیفیت‌ها در ابعاد متعدد و فراتر از کالبد و عملکرد محیط است که ریشه در مقتضیات محلی دارد و به گونه‌ای بر ارتقای کیفیت زندگی ساکنان محله اثرگذار است و منجر به رضایت‌مندی آنها از سکونت در بافت می‌گردد.

انتقادات روش شناختی مستمری در زمینه ارزیابی و سنجش کیفیت مکان به ویژه در خصوص شیوه‌های اندازه‌گیری از بالا به پایین (شامل وزن‌دهی دلخواه، عدم تطابق بین معیارها و اهمیت نسبی آنها، تکنیک‌های کمی و مشکل ساز و... ) رشد کرده است؛ شیوه‌هایی که نتایج آن نشان‌دهنده کیفیت‌های واقعی مورد مطالبه مردم نیست و مانع ارزیابی درست کیفیت‌های مکان می‌گردد (Andrews, 2001). در این زمینه می‌توان به ابعاد و مؤلفه‌های نظیر هریک در مطالعات نظریه‌پردازان مختلف اشاره کرد. کرتیت در سال ۲۰۲۲ مدل ارزیابی مدنظر خود را در قالب کالبد شهر (شاخص‌های فیزیکی و عملکردی) و روح شهر (شاخص‌های احساسی و اجتماعی) ارائه کرده است (Kourtiti, et al, 2022). اسماعیل پور و همکاران مدل ارزیابی کیفیت مکان را از مؤلفه‌های ملموس تا ناملموس به ترتیب بین کالبد شهر (شاخص‌های فیزیکی و عملکردی) و روح شهر (شاخص‌های احساسی و اجتماعی) دسته‌بندی می‌کنند (Esmailpoorarabi, et al, 2018). در سال ۲۰۱۹ پژوهشی مدل ارزیابی مکان را در سه بعد اصلی کالبد، عملکرد و تصویر ارائه می‌کند (Ghavampour and Vale, 2019). متکان و همکاران در مدلی از سنجش کیفیت مکان به کمک GIS با تلفیق سه لایه اجتماعی، دسترسی و قلمرو فیزیکی به تولید نقشه‌های کیفیت مکان رسیده و سپس هریک را با توابع تحلیل مکانی، ارزیابی می‌کند (Matkan, et al., 2018). گلکار ضمن تلفیق تکنیک مکان‌سنجی (Placecheck) با مدل مکان پایدار، چک‌لیستی از سؤالات را در مقیاس‌های مختلف در ابعاد رویه‌ای و ماهوی ارائه می‌کند (Golkar, 2005). مصطفوی نیز از مطالعات نظری به چک لیستی از ابعاد عینی و ذهنی و معیارهای

- 1 Quality of place
- 2 Quality of life

مدخله چالش های اجتماعی - اقتصادی و پس از آن کالبدی است. ابعاد محیطی، عملکردی و ادراکی - معنایی به ترتیب در اولویت های بعدی مدخله قرار می گیرند.<sup>۱</sup>

در محله آبکوه، با مدیران فعلی و سابق طرح ها و دفتر توسعه محلی مصاحبه ساختاریافته و پرسشنامه بر مبنای طیف لیکرت صورت گرفته است. مطابق نتایج این مصاحبه ها، در بافت آبکوه اولویت نخست



نمودار شماره ۲: ابعاد کیفیت مکان و چالش ها و ظرفیت های بافت های ناکارآمد شهری در خصوص ارتقای کیفیت های مکانی ذیل هر بعد (ماخذ: Lynch, 1918 و پاکزاد, ۱۳۹۹ و حسینی و همکاران, ۱۴۰۰ و ابراهیم پور و استادی, ۱۴۰۰ و Rafiean, 2019 و کریمی یزدی و همکاران, ۱۳۹۸ و گلکار, ۱۳۸۴ و شعله و همکاران, ۱۳۹۶ و مدیری, ۱۳۸۷ و پارس نیا, ۱۳۹۰ و Durmaz, 2015 و Jacob, 2007 و Kourtit, 2022 و Carmona & Magalhaes, 2009 و Carmona, 2018 و Kloosterman & Jacob, 2011)

فهم ترتیب اهمیت کیفیت های مکانی در محله آبکوه، از مصاحبه ساختاریافته و پرسشنامه بر مبنای طیف لیکرت با مدیران محله آبکوه استفاده شده است. لازم به توضیح است که انتخاب مصاحبه شوندگان به صورت هدفمند و از بین مدیران سابق و فعلی دفتر تسهیلات و طرح های مدخله در بافت آبکوه بوده است.

تحقیقات کیفی در پنج گونه روایت محور، پدیدارشناسی، نظریه زمینه ای، قوم نگاری و نمونه موردی قابل دسته بندی است (Creswell & Poth, 2016). با توجه به مسئله این پژوهش مبنی بر شناخت بدون واسطه کیفیت های مکانی مورد مطالعه و ارزیابی کیفیت های مکانی، شناسایی آن از نگاه کسانی که محله را به عنوان یک پدیده متمایز در ساختار شهر مشهد تجربه کرده اند با رویکرد پدیدارشناسانه ضرورت می یابد. رویکرد این بخش از تحقیق، ترکیبی از رویکردهای پدیدارشناسانه اول شخص<sup>۲</sup> و اگزیستانسیالیستی<sup>۳</sup> خواهد بود. رویکرد اول شخص مرتبط با جهان زیسته پژوهشگر و رویکرد اگزیستانسیالیستی متکی بر تجربه افراد و گروه هایی است که درگیر موقعیت های واقعی

### ۳. روش

در این مطالعه در ابتدا به منظور بررسی پیشینه نظری کیفیت مکان در بافت های ناکارآمد شهری، به کمک روش تحقیق کتابخانه ای و اسنادی با بررسی مقالات علمی پژوهشی داخلی و خارجی و رساله های کارشناسی ارشد و دکتری از سال ۲۰۰۰ میلادی تاکنون که بر روی نمونه بافت های ناکارآمد مشابه محله آبکوه انجام شده، سعی در شناسایی کیفیت های مکانی بافت های ناکارآمد شده است. به این منظور پس از جست و جو در پایگاه داده های گوگل اسکالر و اسکوپوس با کلیدواژه های کیفیت، مکان و کیفیت مکانی ۴۳ سند که با هدف پژوهش حاضر ارتباط داشتند، بررسی شده اند. پس از مرور کامل محتوای اسناد یاد شده، ۱۶ سند (نه پژوهش داخلی و هفت پژوهش خارجی) که بیشترین انطباق را با شرایط بستر داشتند، انتخاب شده اند. به منظور تحلیل محتوای مقالات و شناسایی کیفیت های مکانی در بافت های ناکارآمد شهری، ابعاد و مؤلفه های نظیر کیفیت مکان در هر مقاله در جداولی به عنوان ورودی نرم افزار MAXQDA2018 استفاده شده است. پس از برچسب گذاری مفهومی اولیه نظریات پژوهشگران به کمک این نرم افزار، با روش تحقیق پیمایشی و ابزار مصاحبه عمیق با دو کارشناس حوزه طراحی شهری از روایی، صحت و اعتبار برچسب ها اطمینان حاصل شده و مدل عام ارزیابی کیفیت های مکانی در بافت های ناکارآمد شهری ارائه گردیده است. سپس به منظور

۱ به ترتیب با امتیازهای ۲۴، ۲۰، ۱۷، ۱۵ و ۱۰

1 Phenomenological Research Communicates the Overall Essence of the Experience of the Participants Including the Context (Creswell & Poth, 2016: 364).

2 First Person

3 Existentialistic Phenomenology

درب‌گیرنده سایر نقل قول‌ها نیز بوده‌اند.

#### ۴٫۱. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد اجتماعی-اقتصادی کیفیت مکان

ساکنان و کسبه بومی و قدیمی بافت به «عدم یکپارچگی فرهنگی (C)» ناشی از افزایش حضور مهاجران غیرقانونی و به تبع آن برهم خوردن نظم بافت و ایجاد مسائل و مشکلات اجتماعی اشاره می‌کنند. افراد بومی و اصیل محله تمایلی به واگذاری اراضی به مهاجران ندارند اما باز هم ناهمگنی فرهنگی متأثر از افزایش تعداد مهاجران غالباً به دلیل ارزان بودن زمین در این محله اتفاق می‌افتد.

مصاحبه‌شونده ۷: «اتباع بیگانه و افغانی‌ها دارن اینجا رواجاره می‌کنند. اگه به ایرانی بره بنگاه مثلاً یک خونه ۱۰۰ تومن رهنش باشه و نتونه بده، میگن افغانیه دو برابر توروداره میده.»

مصاحبه‌شونده ۲: «به تبع سکونت مهاجران، مشکلات اخلاقی، مواد مخدر، مشروبات و مسائل غیراخلاقی مثل دزدی اینجا زیاد شده است.»  
مصاحبه‌شونده ۱: «مهاجران برای خرید این ملک و قطعه‌بندی آمده‌اند ولی ما این کار را نمی‌کنیم.»

یکی از پرتکرارترین چالش‌های وضع موجود محله آبکوه در ارتباط با بعد اجتماعی - اقتصادی کیفیت مکان، «مسئله اعتیاد و بزهکاری (C)» و حضور افراد کارتن‌خواب در محله آبکوه است که تبعات زیادی را برای ساکنان به دنبال داشته و بافت را در گذر زمان به پناهگاهی برای بزهکاران تبدیل کرده و باعث کاهش تمایل به ادامه سکونت در افراد بومی شده است. تصویر شماره ۲ حضور افراد معتاد و کارتن‌خواب در بافت را نشان می‌دهد.

مصاحبه‌شونده ۳: «زن و بچمون راضی نمیشن که بیایم اینجا زندگی کنیم چون بافت به هم خورده؛ بیا یک دقیقه پشت دیوار بین چند تا معتاد داره.»

مصاحبه‌شونده ۴: «زمینایی که میخرن همه جای افراد کارتن‌خواب میشه... کیف‌قاپی میکنن و وقتی از بلوار میان داخل بافت اینجا براشون پناهگاه.»

مصاحبه‌شونده ۷: «اقدامات شهرداری باعث هجوم معتادان متجاهر، کارتن‌خواب‌ها و اتباع بیگانه به محل ما شده. چون اینجا بستر براشون فراهمه.»

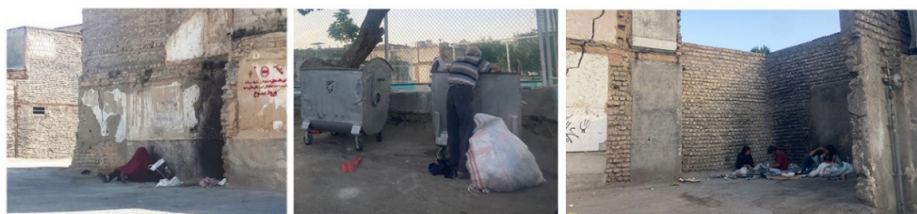
یکی از ظرفیت‌های وضع موجود محله آبکوه در ارتقای بعد اجتماعی - اقتصادی کیفیت مکان «تعاملات اجتماعی قوی (O)» و روابط خویشاوندی و دوستانه گسترده در آن است که البته به مرور زمان در حال کاهش است.

مصاحبه‌شونده ۲: «همسایه‌ها از قوم و خویش هم به هم نزدیک‌ترند. به خاطر همدیگه نمی‌فروشند یا اگر یکی بفروشد آن یکی هم از آنجا می‌رود.»  
مصاحبه‌شونده ۸: «وقتی که به مردم اینجا میگن باید جا به جا بشین،

هستند. به این منظور نگارندگان به مدت پنج هفته دو نوبت صبح و عصر در روز به مدت سه ساعت به بافت مراجعه کرده و با یادداشت برداری میدانی از طریق مشاهده کردن به صورت یک مشاهده‌گر و انجام مصاحبه نیمه‌ساختاریافته، ضبط صوتی و دست‌نویس کردن مصاحبه‌ها سعی در به دست آوردن تجربه زیسته در بافت کرده‌اند. به بیانی دیگر تکنیک مورد استفاده برای این رویکرد مشاهده و مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته با معتمدین محله و اعضای شورای اجتماعی و یا ساکنانی است که واجد تجربه طولانی مدت زیست در محله باشند. لازم به توضیح است که انتخاب اشخاص برای مصاحبه در این گام نیز به صورت هدفمند و معیار محور (تکنیک گلوله برفی) بوده؛ به طوری که افراد از اعضای شورای اجتماعی محله به عنوان نمایندگان مردم و یا معتمدان معرفی شده توسط دفتر تسهیلگری محله هستند و انجام مصاحبه‌ها با ۱۲ نفر تا مرحله رسیدن به اشباع نظری ادامه یافته است. با وجود شناخت کامل مصاحبه‌شوندگان با محله آبکوه، در ابتدای مصاحبه به آنها تصاویر پی در پی از محله به عنوان جایگزین مشاهده میدانی، نشان داده شده و هر مصاحبه بین ۱۵ دقیقه تا یک ساعت به طول انجامیده و به منظور پیاده‌سازی مصاحبه‌ها و کشف گروه‌های معنایی در قالب ابعاد اصلی و مؤلفه‌های نظیر هر بعد، از روش تحلیل محتوای کیفی با رویکرد تلخیصی و نرم‌افزار MAXQDA ۲۰۱۸ بهره گرفته شده است. در نهایت به منظور تکمیل داده‌های گردآوری شده، از روش تحقیق پیمایشی با ابزارهای مشاهده مشارکتی و سنجه‌های غیرواکنشی چون عکس برداری و کروکی نیز بهره گرفته شده است. بدیهی است که ضمن توجه به محدودیت‌های تحقیق، با مطالعه منابع بیشتر و یا انجام مصاحبه با افراد بیشتر ممکن است مؤلفه‌های اضافه شده و یا ترتیب اولویت مؤلفه‌ها تغییر کند. در نهایت در گام آخر پژوهش به مقایسه یافته‌های کیفی پدیدارشناسانه با نتایج مطالعات نظری و همچنین شیوه به‌کارگرفته‌شده در ارزیابی کیفیت‌های مکان در طرح «اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه» پرداخته شده است.

#### ۴. بحث و یافته‌ها

به منظور پدیدارشناسی نمونه مورد مطالعه، از تکنیک مشاهده و مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته با معتمدان محله و اعضای شورای اجتماعی و یا ساکنانی که واجد تجربه طولانی مدت زیست در محله بودند، استفاده شده است. در توضیح هر مؤلفه رنگ سبز یا حرف O به معنای ظرفیت و رنگ قرمز یا حرف C به معنای چالش است و تمامی مؤلفه‌ها و کدهای باز بر حسب فراوانی نقل قول‌های مصاحبه‌شوندگان آمده است. در مجموع ۲۲۵ کد باز از تحلیل محتوای مصاحبه‌ها استخراج شده که در این بخش به دلیل پرهیز از طولانی شدن متن، نقل قول‌های کلیدی تر آورده شده که به لحاظ محتوایی



تصویر شماره ۲: اعتیاد به مواد مخدر و حضور معتادان کارتن‌خواب در بافت



با توجه به «ماهیت چندگانه سطح اجتماعی ساکنان (O)» بر خلاف ذهنیت‌های منفی از بافت، بسیاری از افراد با منزلت‌های اجتماعی بالا در این محله حضور دارند و در این محل پرورش یافته‌اند اما متأثر از مسائل متعدد، تمایل به اجاره بافت توسط افراد با سطح اجتماعی پایین، به مرور زمان زیاد شده است.

مصاحبه‌شونده ۷: «محل به این کوچیکی ۱۰۰ تا شهید داریم، محل افتخار زیاد داشته ولی مناسفانه الان به این روز افتاده»

مصاحبه‌شونده ۸: «آبکوه استاد دانشگاه داره، تاجر و ورزشکار برجسته داره، در اون چنین افرادی هم پرورش پیدا کردند.»

مصاحبه‌شونده ۱: «الان ما تعصب داریم که اینجا خانه بدری ماست. اگر ما خواسته باشیم اینجا را اجاره دهیم آیا خانواده‌ای که تمکن داشته باشند می‌آیند در اینجا زندگی کنند؟ یا مهاجر می‌آید یا انبار می‌شود که ما این کار را نمی‌کنیم.»

با توجه به تراکم‌های پایین در نظر گرفته شده در طرح مصوب محله آبکوه، «توجیه اقتصادی برای ساخت و ساز (C)» بسیار پایین است و در نتیجه مشارکت‌های اقتصادی در این زمینه وجود ندارد و به بیانی دیگر توجیه پایین اقتصادی سرمایه‌گذاری به نسبت محلات همجوار، سازندگان را برای ساخت و ساز در این بافت بی‌ربط کرده است.

مصاحبه‌شونده ۱: «این طرح اقتصادی نیست ... پولی که بخواهم در اینجا هزینه کنم اگر در یک بافت دیگر باشد سه برابر ارزش افزوده برای من دارد.»

محله آبکوه به عنوان یک پدیده دارای «ارزش‌های تاریخی فرهنگی (O)» می‌بایست مورد مداخله قرار گیرد. به بیانی دیگر مداخلات نباید صرفاً کالبدی باشند. حمام‌های تاریخی بافت آبکوه به عنوان یک ظرفیت وضع موجود در ارتباط با ارتقای کیفیت مکان، مغفول مانده است.

مصاحبه‌شونده ۸: «ما یک پدیده با ارزش تاریخی فرهنگی - اجتماعی داریم و یک عده فرد سطحی‌نگر که ممکن است به خاطر این که کاربری آن را بهبود بخشند، ماهیت آن را تغییر دهند ... حمام‌های تاریخی آبکوه اگر جای دیگه بود بازسازی می‌شد و بافت توریستی و هویتی شهر و محله می‌شد.»

از ظرفیت‌های برجسته بافت در ارتقای کیفیت‌های مکانی، «وجود روحیه تعاون و مشارکت (O)» میان ساکنان به ویژه در گذشته است. علاوه بر این بین مساجد و حسینیه‌های موجود در بافت آبکوه، پیوندهای مثبتی برقرار است.

مصاحبه‌شونده ۸: «از وسط باغ پدر بزرگم، یک کوچه برای تسهیل دسترسی همسایه کشیده می‌شود. خونه خاله من همیشه باز بوده که نریم کوچه رو دور بزنیم؛ کجا این ایثار و مسئولیت‌پذیری شهری وجود دارد؟»

مصاحبه‌شونده ۷: «شما کجا رو سراغ داری که سه مسجد و دو حسینیه با هم کار بکنند؟»

۴.۲. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد حقوقی - مدیریتی کیفیت مکان

در راستای «نوع رویکرد مداخله در بافت و عملکرد مدیریت شهری (C)» از اصلی‌ترین چالش‌های ملموس برای ساکنان بافت آبکوه، تبعیض

کلی از خویشاوندانش و کلی از دوستان و هم دوره‌ای هاش اینجا هستند.» از پرتکرارترین چالش‌هایی که مصاحبه‌شوندگان به آن اشاره می‌کنند، «قیمت‌گذاری پایین زمین (C)» توسط شهرداری یا به بیانی دیگر اجحاف در قیمت‌گذاری اراضی به نسبت محلات همجوار است و این موضوع منجر به عدم تمایل مالکان به تهاتر می‌گردد. از طرفی دیگر قیمت پایین زمین در بافت، منجر به کاهش هزینه زندگی در آن شده و بنابراین ساکنان غالباً تمایلی به جابه‌جایی ندارند.

مصاحبه‌شونده ۱: «ما این ۵۰۰ متر خانه را بفروشیم به ما یک واحد آپارتمان ۲۰۰ متری همجوار محله را نمی‌دهند.»

مصاحبه‌شونده ۲: «مثلاً میوه توی آبکوه ارزون‌تر از جاهای دیگه است چون مغازه میوه‌فروشی خودش هم ارزان تر هست ... اگر بخواهند از اینجا بروند با پولی که به آنها داده می‌شود باید بروند حاشیه شهر»

مساجد و حسینیه‌ها در بافت به عنوان یک «پایگاه اجتماعی مذهبی (O)» عمل می‌کنند و جلسات منظم مذهبی در محله، به عنوان یک ظرفیت به شمار می‌رود. در بافت محله آبکوه علاوه بر مساجد و حسینیه‌ها، تعداد زیادی هیئت خانگی فعال نیز وجود دارد.

مصاحبه‌شونده ۲: «خیلی‌ها هستند که از اینجا رفتند اما در مراسم‌های محله شرکت می‌کنند و آن را به عنوان یک پایگاه می‌شناسند.»

مصاحبه‌شونده ۸: «خیلی دغدغه‌ها در محافل قرآن و عزاداری مطرح می‌شود و یک شبکه اجتماعی پویا در بافت وجود دارد.»

به عنوان یکی دیگر از چالش‌های وضع موجود بافت در زمینه ارتقای کیفیت مکان، تعدادی از مصاحبه‌شوندگان به چالش‌های مرتبط با «ایمنی و امنیت پایین (C)» بافت به ویژه برای بانوان اشاره دارند و معتقدند که چالش‌های بافت به ویژه در زمینه دزدی به محلات همجوار نیز آسیب می‌زند.

مصاحبه‌شونده ۴: «از جاهای دیگه میان کیفیت قاپی می‌کنن و موبایل از خانوما می‌زنن.»

مصاحبه‌شونده ۷: «سرقت‌هایی که سمت ششصد دستگاره رفته، همین افرادی که اینجا چیزی پیدا نمی‌کنند و میرن سمت اون جاها.»

در محله آبکوه با توجه به «توان اقتصادی پایین ساکنان (C)» خیلی از مردم توان بهسازی خانه‌هایشان را ندارند. در این بافت خیلی از کسب و کارها وابسته به محله هستند بنابراین جابه‌جایی آنها ممکن نیست و مصاحبه‌شوندگان معتقدند برای افزایش احتمال حضور افراد بومی در محله می‌بایست برای تثبیت کسب و کارها در قالب بازارهای محلی تدابیری اندیشید. علاوه بر این با توجه به افزایش اتباع بیگانه در بافت، بسیاری از فعالیت‌های اقتصادی توسط این افراد با قیمت پایین‌تر از عرف انجام می‌پذیرد که منجر به نارضایتی ساکنان بومی شده است.

مصاحبه‌شونده ۸: «یک نفر که اونجا کار و کسب داره اگر جابه‌جا بشه و بره حاشیه شهر، آیا مشتری هاش میرن اونجا یا از فرداش دیگه کسی نداره؟»

مصاحبه‌شونده ۲: «اینها توان این که خودشان ساخت و ساز کنند و یا بازسازی خانه‌شان را انجام دهند، ندارند ... با تجمیع کسبه بومی در قالب بازار محله‌ها می‌توانند کسبشان را تأمین کنند و باقی ماندنشان را تثبیت بکنند.»

مصاحبه‌شونده ۷: «از نظر اقتصادی خیلی افغانیا کارها رو قبضه کردند؛ اگر یک ایرانی بخواد روزی ۱۰۰ تومن کار کنه اینا با ۹۰ تومن کار می‌کنند.»

ساکنان بومی محلہ با قشر دیگری جایگزین شوند. با توجه به خرید اراضی از مردم با قیمت‌های پایین، بسیاری از کسانی که زمین‌هایشان را به مدیریت شهری واگذار می‌کنند، ناچار به مهاجرت به حاشیه شهر می‌شوند. در بافت آبکوه در گذر زمان، بومی‌ها بافت را ترک کرده‌اند، به تبع آن حساسیت‌های محلی کم شده و در نتیجه به جای ساکنان اصلی بافت، کسانی مدعی دفاع از محله هستند که این محل پناهگاه امنی برای بزه‌کاریشان است.

مصاحبه‌شونده ۷: «می‌خوان مردم رو فراری بدن از اینجا؛ مردم عاصی بشن، خدمات بهشون ندن، اتباع بیگانه باشن.»

مصاحبه‌شونده ۸: «هدف این بوده که اینجا تصاحب بشه... اکثر مجبور میشن برن توی حاشیه شهر»

مصاحبه‌شونده ۲: «به جای این که افراد بومی جلودار مطالبات مردمی باشند یک سری بنگاه‌دار با مقاصد استفاده‌های شخصی مدافع مردم شده‌اند.»

پس از مداخلات سال‌های اخیر شهرداری در بافت، اعتماد مردم نسبت به مدیریت شهری و ارگان‌های دولتی از بین رفته است. به بیانی دیگر به دلیل عدم شفافیت مدیریت شهری در اقدامات توسعه، «ذهنیت منفی نسبت به شهرداری و ارگان‌های دولتی (C)» به عنوان یکی از چالش‌های محله در زمینه کیفیت مکان ایجاد شده و به دنبال آن ساخت و ساز در محله به دلیل تمایل پایین ساکنان به فروش، متوقف شده است.

مصاحبه‌شونده ۱: «یک زمانی ریش سفیدها در محله مسائل را حل می‌کردند اما الان هیچ‌کس با شهرداری همکاری نمی‌کند؛ حق هم دارند.»

مصاحبه‌شونده ۲: «بافت شهری قفل شده، به دلیل این که نمی‌فروشند و قطعات آزاد نمی‌شود.»

در دوره‌های مختلف مدیریتی، شهرداری دائماً سیاست‌های مداخله در بافت را تغییر داده است. به بیانی دیگر «سیاست‌گذاری واحد در طول زمان (C)» وجود نداشته و تغییر مداوم طرح‌های مداخله در بافت، فشار روانی زیادی را به ساکنان بافت وارد می‌کند. بنابراین به دلیل این که در بافت سیاست‌های مشخصی وجود ندارد، ساکنان از هر طریق به دنبال منافع خود هستند یا به بیانی دیگر سواستفاده مردم از دولت به دلیل واضح نبودن سیاست‌های مداخله اتفاق می‌افتد و این موضوع کیفیت‌های مکانی محله را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

مصاحبه‌شونده ۲: «دستگاه‌های دولتی تاکنون سیاست‌های متضاد با هم را اتخاذ کردند.»

مصاحبه‌شونده ۲: «مردم میرن دنبال این که هر جور میتونن منافع خودشون رو حفظ کنند؛ مثلاً می‌بینید حیاط را مغازه کردند.»

مصاحبه‌شونده ۶: «استرس و نگرانی که مثلاً میگن شما الان در طرح قرار گرفتین باز فردا میگن طرح عوض شده»

آستان قدس و اوقاف عوامل محدودکننده در فرایند مداخله در بافت هستند. این دو ارگان به عنوان «عمده مالکان زمین (C)» نقش کنترل‌گری بر روند مداخله دارند. به عبارتی می‌توان گفت کل محدوده در اختیار دو بزرگ مالک آستان قدس و اوقاف بوده که مردم مستأجر این دو نهاد هستند.

مصاحبه‌شونده ۱: «اصل قضیه آستان قدس و اوقاف اند تا آنها نخواهند این مشکلات حل نمی‌شود. اینها ترمز کار عمرانی اند.»

مدیریت شهری در خدمات‌رسانی به محله، نسبت به محله‌های همجوار آن است. علاوه بر این یکی دیگر از چالش‌های بافت آبکوه در ارتقای کیفیت مکان، فریز بودن بافت و توقف ساخت و ساز قانونی در آن است. این موضوع پس از تصویب طرح نوسازی و بهسازی (مصوب سال ۹۵) نسبتاً مرتفع شده اما با توجه به مسائلی چون توجیه اقتصادی پایین طرح، با استقبال کمی همراه بوده است. مداخله غیرمنطقی، شعاری و کالبدگرایانه مدیریت شهری در بافت از یک سو منجر به مقاومت مردم در همکاری با مدیریت شهری گردیده و از سویی دیگر چالش‌های جدیدی را به بافت تحمیل کرده است. به عقیده مصاحبه‌شوندگان با مداخله مدیریت شهری در بافت، شرایط کیفی سکونت تحت تأثیر قرار گرفته و نسبت به قبل نامناسب‌تر شده است.

مصاحبه‌شونده ۷: «گشتی که کلانتری اطراف میزنه بیشتره تا اینجا؛ ول کردند اینجا رو... سی تا ضایعاتی توی این محله است با این که میدوند اینا مواد می‌فروشند برای چی جمع نمی‌کنند؟»

مصاحبه‌شونده ۳: «وقتی پست و مقامشان تمام شد دیگر انگار نه انگار»

مصاحبه‌شونده ۸: «این سرمایه‌های زندگی فرده، به خاطر این که اینجا فریزه

نه میتونه سند بگیره و نه میتونه معامله کنه و یا بازسازی کنه»

مصاحبه‌شونده ۶: «الان که شهرداری ورود پیدا کرده، مشکلات اضافه شده است.»

نگاه مسئولان به بافت محله، مشابه طرح‌های آماده‌سازی به منظور جذب سرمایه‌گذار است و مسائل اجتماعی - فرهنگی و هویتی در آن مغفول مانده و برجسب بافت فرسوده، ناکارآمد و عناوین مشابه به محله آبکوه منجر به توقف اقدامات توسعه در آن شده است.

مصاحبه‌شونده ۱: «منتظرند که اینجا یک عرصه آزادی مثل گلپهار پیدا کند یا مثل اطراف حرم بشود و سرمایه‌گذار بیاید»

مصاحبه‌شونده ۷: «به خاطر برجسبی که روی محله زدن هیچ اقدامی انجام نمیشه؛ نه مجوز ساخت می‌دهند نه تکلیف مردم رو معلوم می‌کنند، نه به قیمت خوب می‌خرند، نه پروانه می‌دهند که بسازی»

«کمبود بودجه و تملک غیرنظام‌مند اراضی (C)»، یکی از چالش‌هایی است که کیفیت‌های مکانی در بافت آبکوه را متأثر ساخته است. تملک پراکنده اراضی منجر به ایجاد فضاهای بی‌دفاع، مسائل اجتماعی، افزایش تعداد کارتن‌خواب‌ها و مسائل بهداشتی متأثر از آن شده است. در سال‌های اخیر عملکرد کارگزاری‌ها در تملک ابنیه در تناسب با لایحه قانونی آن نبوده و کمبود بودجه برای تملک اراضی مانعی برای پیشبرد و تکمیل مداخلات در بافت شده است. از طرفی به عقیده مصاحبه‌شوندگان بودجه تخصیص یافته به محله در تناسب با اولویت‌های بافت هزینه نمی‌شود.

مصاحبه‌شونده ۷: «تمام بدبختی‌ها از زمانی شروع شد که طرح بافت فرسوده رو اجرا کردند و نیامدن از یک کنار خانه‌ها را بخرند.»

مصاحبه‌شونده ۶: «یک جایی رو که باید بخرند، نمی‌خرند یک جایی رو از رون می‌خرند و اصلاً به لایحه قانونی تملک خوب عمل نمی‌کنند.»

مصاحبه‌شونده ۱: «هرکسی می‌خواهد بفروشد می‌گویند بودجه نداریم. به جای این که صرف هزینه عمرانی در محله شود، صرف پیاده‌سازی می‌شود.»

مصاحبه‌شوندگان معتقدند که بسیاری از اقدامات مدیریت شهری در راستای «اعیان سازی بافت (C)» بوده تا مردم بافت را ترک کنند و

توجه نشده و بافت سنتی تحت تأثیر قرار گرفته است. در این محله ساختار ابنیه با کارکرد قدیمی آن در تناسب بوده و استفاده از هندسه خاص در سردر خانه‌های اعیان یک نشانه بین معماران آن زمان بوده است.

مصاحبه شونده ۷: «یک قطعه از دیوار قلعه قدیمی هنوز هم هست. واقعاً قلعه آبکوه، قلعه چهاربرجی بوده و مکانش مشخص هست.»

مصاحبه شونده ۱: «الان بافت سنتی به هم خورده است. نیامدند متناسب با میانگین متراژ خانه‌ها و با تراکم متناسب طرح بدهند... این مدل طاقی که در سردر خانه می‌بینی، دقیقاً با همین هندسه در آن زمان کاربرد داشته و مشخصه بین معماران بوده است.»

تملک و تخریب‌های گسترده شهرداری در داخل بافت تاکنون سبب از بین بردن «انسجام کالبدی (C)»، ایجاد فضاهای بی‌دفاع و ناامنی در بافت شده است (تصویر شماره ۳). از آنجایی که در داخل محله روشنایی مناسب نیست و به واسطه کاربری‌های صرفاً مسکونی، چشمان ناظر زیادی وجود ندارد، این فضاها به بستری ناامن و جرم خیز تبدیل شده‌اند که غالباً بستری برای کارتن خواب‌ها و معضلات مرتبط با آن ایجاد کرده است.

مصاحبه شونده ۵: «اینجا رو شهرداری خراب کرده آغل آغل کرده، معنادار خونه و دزد خونه کرده»

مصاحبه شونده ۶: «پشت خونه ما رو که تخریب کردند یک پایگاهی شده برای افراد معناد و ولگرد که دائماً میان آتش روشن می‌کنند.»



تصویر شماره ۳: از هم گسیختگی و ناامنی بافت ناشی از تملک‌های پراکنده شهرداری

مصاحبه شونده ۱: «اصولی با تعریض‌هایی حفظ شود و کلاً از بین نرود.»  
مصاحبه شونده ۱: «دستغیب شده یک معبر فروش پروتئین و برنج و غیره اما عملاً برای مردم هیچ منفعتی نداشته است.»

یکی دیگر از چالش‌هایی که کیفیت مکانی را در بعد کالبدی تحت تأثیر قرار داده «وضعیت نامناسب فضاهای باز عمومی (C)» است. فضاهای باز عمومی در بافت آبکوه سلسله مراتب تعریف شده‌ای ندارند و صرفاً دو فضای سبز طراحی شده، یک فضای ورزشی و یک پاتوق محله وجود دارد که ارتباط مناسبی با یکدیگر ندارند. سایر فضاهای باز ناشی از تملک‌های گسترده در بافت است که عملکرد مشخصی ندارند، با معابر وضع موجود هم سطح نیستند و غالباً به عنوان پارکینگ استفاده می‌شوند.

مصاحبه شونده ۸: «ده تا همسایه رو بیرون کردند و برای دو تا همسایه که موندند پارکینگ ایجاد شده!»

مصاحبه شونده ۴: «زمین‌هایی که شهرداری تملک می‌کنه هم سطح با معابر نیست و نیستی بلندیه»

بافت آبکوه با توجه به معابر با عرض کمتر از شش متر، ریزدانی و مصالح ساختمانی ناپایدار، با «مقاومت پایین در برابر سوانح (C)» مواجه است

مصاحبه شونده ۲: «آبکوه با آستان قدس و اوقاف گره خورده است؛ اینها رسماً بر روی کاغذ مالکند اما در اصل یک عده اجدادی ساکن بوده‌اند.»

در راستای «ارتباط نامناسب میان نهادهای مسئول (C)»، قرارداد سه‌جانبه‌ای بین شهرداری، اوقاف و آستان قدس در سال ۱۳۸۸ شمسی در دفتر عمرانی استانداری شکل می‌گیرد؛ با این مضمون که شهرداری کل محدوده ۳۲ هکتاری را تملک کرده و عمده مالکان به جای ۷۰ درصد از ارزش زمین تنها ۲۱ درصد از ارزش آن را که به کاربری‌های انتفاعی تخصیص یافته، دریافت کنند تا شهرداری بتواند اراضی را با اصلاح مجدد به صورت سنددار به سرمایه‌گذار واگذار کند. این موضوع هزینه‌های ساخت و توجیه اقتصادی مداخله و بهسازی را برای ساکنان تحت تأثیر قرار داده است.

مصاحبه شونده ۱: «اصل مشکل در اینجا خود آستان قدس و اوقاف است به عنوان صاحبان عرصه آمدند بدون این که مردم را در نظر بگیرند با هم قرارداد بستند که ۲۱ درصد دریافت کنند. این قرارداد یکی از معضلاتی است که هزینه‌های طرح را برده بالا.»

#### ۴.۳. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد کالبدی کیفیت مکان

از مشخصه‌های اصلی کالبدی بافت به نسبت محله‌های همجوار، «شرایط فرمی زمینه ریزدانه و قدیمی (C)» آن است. در محله آبکوه غالب قطعات ریزدانه و با مساحت‌های کمتر از ۱۰۰ متر هستند که در مداخلات جدید و طرح‌های تهیه شده برای محله، به دانه‌بندی زمینه

علاوه بر این بافت ارگانیک آبکوه تمایزات ریخت‌شناسانه بسیاری بافت شطرنجی پیرامون از منظر فرم شبکه دسترسی دارد. با توسعه شهر، این محدوده در میانه بافت جدید شهری قرار می‌گیرد و با حفظ ساختار ارگانیک خود، بافت شهری متمایزی را در میانه محدوده‌های مسکونی اطراف خود ایجاد می‌کند. از مهم‌ترین ملاحظات مداخلات جدید، لزوم توجه به «شبکه معابر (C)» اصلی در بافت و به تبع آن حفظ بناهای ارزشمند همچون مساجد است. شبکه معابر درونی بافت در گذر زمان در تناسب با نیازهای ساکنان تغییر و تعریض داشته‌اند و در حدود سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۶۲ شمسی، بلوار دستغیب از میانه محله می‌گذرد و آن را به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند. این محور در گذر زمان به یک محور ارتباطی-اقتصادی عمده تبدیل شده اما به عقیده مصاحبه‌شوندگان این محور هیچ منفعت اقتصادی برای خود محله ندارد.

مصاحبه شونده ۱: «با کمک ریش سفیدان و بدون مداخله شهرداری خیابان‌ها تعریض می‌شده و هرکس به نسبت وسعش درش را ماشین رو کرده است.»

مصاحبه شونده ۲: «نه که بافت را کاملاً نگه داشت. بلکه کوچه‌های

و فاقد استحکام لازم در برابر مخاطرات طبیعی است. مصاحبه‌شونده ۶: «اگر آتش سوزی بشه بعضی از کوچ‌ها برای آتش‌نشانی ماشین رونیسند.»

از ظرفیت‌های بافت آبکوه در ارتقای کیفیت مکان «موقعیت مناسب نسبت به ساختار شهر (O)» و «شبکه زیرساخت‌های استاندارد (O)» است؛ آبکوه با وجودی که ارزان است اما از منظر دسترسی، در موقعیت مناسبی در ساختار شهر قرار دارد.

مصاحبه‌شونده ۲: «در مرکز شهر است اما ساکنان هزینه زندگی مرکز شهری را نمی‌دهند.»

مصاحبه‌شونده ۶: «عنوانش قلعه آبکوه هست اما بافت غیراصولی در زمینه زیرساخت‌ها نیست.»

#### ۴٫۴. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد ادراکی - معنایی کیفیت مکان

در بعد ادراکی - معنایی کیفیت مکان، از مهم‌ترین ظرفیت‌های محله آبکوه، «حس تعلق بالا به مکان (O)» در میان ساکنان و افراد بومی و اصیل بافت است. ساکنان محله آبکوه به دلایلی همچون وابستگی و تعلق خاطر به بافت، تمایلی به فروش و تخلیه آن ندارند و حتی برخی از ساکنان فعلی، معتقدند که با وجود تمکن مالی و داشتن خانه در مناطق دیگری از شهر، باز هم تمایل به حضور و ماندن در این محله دارند. البته تعداد زیادی از ساکنان بومی در گذر زمان از بافت خارج شده‌اند و به تبع آن و با خارج شدن ساکنان اصیل از بافت، حساسیت‌های محلی کمتر شده است.

مصاحبه‌شونده ۶: «یک پیرزنی از بافت رفته بود ولی هفته‌ای یک بار می‌ومد، میگفت وقتی توی این کوچ‌ها راه میرم، روحیه ام عوض میشه.»

مصاحبه‌شونده ۳: «من یک خونه دیگه ام قاسم آباچه ولی میام اینجا که توی محله باشم. ما هنوز افتخار می‌کنیم که بچه قلعه آبکوه‌هیم.»

مصاحبه‌شونده ۲: «ده سال پیش حساسیت‌ها بیشتر بود ولی الان تعداد اندکی که باقی ماندند منتظر فرصتند که با یک قیمت خوب تخلیه کنند.»

بافت آبکوه، هویت متمایز خود را داراست و توجه به «هویت شاخص و روح محله (O)» در مداخلات جدید، لازم است؛ تاکنون این موضوع غالباً در طرح‌های توسعه مغفول مانده است.

مصاحبه‌شونده ۸: «اینجا هویتش به همینه که بافت آبکوه باشه. هویت به اینه که حتی به اسم قلعه آبکوه - سعدآباد باشه و بهش هویت بده»

در مورد محله آبکوه «ذهنیت و قضاوت‌های غالباً منفی (C)» بسیاری وجود دارد؛ از نظر مصاحبه‌شوندگان برخی از این اغراق‌ها با هدف اعیان‌سازی بافت و تشویق ساکنان به فروش اراضی صورت گرفته است. از طرفی دیگر برخلاف ادراک بیرونی منفی نسبت به بافت ادراک درون محلی مثبت در قالب خانواده بزرگ است.

مصاحبه‌شونده ۷: «یک زمانی یک خانومی از روزنامه اومد، گفت من میخوام بیام اینجا شوهرم نگذاشته گفته نری که اونجا فلان جاست.»

مصاحبه‌شونده ۸: «وقتی می‌گن محله آبکوه فکر می‌کنند نه سواد دارند نه جایگاه اجتماعی اقتصادی. ادراک بیرونی نسبت به اینجا خیلی بده اما ادراک مردم محلی نسبت به اینجا یک خانواده بزرگ است.»

از منظر مصاحبه‌شوندگان و همچنین مشاهده مشارکتی صورت گرفته در بافت، یکی از چالش‌های محله آبکوه در ارتقای بعد ادراکی - معنایی

کیفیت مکان، «خوانایی پایین بافت (C)» است؛ با توجه به تملک‌های صورت گرفته در بافت، فضاهای باز و بدون عملکرد بسیاری به وجود آمده و به تبع آن شبکه معابر اصلی خوانایی خود را از دست داده است. علاوه بر این یکی از نشانه‌های شاخص بافت در راستای خوانایی، کسبه قدیمی و شاخص آن هستند.

مصاحبه‌شونده ۴: «این کوچ قبلاً بن بست بوده و الان باز شده؛ وقتی یک ناوارد میاد راه رو گم می‌کنه...»

مصاحبه‌شونده ۲: «بعضی از کسبه اجدادی در اینجا بودند و شاخص هستند، مهمند.»

#### ۴٫۵. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد محیطی کیفیت مکان

«وضعیت نامناسب بهداشت محیط (C)» از مهم‌ترین چالش‌های محیطی محله آبکوه در ارتقای کیفیت مکان است. در این زمینه نبودن سرویس بهداشتی برای افراد کارتن خواب، جمع‌آوری نامناسب زباله‌ها به نسبت محله‌های همجوار، نحوه دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانگی به دلیل تخریب چاه‌های جذبی اینیه و تعداد زیاد جانوران موذی در بافت، بهداشت محیط را تحت تأثیر قرار داده است.

مصاحبه‌شونده ۴: «زمین‌های خالی محل دستشویی معنادهای مهاجر است.»

مصاحبه‌شونده ۳: «به خاطری که اینجا بافت فرسودست می‌گن نمی‌تونیم اگو بکشیم؛ انقدر موش از این چاه‌ها میزنه بالا که نمیتونی وایستی.»

«فضاهای سبز و باز شخصی و عمومی (C)» در محله آبکوه نیز چالش‌هایی را در ارتباط با کیفیت مکان در آن ایجاد کرده است. فضاهای سبز و باز آبکوه در گذر زمان از بین رفته و صرفاً کالبد روستایی آن باقی مانده است. این فضاها شامل حیاط‌های شخصی خانه‌ها با درختان کهنسال، قبرستان‌ها و کاربری‌هایی با سطح اشغال کم همچون مدارس بوده است. با توجه به ماهیت تفرجگاهی این محله در گذشته، هر حیاط منزل، فضای سبز شخصی داشته اما شهرداری فضای سبز محلی مناسبی برای محله آبکوه را تأمین نکرده و محله در این مؤلفه با کمبود کمی و کیفی روبه‌رو است.

مصاحبه‌شونده ۲: «چندتا مدرسه داشتیم که الان اداره آموزش و پرورش آن را کوچک کرده یا قدیم قبرستان منطقه می‌توانسته فضای باز و سبز بماند یا فضای سبزی که وجود داشته که اصطلاحاً به آن پشت قلعه گفته می‌شده اما الان از بین رفته.»

مصاحبه‌شونده ۸: «فضای سبز خانگی در محل وجود دارد که اگر آپارتمان بشود، دیگر وجود نخواهد داشت»

افزایش «آلاینده‌های محیطی (C)» متأثر از بارگذاری تراکمی زیاد در محلات همجوار، فشاری بیش از ظرفیت به محله در زمینه دسترسی و همچنین آلاینده‌های محیطی وارد می‌کند.

مصاحبه‌شونده ۲: «اطراف آبکوه بلندمرتبه‌سازی‌های زیادی شده مثل ساختمان مشهد مال؛ این موضوع در آینده چالش دسترسی و آلودگی و... را ایجاد می‌کند. ساختمان‌های بلندمرتبه امکان تخلیه هوا را می‌گیرد و بنابراین آلودگی در آنجا ساکن می‌شود.»

#### ۴.۶. شناخت چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای بعد عملکردی کیفیت مکان

«ناسازگاری میان عملکردهای همجوار (C)» در محله آبکوه، کیفیت مکان در بافت مسکونی محله را تحت تأثیر قرار داده است. از مهم‌ترین عملکردهای ناسازگار موجود در محله، وجود انبارهای ضایعاتی است. نبودن ضابطه‌ای برای ساماندهی عملکردها در محله منجر به شکل‌گیری عملکردهای کاملاً ناسازگار در همجواری یکدیگر شده است. بیشترین تراکم این فعالیت‌ها در نیمه جنوبی محله است که در چهار عنوان قابل دسته‌بندی هستند؛ خدمات خودرویی، صنایع چوب و تعمیرات مبلمان، کارگاه‌های جوشکاری و برشکاری و پرندفروشی‌ها. این عملکردها به علت ارزان بودن زمین روز به روز افزایش یافته و تمایل فزاینده‌ای به اجاره ابنیه به منظور انبار تجاری‌های حاشیه دستغیب به وجود آمده است.

مصاحبه شونده ۴: «وقتی که بغل دست مغازه ما ضایعاتی باشه روی گوشت و میوه ما هم تأثیر می‌گذاره.»

مصاحبه شونده ۲: «اینجا تعداد زیادی شغل‌های آلوده‌کننده مثل مکانیکی می‌بینید که جاهای دیگر شهر به آنها اجازه داده نمی‌شود.»

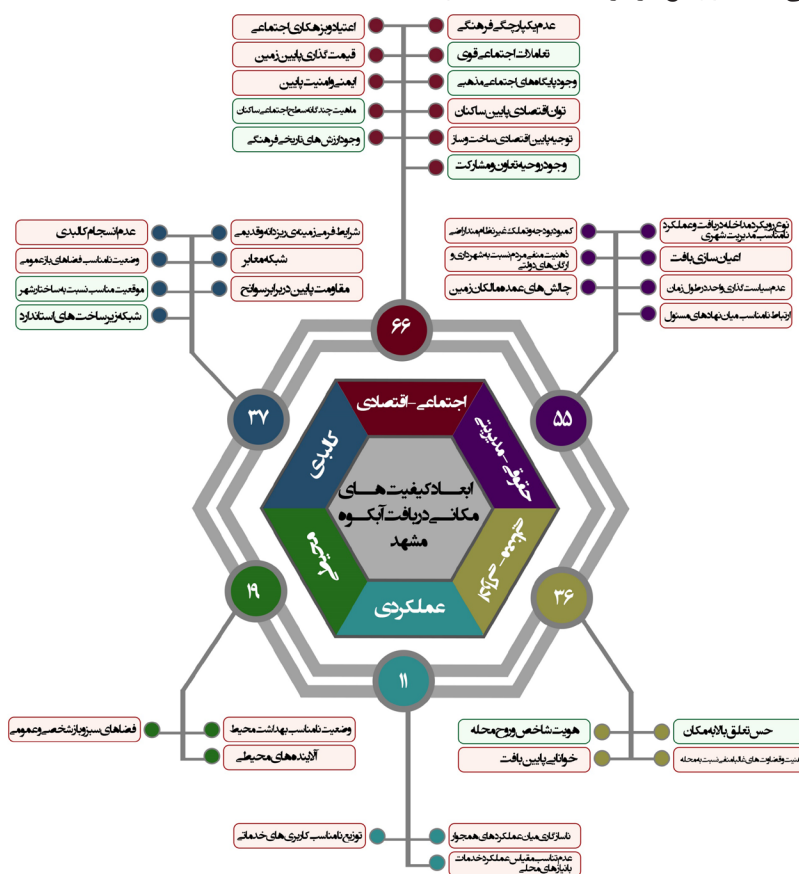
«توزیع کاربری‌های خدماتی (C)» در وضع موجود با حالت استاندارد

متفاوت است و بخش‌هایی از محدوده در شعاع دسترسی مطلوبی به خدمات قرار نمی‌گیرند. از طرفی مطابق «عدم تناسب مقیاس عملکرد خدمات با نیازهای محلی (C)» خدمات موجود در محله آبکوه مانند سازمان انتقال خون، مقیاس فراتر از محله داشته و با نیازهای ساکنان محله تناسبی ندارند.

مصاحبه شونده ۷: «در وضع موجود آبکوه سعدآباد هیچ‌کدام از خدمات از جمله فضای سبز، تفریحی و نه ورزشی و... نیست»  
مصاحبه شونده ۱: «سازمان انتقال خون که مرکز بهداشت محل بوده الان کل انتقال خون استان را به عهده دارد.»

#### ۴.۷. جمع‌بندی چالش‌ها و ظرفیت‌های محله آبکوه در ارتقای کیفیت مکان با رهیافت پدیدارشناسانه

چالش‌ها و ظرفیت‌های بافت آبکوه در ارتباط با کیفیت‌های مکانی، به ترتیب فراوانی، شش بعد اجتماعی-اقتصادی، حقوقی-مدیریتی، کالبدی، ادراکی-معنایی، محیطی و عملکردی است که مؤلفه‌های نظیر هریک در نمودار شماره ۳ بیان شده است. عددهای مطروحه در نمودار شماره ۳ نشان‌دهنده فراوانی نقل قول‌هاست.



نمودار شماره ۳: چالش‌ها و ظرفیت‌های بافت ناکارآمد آبکوه در ارتقای کیفیت مکان (ماخذ: مصاحبه‌های عمیق) (چالش [ ] ظرفیت [ ])

از چالش‌ها و ظرفیت‌های بافت در ارتقای کیفیت مکان در مطالعات طرح اعتلای کیفیت حیات شهری محله آبکوه به عنوان شاهدهی بر این مدعی استفاده شده که بهره‌گیری از مطالعات صرفاً نظری و تجارب پیشین حرفه‌مندان و سلاقی و گرایش‌های ذی‌نفوذان به تنهایی نمی‌تواند منجر به سنجش واقع‌گرایانه‌ای از وضعیت فعلی کیفیت مکان

#### ۴.۸. مقایسه تطبیقی نتایج یافته‌های پدیدارشناسانه با یافته‌های نظری و شیوه‌ی به‌کارگرفته‌شده در طرح محله آبکوه

در این بخش از پژوهش به مقایسه نتایج حاصل از یافته‌های پدیدارشناسانه با یافته‌های نظری و شیوه‌ی به‌کارگرفته‌شده در تهیه «طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه» پرداخته شده است. به بیانی دیگر

در بافت‌های ناکارآمد شهری شود و رویکردهای زمینه‌محور همچون پدیدارشناسی که نتایج منحصر به فردی در خصوص هر سایت می‌تواند داشته باشد، الگوی مطمئن‌تری برای ارزیابی کیفیت مکان بوده و نتایج واقعی‌تری را در این خصوص به دست می‌دهند. در این مقایسه، نتایج پدیدارشناسانه به عنوان نقطه عطف پژوهش با دو گونه دیگر مقایسه شده است. از این طریق شش بعد اجتماعی - اقتصادی، حقوقی -

مدیریتی، کالبدی، ادراکی - معنایی، محیطی و عملکردی به عنوان محور چالش‌ها و ظرفیت‌های موجود در ارتقای کیفیت مکان شناسایی شده‌اند که مهم‌ترین تمایز آن در مقایسه با یافته‌های نظری اضافه شدن بعد حقوقی - مدیریتی به واسطه چالش‌های فراوان حقوقی در محدوده است. علاوه بر این اولویت ابعاد اصلی و مؤلفه‌های نظیر هر بعد در سه گام پژوهش تغییر کرده است (جدول شماره ۱).

جدول شماره ۱: ترتیب اهمیت ابعاد موضوعی در ارتقای کیفیت مکان

شیوه‌ی به‌کارگرفته‌شده در تهیه طرح	رهبافت پدیدارشناسانه	یافته‌های نظری	
		ترتیب اهمیت ابعاد کیفیت مکانی بر اساس مصاحبه با مدیران و دست‌اندرکاران توسعه بافت آبکوه	ترتیب اهمیت ابعاد کیفیت مکانی بر اساس مبانی نظری
کالبدی و دسترسی	اجتماعی-اقتصادی	اجتماعی-اقتصادی	ادراکی-معنایی
مدیریتی-قانونی	حقوقی-مدیریتی	کالبدی	کالبدی
اجتماعی-اقتصادی	کالبدی	محیطی	اجتماعی-اقتصادی
فعالیت و عرصه‌های همگانی	ادراکی-معنایی	عملکردی	عملکردی
فضایی ادراکی	محیطی	ادراکی-معنایی	محیطی
پایداری محیط زیست	عملکردی	-	-

مطابق جدول شماره ۱ ترتیب اهمیت ابعاد موضوعی ارتقای کیفیت مکان در رهبافت‌های متفاوت به کار برده شده متمایز است. به عنوان مثال اولویت موضوعات ادراکی - معنایی طبق مبانی نظری مطالعه شده (ستون اول سمت راست) با مصاحبه‌های صورت گرفته با مدیران شهری (ستون دوم از راست) و همچنین نظرات معتمدان محلی (ستون سوم از راست) و مطالعات طرح اعتلای کیفیت حیات شهری محله آبکوه (ستون چهارم از سمت راست) متفاوت است. این تفاوت در خصوص ابعاد کالبدی و اجتماعی - اقتصادی بر اساس مبانی نظری و همچنین مصاحبه‌های صورت گرفته نیز صدق می‌کند یا این که با توجه به شرایط خاص بافت آبکوه در خصوص مالکیت زمین و وجود عمده مالکان، از نظر مردم و همچنین طرح تهیه شده، بعد حقوقی - مدیریتی نیز در اولویت بالای مداخله قرار دارد.

قیمت‌گذاری پایین زمین، وجود پایگاه‌های اجتماعی مذهبی، توان اقتصادی پایین ساکنان، ماهیت چندگانه سطح اجتماعی ساکنان، توجیه پایین اقتصادی ساخت و ساز و وجود ارزش‌های تاریخی فرهنگی به عنوان چالش‌ها و ظرفیت‌های بافت در ارتقای کیفیت مکان این بافت شناسایی شده‌اند. در نهایت با مقایسه نتایج برآمده از یافته‌های زمینه‌محور با شیوه به‌کارگرفته‌شده در طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه می‌توان به این نتیجه رسید که در این طرح به موضوعاتی چون توان اقتصادی پایین ساکنان، ویژگی‌های اجتماعی آنها، عدم توجیه اقتصادی ساخت و سازهای جدید و وجود ارزش‌های تاریخی و فرهنگی کمتر پرداخته شده است.

مطابق نتایج این مطالعه به شرح نمودار شماره ۴، در بعد «اجتماعی - اقتصادی» کیفیت مکان، همان‌طور که کلاسترمن و جیکوب در مبانی نظری به لزوم ایمنی و راحتی برای عابران پیاده اشاره می‌کنند (Kloosterman & Jacob, 2011)، مطابق مصاحبه‌های صورت گرفته با معتمدان محلی، ایمنی و امنیت یکی از اصلی‌ترین چالش‌های محله آبکوه در ارتقای کیفیت مکان نیز است. در یافته‌های نظری این بعد به لزوم مشارکت در زندگی عمومی، مالکیت فضاهای عمومی توسط مردم و تعاملات اجتماعی قوی میان آنها اشاره شده است (Ebrahimpour, B., & Ostadi, 2022, Golkar, 2005, Modiri, 2008, Rafiean, 2019). از نظر ساکنان در محله آبکوه نیز وجود روحیه تعاون و مشارکت و تعاملات اجتماعی قوی میان ساکنان به عنوان سرمایه‌های اجتماعی بافت شناخته می‌شوند. با شناخت از پایین به بالای پدیدار آبکوه، مؤلفه‌های عدم یکپارچگی فرهنگی، اعتیاد و بزهکاری اجتماعی،

در بعد «ادراکی - معنایی» کیفیت مکان، کرمونا و دورماز در ادبیات نظری به دل‌بستگی و حس مکان اشاره می‌کنند (Carmona, 2018) و (Durmaz, 2015). در همین زمینه به عقیده مصاحبه‌شوندگان حس تعلق بالا به مکان در محله آبکوه هم از ظرفیت‌های موجود بافت در ارتقای کیفیت مکانی به شمار می‌رود. هم‌راستا با نظریات پاکزاد و گلکار در خصوص معانی انضمامی فضا و تشخیص هویتی (Pakzad, 2021 & Golkar, 2005)، هویت شاخص و روح محله از منظر مصاحبه‌شوندگان نیز جزو چالش‌های محله آبکوه در ارتباط با کیفیت مکان است. علاوه بر این رفیعیان به خوانایی به عنوان کیفیت معنای مکان اشاره دارد (Rafiean, 2019). در همین زمینه با بهره‌گیری از نتایج مصاحبه‌های انجام‌شده می‌توان گفت خوانایی و تصویرپذیری پایین بافت از چالش‌های مؤثر بر ارتقای کیفیت‌های مکانی محله آبکوه نیز است. در این بعد با شناخت زمینه‌محور نمونه مورد مطالعه، با توجه به تضاد ذهنیت‌های غالباً منفی بیرونی و مثبت درونی، مؤلفه ذهنیت‌ها و قضاوت‌های غالباً منفی نسبت به محله جزو چالش‌های موجود در

از چالش‌های بافت آبکوه در ارتقای کیفیت‌های مکان نیز به شمار می‌رود. در این بعد از کیفیت مکان، جیکوب به کیفیت محیطی (Jacob, 2007) و رفیعیان به فرم دستدار محیط زیست در مورد کیفیت معنای مکان اشاره دارند (Rafiean, 2019). در همین زمینه مطابق مطالعات پدیدارشناسانه صورت گرفته در نمونه مورد بررسی، مؤلفه آلاینده‌های محیطی در محله آبکوه نیز جزو چالش‌های بافت در ارتقای کیفیت مکان به شمار می‌رود. در نهایت در این بعد با بهره‌گیری از نتایج رهیافت زمینه‌محور پدیدارشناسانه، مؤلفه فضاهای سبز و باز شخصی و عمومی نیز شناسایی شده اما در مطالعات طرح اعتلای کیفیت حیات شهری محله آبکوه نه تنها به کمبود کمی و کیفی فضای سبز و باز در محله پرداخته نشده بلکه وجود پهنه‌های باز و سبز در محلات همجوار به عنوان ظرفیت در ارتقای کیفیت مکان شناسایی شده است.

با توجه به مسائل حقوقی و قانونی مرتبط با وجود دو عمده مالک در این بافت، مهم‌ترین تمایز رهیافت پدیدارشناسانه در مقایسه با یافته‌های نظری و ادبیات عام کیفیت‌های مکانی در بافت‌های ناکارآمد شهری، بعد «حقوقی - مدیریتی» بوده است. مطابق این بعد، نوع رویکرد مداخله در بافت و عملکرد نامناسب مدیریت شهری، کمبود بودجه و تملک غیرنظام‌مند اراضی، اعیان‌سازی بافت، ذهنیت منفی مردم نسبت به شهرداری و ارگان‌های دولتی، عدم سیاست‌گذاری واحد در طول زمان، چالش‌های عمده مالکان زمین و ارتباط نامناسب میان نهادهای مسئول به عنوان چالش‌های بافت آبکوه در ارتقای کیفیت‌های مکانی شناسایی شده است. با مقایسه نتایج رهیافت زمینه‌محور کیفی با شیوه به‌کارگرفته شده در طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه می‌توان گفت در طرح تهیه شده به کمبود بودجه و نحوه تملک، انگیزه‌های اعیان‌سازی محله و ذهنیت منفی مردم نسبت به ارگان‌های دولتی کمتر پرداخته شده است.

علاوه بر موارد فوق با مقایسه اهداف و چشم‌اندازهای طرح مصوب با موضوعات ارزیابی شده به کمک پدیدار آبکوه، می‌توان گفت با وجود این که این طرح ده ساله تا به امروز هشتاد درصد عمر خود را سپری کرده، نه تنها به چشم‌انداز و اهداف متعالی نزدیک نشده بلکه از آنها فاصله گرفته است. به عنوان نمونه این طرح در اهداف خود بیان کرده است که در نظام کالبدی منجر به بهبود بخشیدن پایداری و ایمنی کالبد محدود می‌گردد. اما با مصاحبه با معتمدان محلی به این موضوع اشاره شد که با مداخله مدیریت شهری در بافت، شرایط کیفی سکونت به لحاظ ایجاد تملک‌های پراکنده و غیرنظام‌مند، نسبت به قبل نامناسب‌تر شده است (بند ۶-۲). یا به عنوان نمونه‌ای دیگر این طرح در اهداف خود مدعی است که طرح آبکوه در افق آن منجر به تقویت و تحکیم احساس هویت در بین ساکنان می‌گردد. در حالی که به نقل از ساکنان در دهه‌های اخیر اغلب افراد بومی بافت را تخلیه کرده‌اند و ضمن جایگزینی مهاجران تازه وارد با تملک و تخریب‌های صورت‌گرفته هویت بافت خدشه‌دار شده است (بند ۶-۴).

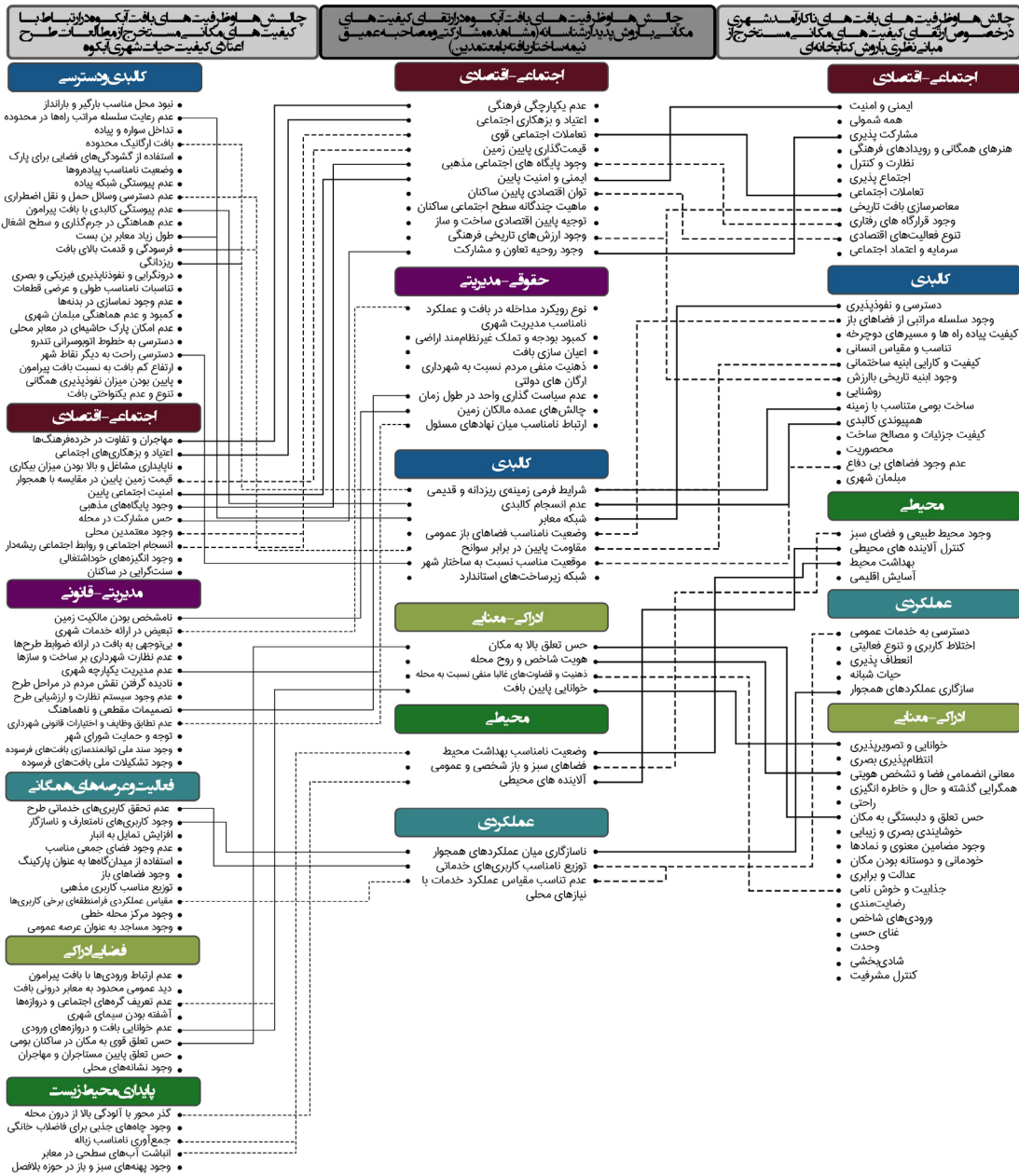
نمودار شماره ۴ مقایسه تطبیقی نتایج یافته‌های زمینه‌محور پدیدارشناسانه با یافته‌های نظری و شیوه به‌کارگرفته شده در طرح مصوب آبکوه را نشان می‌دهد. لازم به توضیح است که در این نمودار خط با گرافیک ممتد نشان‌دهنده همپوشانی کامل نتایج و گرافیک خط چین نشان‌دهنده همپوشانی نسبی میان آنهاست.

ارتقای کیفیت‌های مکانی خاص این بافت شناسایی شده و در نهایت با مقایسه نتایج رهیافت پدیدارشناسانه مردم محور با چالش‌ها و ظرفیت‌های شناسایی شده در طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه مشخص می‌گردد، در این طرح که ماهیتی غالباً از بالا به پایین و کارشناس محور داشته، کمتر به مسائل مرتبط با هویت شاخص و روح محله و ذهنیت‌ها نسبت به محله پرداخته شده است.

در بعد «کالبدی» کیفیت مکان، کریمی یزدی و همکاران در یافته‌های نظری به لزوم تطابق بیشتر معماری ابنیه با زمینه و معماری بومی اشاره می‌کنند (Karimi Yazdi, et al., 2019). در همین رابطه مطابق مصاحبه‌های انجام شده در نمونه مورد بررسی می‌توان گفت شرایط فرمی زمینه ریزدانه و قدیمی از مهم‌ترین چالش‌های بافت در ارتقای کیفیت‌های مکانی است. علاوه بر این با توجه به تملک‌های پراکنده صورت گرفته در بافت، عدم انسجام کالبدی از چالش‌های بافت آبکوه در ارتقای کیفیت مکان است؛ در این خصوص ابراهیم‌پور و استادی در مبانی نظری نیز به لزوم پیکربندی فیزیکی همپوند در راستای همپوندی کالبدی اشاره داشته‌اند (Ebrahimpour, B., & Ostadi, 2022). دسترسی و نفوذپذیری مناسب جزو پرتکرارترین الزامات بررسی شده در مبانی نظری و مقالات با نمونه موردی مشابه بافت آبکوه بوده است. در همین راستا مطابق یافته‌های زمینه‌محور در بافت می‌توان گفت توجه به شبکه معیار اصلی بافت در مداخلات جدید، جزو چالش‌های این محله در ارتقای کیفیت‌های مکانی به شمار می‌رود. در نهایت در این بعد با مقایسه نتایج برآمده از رهیافت زمینه‌محور کیفی با شیوه به‌کارگرفته شده در تهیه طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه، مشخص می‌گردد که نه تنها در این طرح به وضعیت نامناسب فضاهای باز عمومی و عدم رعایت سلسله مراتب میان آنها به اندازه کافی پرداخته نشده، بلکه وجود فضاهای خصوصی، نیمه عمومی و عمومی جزو ظرفیت‌های بافت در ارتقای کیفیت‌های مکانی در نظر گرفته شده است.

در بعد «عملکردی»، با توجه به این که فعالیت‌های ناسازگار بسیاری در بافت مسکونی محله آبکوه شکل گرفته، همان‌طور که در یافته‌های نظری حسینی و همکاران به لزوم ارتباط معنادار استقرار کاربری‌ها اشاره می‌کنند (Hosseini, et al., 2022)، مطابق یافته‌های زمینه‌محور پدیدارشناسانه در نمونه مورد مطالعه، ناسازگاری میان عملکردهای همجوار از اصلی‌ترین چالش‌های بافت آبکوه نیز است. در این بعد یافته‌های نظری کورتیت به لزوم وجود خدمات عمومی و تجاری اشاره دارد (Kourtit, 2022). مطابق نتایج مصاحبه‌های صورت گرفته در محله آبکوه نیز توزیع نامناسب کاربری‌های خدماتی، چالش‌هایی را در زمینه ارتقای کیفیت مکان ایجاد کرده است. در نهایت با بهره‌گیری از رهیافت زمینه‌محور در این بعد، مؤلفه عدم تناسب میان مقیاس عملکرد خدمات با نیازهای محلی بافت آبکوه شناسایی شده و تقریباً به تمامی موارد اشاره شده در پدیدارشناسی، در مطالعات طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه نیز پرداخته شده است.

در بعد «محیطی» نیز هم‌راستا با آنچه کرمونا در مورد لزوم تمیزی و بهداشت محیط در یافته‌های نظری اشاره می‌کند (Carmona & Magalhaes, 2009)، با توجه به مسائلی که در زمینه دفع آب‌های سطحی، فاضلاب و زباله‌ها در محله آبکوه وجود دارد، این مؤلفه



نمودار شماره ۴: مقایسه تطبیقی نتایج یافته های پدیدارشناسانه با یافته های نظری و شیوه به کار گرفته شده در طرح محله آبکوه

### ۵. نتیجه گیری

هسته تمرکز برنامه ریزی و طراحی شهری به ویژه در بافت های ناکارآمد به عنوان جزئی آسیب پذیر از پیکره شهر، می بایست توجه به پیوند بین مردم و مکان ها باشد. بنابراین تجربه بدون واسطه کاربران و به دور از قضاوت های تحمیلی صرفاً فن سالارانه به منظور شناخت کیفیت های مکانی ضرورت دارد. به منظور مداخله هدفمند و کارا در بافت های ناکارآمد شهری باید به هر سایت به منزله یک پدیده خاص و متمایز با سایر محله ها برخورد کرد و کیفیت های مکانی در هر یک را از لایه لای نگاه و نیاز کاربران واقعی آن جست وجو کرد.

این مطالعه با نگاهی بی طرفانه به بازنمایی تجربه واقعی ساکنان و کسبه از کیفیت های مکانی محله آبکوه پرداخته است. زمانی که از رویکردهای زمینه محور مانند پدیدارشناسی بهره گرفته می شود،

مطابق آنچه در نمودار شماره ۴ نشان داده شده، مشخص می گردد که غالب مؤلفه های برآمده از رهیافت پدیدارشناسانه توسط یافته های نظری تأیید می شود و برخی دیگر از مؤلفه ها از بستریزه آبکوه برخاسته اند که در مبانی نظری مطالعه شده نظیر کمتری داشته است. از طرفی دیگر با مقایسه رویکرد از پایین به بالا (زمینه محور) با رویکرد از بالا به پایین (کارشناس محور) به کار گرفته شده در طرح اعتدالی کیفیت حیات شهری محله آبکوه، مشخص می گردد که برخی از چالش های نیازمند حل و ظرفیت های قابل اتکای موجود، در طرح مغفول مانده و در مقابل برخی دیگر از موضوعات در این طرح مطرح شده که مردم به آنها التفات جدی نداشته و یا حتی در برخی موارد خلاف آن را مد نظر داشته اند.



**References:**

- Abusaada, H., & Elshater, A. (2021). Revealing distinguishing factors between Space and Place in urban design literature. *Journal of Urban Design*, 26(3), 319-340. <https://doi.org/10.1080/13574809.2020.1832887>
- Andrews, C. J. (2001). Analyzing quality-of-place. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 28(2), 201-217. <https://doi.org/10.1068/b2714>
- Asadpour, A. (2021). Phenomenology of Place: A Framework for the Architectural Interpretation in Visual Arts (Case Study: Sohrab Sepehri's Drawings). *International Journal of Architecture and Urban Development*, 11(1), 47-60. {in Persian}. <https://doi.org/10.30495/ijaud.2021.16767>
- Carmona, M. (2014). The place-shaping continuum: A theory of urban design process. *Journal of Urban Design*, 19(1), 2-36. <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.854695>
- Carmona, M. (2019). Place value: Place quality and its impact on health, social, economic, and environmental outcomes. *Journal of Urban Design*, 24(1), 1-48. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1472523>
- Castello, L. (2016). Rethinking the meaning of place: conceiving place in architecture-urbanism. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315606163>
- Coates, G. J., & Seamon, D. (1984). Toward a phenomenology of place and place-making: Interpreting landscape, lifeworld, and aesthetics. *Oz*, 6(1), 3. <https://doi.org/10.4148/2378-5853.1074>
- - Cresswell, T. (2009). Place. In N. Thrift, & R. Kitchen (Eds.), *International Encyclopedia of Human Geography* (Vol. 8, pp. 169-177). Elsevier.
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2016). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches*. Sage publications.
- - Durmaz, S. B. (2015). Analyzing the quality of place: Creative clusters in Soho and Beyoğlu. *Journal of Urban Design*, 20(1), 93-124. <https://doi.org/10.1080/13574809.2014.972348>
- Ebrahimpour, B., & Ostadi, M. (2022). Development of a Conceptual-Analytical Framework for Placemaking with Emphasis on the Linking Places in

اولویت‌های نیازمند توجه در ارتقای کیفیت مکان با نقطه‌نظرات حرفه‌مندان و صاحبان نفوذ ممکن است متفاوت باشد. تنها با اتکا به چک‌لیست‌های برآمده از مبانی نظری و مبتنی بر تجارب فراگیر جهانی نمی‌توان موضوعات کیفی بومی در بافت‌های ناکارآمد شهری را مورد مذاقه قرار داد.

- the Old and Middle Textures of Mashhad. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 14(37), 133-149. <https://doi.org/10.22034/aaud.2021.204554.2016> {in Persian}
- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Guaralda, M., & Kamruzzaman, M. D. (2018). Evaluating place quality in innovation districts: A Delphic hierarchy process approach. *Land use policy*, 76, 471-486. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.02.027>
  - Farnhad Consulting Engineers (2011). *The Plan of Improving the Quality of Urban Life in Abkooh*. Mashhad Municipality, Vice-Chancellor of Urban Planning and Architecture. {in Persian}
  - Ghanbarpour, M., Heydari, A., Ghanbarpour, A. (2016). Presenting an integrated model of the definition and dimensions of the place identity and determining the indicators that make up the identity; Case Study: residents of Shiraz city. *Art and architecture studies*. 2(4), 1-19. {in Persian}
  - Ghavampour, E., & Vale, B. (2019). Revisiting the “model of place”: A comparative study of placemaking and sustainability. *Urban Planning*, 4(2), 196-206. <https://doi.org/10.17645/up.v4i2.2015>
  - Golkar, K. (2005). Place Appraisal in Urban Design: An Introduction to Placecheck Technique. *Soffeh*, 15(40), 28-47. {in Persian} <https://dorl.net/dor/20.10.01.1.1683870.1384.15.2.4.2>
  - Golkar, K. (2008). Design-Oriented Urban Design; Policy-Oriented Urban Design: Model Terms of References for Guiding Instruments in Iran. *Soffeh*, 17(46), 51-66. {in Persian} <https://dorl.net/dor/20.10.01.1.1683870.1387.17.2.11.7>
  - Haghi, M., & Poralikhani, M. (2019). Assessing the Level of Citizens’ Satisfaction with Urban Environmental Quality (Case Study: Hamedan City). *Journal of Environmental Studies*, 45(2), 287-300. {in Persian} <https://doi.org/10.22059/jes.2019.260081.1007681>
  - Hosseini, A., Kahaki, F. S., & Ahadi, Z. (2022). Explaining the importance of place quality in urban regeneration with a future studies approach, The case study on District 10 of Tehran. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 9(4), 957-980. {in Persian} <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.325724.1538>
  - Karimi Yazdi, A., Barati, N., & zarei, M. (2019). An inquiry into Qualitative norms of place perception in the experience of urban space revitalization in Emamzadeh Saleh, Tajrish, Tehran. *Motaleate Shahri*, 8(32), 89-104. {in Persian} doi: 10.34785/J011.2019.509
  - Kloosterman, R. C., & Trip, J. J. (2011). Planning for quality? Assessing the role of quality of place in current Dutch planning practice. *Journal of Urban Design*, 16(4), 455-470. <https://doi.org/10.1080/13574809.2011.585863>
  - Knobel Guelar, P. (2020). Urban Green Space and Human Health: the Role of Quality Characteristics.
  - Kourtit, K., Nijkamp, P., Türk, U., & Wahlstrom, M. (2022). City love and place quality assessment of liveable and loveable neighborhoods in Rotterdam. *Land Use Policy*, 119, 106109. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106109>
  - Lennon, M. (2020). The art of inclusion: phenomenology, placemaking and the role of the arts. *Journal of Urban Design*, 25(4), 449-466. <https://doi.org/10.1080/13574809.2020.1717331>
  - Lynch, K. (1981). *Good city form*. MIT Press.
  - - Mahmoodi, A. (2021). Strategic planning for regeneration of inefficient urban fabric. *Journal of Engineering & Construction Management*, 6(3), 8-14. {in Persian}
  - Matkan, A.A., Pourahmad, A., Mansourian, H., Mirbagheri, B., & Hosseini Asl, A.. (2010). Measuring the Quality of Urban Places by Using Multicriteria Evaluation Method in GIS (Case Study: Tehran City). *Remote Sensing & Gis*, 1(4), 1-20. {in Persian}
  - Menin, S. (Ed.). (2004). *Constructing place: mind and the matter of place-making*. Routledge.
  - Mirzaei, Sh, Teimouri, S, & Sattari, S. (2011). Sense of Place and Identity Creation (Case Study: Bazaar Kermanshah). *National Studies*, 13(2 (50)), 121-141. {in Persian}
  - Ministry of Roads and Urban Planning. (2013). National strategic document for revitalization,

- improvement, renovation, and empowerment of declining and inefficient urban fabrics.
- Modiri, A. (2008). Place. *Hoviatshahr*, 2(2), 69-79. {in Persian}
  - Mohammadpour, A. (2012). Qualitative research method; logic and design in qualitative methodology and practical steps and procedures in qualitative methodology. *Publications of sociologists*, second edition. {in Persian}
  - Moran, D. (2002). *Introduction to phenomenology*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203196632>
  - Mostafavi Saheb, S., Sasanpour, F., Movahed, A., and Shamaie, A. (2014). Environmental quality assessment in urban neighborhoods and planning for a sustainable environment (case study: Saqqez city neighborhoods). *Regional urban studies and research*, 6 (24), 1-26.
  - Moustakas, C. (1994). *Phenomenological research methods*. Sage publications. <https://doi.org/10.4135/9781412995658>
  - Negintaji, S, Ansari, M, & Pourmand, H. (2018). Explanation of The Relationship Between Human and Place in Architecture Design Process by a Phenomenological Approach. *Memari-Va-Shahrsazi (Honar-ha-ye-Ziba)*, 22(4), 71-80. {in Persian} <https://doi.org/10.22059/jfaup.2018.200203.671327>
  - Pakzad, J. (2019). *Alphabet of spatial qualities for designers*, first edition, Armanshahr Publications. {in Persian}
  - Pancholi, S., Yigitcanlar, T., & Guaralda, M. (2018). Attributes of successful place-making in knowledge and innovation spaces: evidence from Brisbane's Diamantina knowledge precinct. *Urban Design*, 1-19. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1454259>
  - Parsnia, A. (2016). Identification and spatial mapping of quality in the urban environment; Case study: the historical and cultural center of Mashhad, master's thesis in urban regional planning and design, Islamic Azad University, Tehran central branch. {in Persian}
  - Partoei, P. (2012). *Phenomenology of place: principles and methodology*, doctoral thesis in the field of urban planning, University of Tehran, Faculty of Fine Arts. {in Persian}
  - Pourahmad, A, Keshavarz, M, Aliakbari, E, & Hadavi, F. (2017). Sustainable Regeneration Urban Distressed Area, Case Study: (District 10, Tehran City). *Environmental-Based Territorial Planning (Amayesh)*, 10(37), 167-194. {in Persian}
  - Pourjafar, M, Pormand, H, Zabihi, H, Hashemi Demneh, L, & Taban, M. (2011). Phenomenology of identity and place in historical context. *Journal of studies on Iranian Islamic city*, 1(3), 11-20. {in Persian}
  - Rafiean, M., Rafieian, M., & Bemanian, M. R. (2019). Investigating the Quality of Meaning of Urban Public Places in the Perceptions of Yazd's Citizens. *International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning*, 29(1), 91-98. {in Persian} <https://doi.org/10.22059/jhgr.2017.225301.1007389>
  - Seamon, D. (2000). Phenomenology 'place-environment' and architecture: A review of the literature. *Phenomenology Online*, 1-29.
  - Sepe, M. (2015). *Urban Happiness and Public Space*.
  - - Shahr\_e\_Ziba Khavaran consulting engineers (2019). *Abkooch neighborhood development plan*. {in Persian}
  - Sholeh, M, Lotfi, S, & Kian, F. (2018). Application Of 'Place Design Quality Indicator' (PDQI) Method in The Comparative Assessment of Historic and Cultural Urban Spaces Case Study: Two Historic-Cultural Places in Historic Urban Fabric of Shiraz. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 9(19), 113-132. {in Persian}
  - Stephenson, J. (2010). People and place. *Planning Theory & Practice*, 11(1), 9-21. <https://doi.org/10.1080/14649350903549878>
  - Taban, M, Pourjafar, M, & Pourmand, H. (2012). Identity and Place, Phenomenological Approach. *Hoviatshahr*, 6(10), 79-90. {in Persian}
  - Trip, J. J. (2007). Assessing the quality of place: a comparative analysis of Amsterdam and Rotterdam. *Journal of Urban Affairs*, 29(5), 501-517. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2007.00362.x>
  - Trip, J. J. (2007). What makes a city? Planning for quality of place': The case of high-speed train station area development (Vol. 12). IOS press.

- Ujang, N., & Zakariya, K. (2015). The Notion of Place, Place Meaning and Identity in Urban Regeneration. *Social and Behavioral Sciences*, 709-717. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.01.073>

نحوه ارجاع به مقاله:

فائهمقامی فراهانی، گلبرگ، قهرمانی، هومن، بحرینی، سیدحسین (۱۴۰۳)، ارزیابی کیفیت مکان در بافت‌های ناکارآمد شهری؛ نمونه مورد مطالعه: محله آبکوه مشهد، مطالعات شهری، 13 (52)، 19-32. <https://doi.org/10.22034/urbs.2024.140295.4997>

#### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

