



## Measurement of Urban Integration Management Capabilities for Development Projects (Case Study: Worn-out Urban Texture Central of Zanjan City)

Esmail nasiri hendekhaleh<sup>1\*</sup> & Amirhoushang Rajabi Kalvani<sup>2</sup>

<sup>1</sup>. Associate Professor, Department of Urban Planning, faculty of Art and Architecture, University of Guilan, Rasht, Iran.

<sup>2</sup>. Senior expert in geography and urban planning, Payam Noor University, Tehran, Iran.

\* Corresponding Author, [esmaeil.nasiri@guilan.ac.ir](mailto:esmaeil.nasiri@guilan.ac.ir)

*Receive Date: 15 August 2023*

*Accept Date: 02 September 2024*

### ABSTRACT

**Introduction:** One of the new policies in integrated management is the use of measures and projects that stimulate development intending to accelerate and facilitate the transformation process in these textures by taking advantage of residents' participation and social power and using local capacities. As long as the interests of the residents are not taken into account in the restoration of the worn-out textures, we cannot hope for a quick restoration of the worn-out textures.

**Objectives:** The main issue and goal that will be investigated in this research is to investigate the impact of the urban integration management components for the development stimulating projects in the worn-out central city of Zanjan. Therefore, while recognizing the components of urban integration management, the impact of the feasibility and implementation of development-stimulating projects has been evaluated.

**Methodology:** The research method in this research is descriptive-analytical, and the required information is collected from library and field methods.

**Geographical Context:** Zanjan, with 490 hectares of worn-out texture, faces the basic problem of lack of integrated urban management between organizations.

**Results and Discussion:** The study identifies unity of command, good governance, and foundation and interaction as the main factors influencing development-stimulating projects across social, cultural, economic, physical, and mental dimensions. In Zanjan's worn-out central texture, urban integrated management components showed effectiveness in the order of balanced development, social participation, and creation of social capital. The highest direct impacts were from unity of command (0.389), good governance (0.353), and foundation and interaction (0.323). The linear model is significant at the 95% confidence level and can predict changes in the dependent variable.

**Conclusion:** This research shows that Zanjan's worn-out urban core can serve as a mechanism for launching development-stimulating projects. Three key indicators—unity of command, good governance, and interaction platform—lead this process. Socially and culturally, they strengthen urban identity and increase citizen participation. Physically, they guide neighborhood growth, integrate spaces, and protect valuable urban fabrics.

**KEYWORDS:** Urban Management, Driver of Development, Integration, Zanjan.



## سنجش قابلیت‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه (مطالعه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان)

اسماعیل نصیری‌هنده‌خاله<sup>۱\*</sup> و امیر هوشنگ رجبی‌کلوانی<sup>۲</sup>

۱. دانشیار، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.

۲. کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.

\* نویسنده مسئول، Email: [esmaeil.nasiri@guilan.ac.ir](mailto:esmaeil.nasiri@guilan.ac.ir)

تاریخ دریافت: ۲۴ مرداد ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۱۲ شهریور ۱۴۰۳

### چکیده

**مقدمه:** یکی از سیاست‌های نوین در مدیریت یکپارچه به کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است. تا زمانی که در احیای بافت‌های فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود، نمی‌توان به احیای سریع بافت‌های فرسوده امید داشت.

**هدف:** مسأله و هدف اصلی که در این پژوهش مورد بررسی قرار خواهد گرفت، بررسی تاثیر مولفه‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان است. از این رو ضمن بازشناسی مولفه‌های مدیریت یکپارچه شهری، تاثیر مولفه‌های آن بر تحقق‌پذیری و اجرای پروژه‌های محرک توسعه ارزیابی شده است.

**روش‌شناسی:** روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی است و اطلاعات مورد نیاز از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری شده است.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** شهر زنجان با ۴۹۰ هکتار بافت فرسوده با معضل اساسی عدم مدیریت یکپارچه شهری بین سازمان‌ها مواجه است. یافته‌ها و بحث: یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که سه عامل وحدت فرماندهی (ضریب ۰,۳۸۹)، حکمرانی خوب (ضریب ۰,۳۵۳)، و بستر و تعامل (ضریب ۰,۳۲۳)، عوامل اصلی در اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی زنجان هستند. این عوامل بر ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و ذهنی تأثیر می‌گذارند. از منظر مدیریت یکپارچه شهری، مؤثرترین اقدامات شامل ساماندهی توسعه کالبدی مطلوب، اصلاح کاربری‌ها، و برانگیختن مشارکت و سرمایه اجتماعی است. مدل کلی تحقیق در سطح اطمینان ۹۵٪ معنادار بوده و قابلیت پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته را دارد.

**نتیجه‌گیری:** بر اساس نظر پرسش‌شوندگان، بافت فرسوده مرکزی زنجان بستری مناسب برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه است. اثرگذاری سه شاخص کلیدی (وحدت فرماندهی، حکمرانی خوب، و تعامل) در این بافت منجر به ارتقاء هویت و افزایش مشارکت اجتماعی-فرهنگی شده است. همچنین، این شاخص‌ها توسعه فیزیکی محلات را هدایت کرده، کاربری‌های مورد نیاز را افزایش داده و به یکپارچه‌سازی و حفاظت از بافت‌های ارزشمند شهری کمک می‌کنند.

**کلیدواژه‌ها:** مدیریت شهری، محرک توسعه، یکپارچه‌سازی، زنجان.

## مقدمه

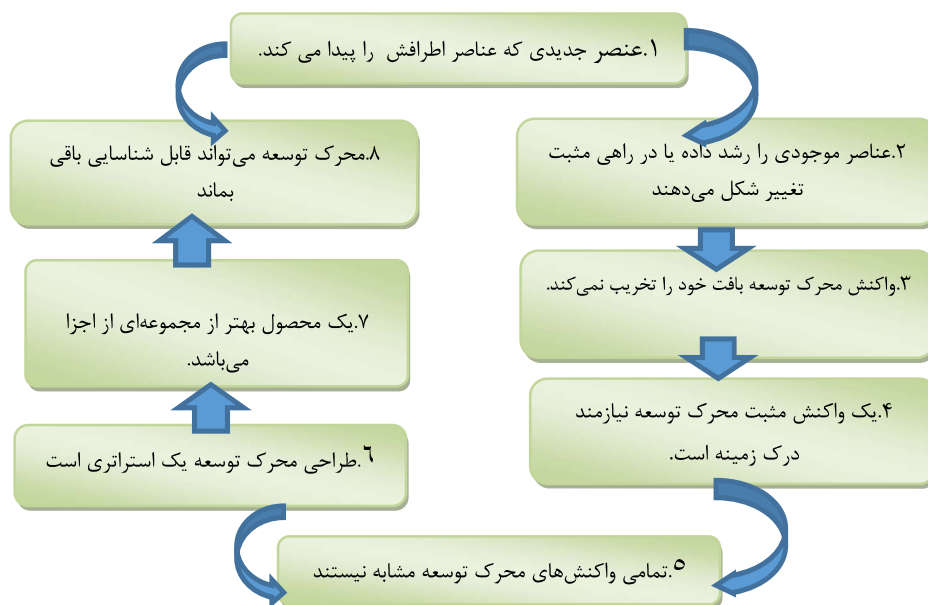
شهرنشینی سریع و چالش‌های مرتبط با آن در کشورهای جنوب، ضرورت بازنگری در مفهوم مدیریت شهری را ایجاد کرده است. (Stephen Leonard et al., 2023: 44). اهمیت این موضوع از دیدگاه مختلف قابل بررسی است (Britannica Encyclopaedia, ۲۰۲۲). با افزایش جمعیت جهان از ۲/۵ میلیارد به ۷/۷۱ میلیارد و جمعیت شهری از ۷۴۶ میلیون نفر به ۴/۲ میلیارد نفر چالش‌های گسترده‌ای را برای مدیریت شهری فراهم کرده است (UN-Habitat, 2019: 315-328). و پیش‌بینی می‌شود که جمعیت شهری به ۵/۰۶ میلیارد نفر در سال ۲۰۳۰ افزایش یابد (UN-Habitat, 2015: 10). از این رو محیط شهری پیچیده، پویا و متنوع، است (نصیری هنده خاله، ۱۴۰۰: ۱۵۲). رشد شهرنشینی در اقتصادهای در حال توسعه روندی سریع‌تر دارد (Wei et al., 2015: 3245). مدیریت شهری یک فرآیند پیچیده است زیرا با جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی همپوشانی دارد که مستلزم ایجاد آن است (Hussein) Allawi et al., 2023: 30). مدیریت شهری روند توسعه، اجرا، هماهنگ‌سازی و ارزیابی راهبردی یکپارچه است (بابایی و ابراهیمی، ۱۳۹۵: ۱۸). (دیجیک و پیتر، ۲۰۰۶). اگر مدیریت شهری خود را به یک برنامه جدید مجهز نسازد، دچار تنش خواهد شد (Cravidão, 2018) از اواخر دهه هفتاد میلادی که موضوع مدیریت شهری به صورت علمی مطرح شد، نحوه یکپارچه کردن فرایند مدیریت شهر نیز یکی از دغدغه‌های مهم برنامه ریزان شهری بوده است، (کاظمیان و میرعابدینی، ۱۳۹۰: ۲۸) مدیریت یکپارچه شهری دربرگیرنده عناصر مرتبط فراوانی در سطوح مختلف تصمیم‌گیری است، لذا رویکرد سامانه‌ای برای ایجاد هماهنگی تلاش‌ها در سطوح مختلف غیرقابل انکار است. تعدد و تکثر موجود در ماهیت پدیده شهر و مناطق شهری، جامع‌نگری و یکپارچه‌سازی تصمیم‌ها و سیاست‌های عوامل هدایت‌کننده را در سامانه برنامه ریزی و مدیریت الزامی می‌کند. اندیشمندان در لزوم یکپارچگی مدیریت شهری اتفاق نظر دارند، لیکن در مدل‌های ارائه شده، پیشنهادات متفاوتی را اعم از یکپارچگی وظایف مدیریتی، یکپارچه کردن زمینه‌های مختلف کاری و یکپارچه کردن روابط نهادهای تاثیرگذار مطرح کرده‌اند. در کل نظام حکومتی، باید عهده‌دار امور محلی و مدیریت یکپارچه شهری باشد (Abdali et al., 2018: 297). مدیریت یکپارچه شهری، بیانگر نوعی از حکمروایی خوب است که بر کارایی سیستم و نقش مشارکت شهروندان و آماده‌سازی آنان برای ایفای نقش اساسی در نحوه اداره شهر و ایجاد هماهنگی سازمانی و تمرکزگرایی امور در قالب حکومت محلی (شهرداری و شورای شهر) تاکید می‌شود. این نوع از مدیریت شهری یکپارچه در کشورهای پیشرفته منشا تحولات زیادی در توسعه پایدار شهری بوده است امری که در کشور ما فراموش شده و کمتر بدان پرداخته شده است. جز چند ماده و تبصره در قالب برنامه‌های پنج ساله توسعه کشور (ثنایی و همکاران، ۱۳۹۸). مدیریت شهری مجموعه‌ای از سیاست‌های شهری است که امکان دسترسی به خدمات را برای شهروندان فراهم می‌کند (engin, 2019: 2). تعدد مدیریت و ناهماهنگی سازمان‌ها و نهادهای دولتی و خصوصی متولی بافتهای فرسوده از مسائل اساسی در حوزه مدیریت شهری است. بافتهای فرسوده به دلیل ناسازگاری زمانی و سقوط ارزشهای اجتماعی و انسانی چالش‌های روز افزونی را برای مدیریت شهری ایجاد کرده‌اند (نصیری هنده خاله، ۱۴۰۰: ۳۲). در مباحث مدیریت شهری ساختارهای غیر فیزیکی شامل ساختارهای اجتماعی-اقتصادی، سازمانی است. (Khan et al, 2022). امروزه مدیریت شهری با ذینفعان متعدد، منابع و اقدامات وابسته به یکدیگر، اهداف مشترک و مرزهای نامشخص میان بخش خصوصی و عمومی، رسمی و غیررسمی و بخش‌های جامعه مدنی و دولتی سروکار دارد (عبادی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۰). بنابراین رویکرد مدیریت یکپارچه شهری از مهمترین رویکردهایی است که بایستی در یک فرآیند میان مدت جای دیگر سیستم‌ها و رویکردهای مدیریتی را در شهرها بگیرد. در بافتهای فرسوده نیز این نوع مدیریت بسیار کارآمد است. ساماندهی این بافت‌ها با بهره‌گیری از سیاست‌های مختلف مداخله در بافت فرسوده با لحاظ کردن یکپارچگی مدیران امر در سطح شهر می‌تواند تأثیر مثبت و سازنده‌ای داشته باشد (هاشمی، ۱۴۰۰: ۵۹۸).

باگذشت بیش از یک قرن از شکل‌گیری ساختارهای سازمانی نوین در حوزه برنامه ریزی شهری در ایران، مدیریت-شهری، مدیریتی واحد نیست (کامیار، ۱۳۸۵: ۵۴). به بیانی دیگر، در ایران مدیریت شهری در اختیار ۸۱ ارگان است.

(موسوی و زیاری، ۱۳۹۷: ۹۵). مدیریت شهری یکپارچه مفهومی است که تمام فعالیت‌های اجتماعی را در بر می‌گیرد و هدف آن پیش‌بینی، بیان و تنظیم توسعه فضای شهری است (Kongsombat, 2010). از این رو نیازمند شناختی عمیق از یک شهر و یافتن ویژگی‌های منحصر به فرد آن هستیم که به عنوان محرکی برای توسعه شهری عمل نماید (Kongsombat, 2010). تنها رویکردهای یکپارچه و کل نگر می‌تواند خدمات بلندمدت و موثری را به شهرها ارائه دهد و چالش‌های موجود را برطرف کند. (Allawi, 2022). برای این یکپارچگی باید ابعاد مختلفی را در نظر گرفت در مدیریت شهری برای ایجاد هماهنگی میان تلاش‌ها در سطوح مختلف، یک ضرورت انکارناپذیر است (ikram et al., 2020: 5). تحقق رویکرد مدیریت یکپارچه در هر عرصه نیازمند وجود ابزارها، رویه‌ها و بستری است که بدون وجود آن‌ها صحبت از اجرایی شدن یکپارچگی بیمعناست. ابزارهایی همچون پشتیبانی قانونی، فرهنگ و نگرش سازمانی، توزیع منفعت و قدرت و ... میباشد.

به نظر می‌رسد که از آنجا که مدیریت یکپارچه شهری، راه حلی تمرکز زدایانه و مبتنی بر قدرت چند جانبه 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 چرا که شکل‌گیری بافت‌های فرسوده از عواملی هستند که دامنه شهرها را بیش از پیش گسترش داده است (Furlan et al., 2019: 129). بازآفرینی شهری در گرو مدیریت یکپارچه می‌تواند تمام ذی‌نفعان، ذی، مداخلان و ذی‌نفوذان را با خود همراه کرده و در اقدامی مشترک، گام‌های موثری برداشته شود. 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 برنامه‌واقدام عمل هوشمند در بافت‌های تاریخی رقم خواهد (یزدانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۴۳۸) اولین اقدامات محرک توسعه در پویایی محله‌های شهری پروژه‌های پرچم‌دار و پروژه‌های پرستیز است که در دهه ۱۹۸۰، به ویژه در کشورهای اروپایی مانند بریتانیا اجرا شد و ابزار مهمی در رقابت جهانی میان شهرها در فرایند جهانی شدن بود. (پریزادی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۲). با آغاز دهه ۱۹۷۰ میلادی در آمریکا و دهه ۱۹۸۰ در اروپا، پروژه‌های محرک توسعه به عنوان سیاستی برای تشویق سرمایه‌گذاری خصوصی و هدایت آن به سوی بازآفرینی محله‌های روبه زوال شهری مطرح شدند. موضوع پروژه‌های محرک توسعه بر این فرض استوار است که به منظور بازآفرینی در شهر و هم‌زمان توسعه اقتصاد محلی شهرها، ترکیبات کالبدی محیط به بازتولید نیازمند است (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۱). مفهوم پروژه‌های محرک توسعه هدفی فراتر از جذب سرمایه، یا فراهم کردن مطلوبیت دارد. (Peng & Bai, 2020: 342) پروژه‌های محرک توسعه، عنصری شهری است که به وسیله شهر شکل می‌گیرد، پروژه‌های محرک توسعه شهری بر اساس نوع نگاه به بلندمدت یا کوتاه مدت تقسیم می‌شود. (Sun et al., 2019: 57) فرآیند تحریک توسعه، از کوتاه مدت به بلندمدت و فرآیند محور پیش می‌رود (Medeiros & Van Der Zwet, 2020: 559) اولویت نخست در پروژه‌های محرک توسعه، ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری و مشارکت است که احیای بناهای مخروبه، بدنه سازی بافت، مناسب سازی معابر و ایجاد فضای سبز از پروژه‌های شاخص آن به شمار می‌رود. (Aliakbari et al., 2020) اساس رویکردی جامع، منجر به بازآفرینی بافت فرسوده در قالب شکل‌گیری محرک پروژه‌های محرک توسعه در توسعه است (Pendar, 2020). پروژه‌های محرک توسعه شهری با توجه به دوام پروژه به دو گروه دائمی و موقتی تقسیم می‌شوند. موارد موقتی رودیدادهایی هستند که هر ساله اتفاق می‌افتند، مانند رویدادهای تجاری، هنر، موسیقی (Oswalt, Overmeyer, Misselwitz, 2013). یکی از سیاست‌های نوین در مدیریت یکپارچه به کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است (Sajadi nia et al., 2017) محرک‌های توسعه راهبردهای جدید برای توسعه مجدد شهری است (Lakmali, 2018: 16). در واقع می‌توان محرک توسعه را سیاست‌های عمومی در واکنش به پیچیدگی توسعه شهری دانست که با به کارگیری راهبرد توسعه مجدد، ابزاری در راهبردهای تحول شهری محسوب می‌شود (Couch et al., 2003: 227). و از زمین‌های بلا استفاده که ساختمان و زیرساخت‌های فرسوده دارند (نعمتی و

همکاران، 1395: 142) برای مقاصد عمومی و نظم‌دهی مناسب اراضی خصوصی استفاده می‌شود (Seele, 1982: 24). هدف اصلی این نوع پروژه‌ها، خلق توسعه‌ای است که فراتر از عرصه خود بوده و حضور فیزیکی توسعه به وضوح قاب مشاهده باشد. اگرچه تلاش‌های بازآفرینی شهری با رویکرد محرک توسعه شباهت‌های اساسی باهم دارند، اما از شهری به شهر دیگر در پاسخگویی به واقعیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و تاریخی، متفاوت هستند. پروژه‌های محرک توسعه، بسته به مقیاس مورد عمل در بافت شهری، می‌توانند از یک میدان تا پهنه وسیعی از شهر را دربر بگیرند (هاشمی و همکاران، 1399) اتفاق نظر بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در یک بافت، از آنجا نشأت می‌گیرد که یکی از مهم‌ترین معضلات بافت‌های ناکارآمد شهری، کاهش ارزش اراضی و املاک نسبت به بافت‌های پیرامونی آن است. این افت دائمی ارزش دارایی، انگیزه مالکان و توسعه‌گران شهری برای نوسازی آن‌ها را با هشدت کاهش می‌دهد و در نتیجه چرخه نوسازی و احیاء واحدهای مسکونی با چالش مواجه می‌گردد (پور آقاسی و همکاران، 1400). محرک‌های توسعه بر توسعه مجدد فضاها، نواحی و محله‌های درونی شهرها تأکید بسیاری دارند. در این باره، نظریه-پردازان با استفاده از ارزیابی بسیاری از اقدامات عمرانی احیای مناطق درونی شهرها، هشت ویژگی را برای یک محرک شهری ضروری دانسته‌اند (شکل 1).



شکل 1. هشت ویژگی محرک‌های توسعه شهری؛ منبع: Attoe and Logan, 1989

در واقع از آنجا که عملیات شهری در برگزیده تعداد زیادی از عناصر مرتبط با یکدیگر در سطوح مختلف تصمیم‌گیری است، رویکرد سامانه‌ای در مدیریت شهری برای ایجاد هماهنگی میان تلاش‌ها در سطوح مختلف، یک ضرورت انکارناپذیر است. رویکردهای مختلفی برای مفهوم سازی مدیریت شهری استفاده شده است. (Rugel et al, 2022). این حال به طور کلی می‌توان یکپارچگی در مدیریت شهری را در سطوح زیر خلاصه کرد: پروژه‌های مدیریت شهری اغلب دارای چندین هدف متضاد هستند، (Al-Sehrawy et al, 2022). سطح یکپارچگی عملکردی که در واقع اشاره به مدیریت یکپارچگی و هماهنگ عملکردهای اصلی شهر دارد. رویکرد محوری در این پژوهش آن است که ساختار و تشکیلات گسترده مدیریت فعلی نمی‌تواند به بهره‌وری بالایی دست یابد، مگر آنکه بخش‌های عملیاتی و اجرایی خود را به دست شهروندان و نهادهای غیردولتی سپرده و نظارت و سیاست‌گذاری را از آن خود بداند با توجه به اهمیت موضوع مورد بررسی در ذیل اشاراتی به برخی از تحقیقات انجام شده در ارتباط با موضوع پژوهش پرداخته می‌شود.

جدول ۱. پیشینه مطالعات انجام شده

سال	نویسندگان	نتایج
۱۳۹۴	عین‌الهی و عابدینی	نتایج نشان میدهد گرچه حضور هر یک از معیارهای کاتالیزورهای شهری به تنهایی یا چندتایی دارای تأثیر مثبت در تسهیل فرایند احیاء بافت تاریخی خواهند بود، اما با حضور همه این عوامل دستیابی به یک احیاء موفق در شرایط خیلی خوب و با حداقل صرف انرژی و هزینه قابل دستیابی است.
۱۳۹۶	عزیزی و بهرا	یافته‌های تحقیق نشان میدهد عوامل اصلی سنجش نقش پروژ ههای محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها شامل شان سکونتی بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، وضعیت فعالیتی، وضعیت اقتصادی، نوسازی کالبدی، تحرک ساخت وسازها، سرمایه‌گذاری دولتی و وضعیت عمومی بافت هستند. در بافت تاریخی شهر یزد، برزن گنبد سبز، بهترین و برزن زرتشتی‌ها، نابسامان‌ترین وضعیت را در ارتباط با شاخص تلفیقی تحرک و توسعه دارد.
۱۳۹۸	حقیقت و نائینی	در تحقیقی که بر روی دانشگاه هنر و اثرات استقرار آن بر بافت پیرامون انجام م ی‌دهد، اثرات این پروژه محرک را یک افزایش کمی و تک بعدی نمی یابد، بلکه تأثیرات مداوم بی در پی آن در توسعه ابعاد فضایی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی منطقه تاریخی شهر تهران، (به ویژه درحال یکه این بخش فرهنگی شهر در حال استحاله شدن به حوز ههای تجاری است) کاملاً نمایان است.
۱۳۹۹	نیک کار و همکاران	بر روی زیرگذر خیابان کریم خان زند شیراز به عنوان پروژه محرک توسعه انجام می‌دهند، به تحلیل تطبیقی ادراک شهروندان از کیفیت های محیطی فضاهای شهری در دو بازه زمانی قبل و بعد از انجام این پروژه محرک توسعه می‌پردازند. در این مقایسه مؤلفه های دسترسی، خوانایی، امنیت، هویت، تعاملات اجتماعی، پایداری محیطی، انطباق پذیری، جذابیت و کارایی اقتصادی ملاک ارزیابی قرار م یگیرد. نتایج مطالعه آ نها نشان می‌دهد که از نظر پاسخگویان بیشترین اثرگذاری در مؤلفه دسترسی و پس از آن در مؤلفه های خوانایی و کارایی اقتصادی رخ داده است.
۱۴۰۰	ابراهیم نژاد و همکاران	نشان داد که الگوی ارزیابی پروژه های محرک توسعه دارای ۵ بعد شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی و پایداری است. این ابعاد از چندین مولفه تشکیل شده که هر کدام منطبق با نیازهای ساکنان بافت فرسوده و همراستا با استراتژ یهای بازآفرینی این بافتها است
۱۴۰۰	فتاحی زاده و همکاران	در بررسی بازآفرینی شهری پایدار در بافت تاریخی با رویکرد یکپارچه در شهری و قم نشان دادند که نبود مدیریت و دیدگاه یکپارچه سبب ایجاد بسیاری از مشکلات بوده و ساکنان بافت های فرسوده به مرور زمان از صحنه برنامه ریزی و سیاستگذاری کنار گذاشته شدند
۱۴۰۲	زارع و همکاران	در بررسی عملکرد مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری (مطالعه ی موردی: محله فخرآباد-کلان شیراز) به این نتیجه رسیده‌اند که تمامی شاخص های مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده فخرآباد نامطلوب ارزیابی می شود. همچنین نتیجه آزمون فریدمن در سطح کمتر از ۰/۵۰ تفاوت معناداری را میان شاخص های مدیریت یکپارچه شهری در بافت فرسوده نشان می دهد که بیشترین تفاوت مربوط به شاخص سرمایه اجتماعی درون نهادی و سپس کارایی و بهره وری نهادی بوده است.
۲۰۰۹	چمبر	در مقاله ا ی با عنوان (ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به منظور ارائه فرآیند مناسب بازآفرینی بافتهای آسیب دیده) به مداخلات انجام شده در قالب طرحهای بازآفرینی بافت فرسوده از جمله در طرح منظر شهرهای گوناگون دانمارک، نشان دهنده تجربه ناموفق مشارکت مردم در فرآیند نوسازی و احیای بافتهای فرسوده بوده است
۲۰۱۶	جیمنز و همکاران	در مطالعه ای با عنوان به‌سوی یک استراتژی با رویکرد چند هدف در بازسازی ساختمان‌های شهری در منطقه مدیترانه نشان میدهد 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.
۲۰۱۸	لاین برگر و لو	در مطالعه محرک‌های توسعه و بازآفرینی مکان‌های شهری به این نتیجه رسیدند که سیاست‌های محرک‌های توسعه، همیشه موفقیت‌آمیز نبوده است فزون براین، چنین تصمیمی تأثیر فراوانی بر کاهش میزان اعتماد و مشارکت شهروندان در طول اجرای پروژه‌ها دارد
۲۰۱۸	السرگی و الوتکالی	در مطالعه خود اشاره دارند که پروژه‌های محرک توسعه با حفاظت از اهمیت نمادین شهر در

ساختمان‌های میراثی و حس متمایز کردن مکان‌های شهری به افزایش کیفیت زندگی شهروندان در حوزه کالبدی و کاربری فضای فضاهای شهری کمک می‌کند.

در پژوهشی با عنوان طراحی استراتژیهای موفق بازآفرینی شهری به بررسی ایجاد یک چارچوب الگویی که قادر به پشتیبانی از برنامه ریزی مشترک و فرآیندهای تصمیم‌گیری مربوط به تحولات بازآفرینی شهری می‌پردازد

۲۰۱۹

فریتی و گراسو

مدیریت شهری به عنوان مجری طرح‌های توسعه در سطح محلی، وظیفه مهمی در به سرانجام رساندن اهداف و استراتژی‌های آن دارد به طوری که یکی از مهمترین وظایف آن، انتخاب و اولویت بندی طرحها و پروژه‌ها از دل انبوه طرحها و پروژه‌هایی است که در طرحهای توسعه شهری تعریف و پیشبینی شده است. محدودیت منابع و روبرویی با تعداد بسیاری پروژه‌های جدید و در حال اجرا، مدیریت شهری را با مسائل و مشکلات عدیده‌ای مواجه کرده به طوری که منابع موجود، کمتر از منابع مورد نیاز برای شروع پروژه‌های جدید و یا ادامه و اتمام پروژه‌های در دست اجراست به بیانی دیگر، عدم وجود یک نظام مدیریتی متمرکز، نظامند و یکپارچه در ساختار مدیریت شهری که بتواند رابط بین استراتژی‌ها و پروژه‌ها باشد، باعث بروز مشکلاتی همچون تعارض پروژه‌ها با یکدیگر، انتخاب مجدد پروژه‌های مشابه و پروژه‌های بیش از توان اجرایی و مالی و گسترده شدن ناآگاهانه دامنه فعالیتها، ارتباط و تناسب ضعیف پروژه‌های در دست اجرا و راهبردهای مدنظر شده است. این رویکرد چه در سطح سیاستگذاری و چه در سطح اجرایی، قابلیت توسعه در سایر حوزه‌های مدیریت و برنامه ریزی شهری را نیز دارد که انجام پژوهش‌هایی در راستای توسعه این رویکرد در سایر حوزه‌ها بسیار تأثیرگذار و مثمر ثمر مینماید. در زمینه بازآفرینی شهری نیز با توجه به اینکه تغییر رویکرد هم در عرصه نظری و هم در عرصه عملیاتی صورت گرفته و رویکرد دانشی این حوزه به ویژه در چند سال اخیر توسعه پیدا کرده، اما همچنان توافق و اجماع کامل در زمینه ابعاد بازآفرینی شهری در شرایط ایران به عنوان منشور و برنامه عمل نه در میان گروه‌های دانشگاهی و نه در میان نخبگان و مدیران وجود ندارد. در زمینه عملیاتی و اجرایی بازآفرینی شهری نیز، استفاده از مطالعات نهادی و روابط میان کنشگران متناسب با بافت و ویژگی‌های آن و کنشگران آن، در تدوین برنامه های بازآفرینی شهری بسیار ضروری است. با توجه به آنچه گفته شد، شهرهای ایران هم اکنون با چالش‌های متعددی رو به رو هستند و شهر زنجان با ۴۹۰ هکتار بافت فرسوده با معضل اساسی عدم مدیریت یکپارچه شهری بین سازمان‌ها رو به رو است. همراه تحولات شهری شدن در کل کشور و نیز در شهر زنجان نیز به عنوان یک شهر میانی و برخوردار از جمعیتی بیش از ۳۵۰۰۰۰ نفر در طی چند دهه گذشته شاهد تحولات قابل ملاحظه ای بوده است. مساحت بافت قدیمی و فرسوده شهر زنجان ۵۱۱/۰۵ هکتار است. این محدوده ۸ / ۲۸ درصد کل مساحت شهر (۷۷/۶۱۶۹ هکتار) را به خود اختصاص داده است. از این مساحت، حدود ۵۵ درصد هکتار از مساحت بافت فرسوده را بافت تاریخی دربر گرفته است و سهم آن از محدوده بافت فرسوده ۱۰ / ۸ درصد است. بنابراین، این بافت، قسمتی مهم از شهر زنجان به شمار می آید که مساحت زیادی از شهر را در اختیار دارد. از طرفی وجود عناصر بارز تاریخی (دارای یک مجموعه تاریخی بازار و ۲۱ واحد معماری و بناهای تاریخی، به نوبه خود توجه به بافت فرسوده و قدیم شهر را توجیه می کند. امروزه محدوده بافت مرکزی شهر زنجان با وجود برخورداری از ویژگی‌هایی مانند قدمت و ارزش تاریخی، طی سالهای اخیر شاهد روند جمعیت‌گریزی، خروج ساکنان قدیمی بوده و با مسائل و مشکلات عدیده ساختار فضایی- کالبدی مواجه می باشد. وجود پیوندهای چند سویه بین قابلیت‌های تاریخی بافت فرسوده مرکزی زنجان، موانع بهبود وضعیت این محدوده را برای مدیریت شهری یکپارچه باچالش مواجه کرده است. (شماعی وهمکاران، ۱۳۹۵:۷۸۵)

این بافت‌ها از لحاظ اجتماعی می‌توانند تداوم زندگی شهروندان را استمرار بخشد و از لحاظ کالبدی دارای ارزش‌ها و ویژگی‌های معماری و شهرسازی بی بدیلی است. به همین دلیل مداخله مدیریت شهری در این مناطق یکی از چالش‌های اساسی است. و یکی از بهترین روش‌های احیای ساختار فضایی- کالبدی محدوده بافت مرکزی شهر زنجان محله های درون شهری برای بازگرداندن جنب و جوش، حس زندگی توجه به پروژه های محرک توسعه است که می‌تواند فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی را بازتولید کند و تسهیل کننده توسعه شهری باشد

مسأله و هدف اصلی که در این پژوهش مورد بررسی قرار خواهد گرفت، بررسی تأثیرمؤلفه‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان است. از این رو ضمن بازشناسی مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه شهری، تأثیر مؤلفه‌های آن بر تحقق‌پذیری و اجرای پروژه‌های محرک توسعه ارزیابی شده است. هدف فوق از طریق طرح بررسی برای پاسخ به پرسش اصلی تدوین شده است:

آیا بین قابلیت‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری و اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان ارتباط معنی دار وجود دارد؟

و در این راستا این فرضیه مطرح می‌شود که هر کدام از ابعاد دو مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه شهری تأثیرات متفاوتی بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان دارند.

تفاوت مهم پژوهش حاضر با پژوهش‌های مشابه علاوه استفاده کردن از روش‌های عمرانی در بررسی تأثیرپذیری متغیر وابسته پژوهش (محرک توسعه) استفاده از تحلیل آماری برای تشریح وضعیت هر کدام از شاخص‌های مدیریت یکپارچه شهری در ساختار بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان است. بر این اساس، کلمات کلیدی و مهم مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری مشخص شدند تا بر اساس آن‌ها تصویر روشنی از تأثیر گذاری بر اجرا پروژه‌های محرک توسعه شهری تبیین شود.



شکل ۲. مدل مفهومی تحقیق

## روش شناسی

پژوهش حاضر از جنبه هدف کاربردی است و از لحاظ گردآوری اطلاعات از نوع توصیفی و تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق متولیان حوزه مدیریت شهری که فعالیت‌های اجرایی در امور شهری را انجام می‌دهند. حجم نمونه براساس فرمول کوکران انجام شده که بر حسب نهاد-های مورد بررسی (شهرداری، شورای اسلامی شهر، شورای عالی معماری و شهرسازی، استانداری، فرمانداری، سازمان آب و فاضلاب، شرکت آب و برق منطقه‌ای، نیروی انتظامی پرسش‌نامه‌ای اختصاص داده شده است. پژوهش حاضر با استفاده از روش میدانی انجام شده است. روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی است که با استفاده از پرسشنامه محقق ساخته، اطلاعات مورد نیاز فراهم شده و در بخش تحلیلی در قالب پرسشنامه محقق ساخته، استفاده از تکنیک مصاحبه تکمیل اطلاعات در فرایند انجام جمع‌آوری اطلاعات انجام گرفت.

جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه سازمان‌هایی است که در موضوع مدیریت یکپارچه شهری دخیل هستند. به منظور داشتن نرمال بودن توزیع داده‌ای از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف استفاده شد. متغیرهای مستقل این تحقیق شامل شاخص‌های ابعاد مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری (هماهنگی، حکمرانی خوب، همپایانی، وحدت

فرماندهی، انسجام بسترسازی و تعامل، ساختار یکپارچه، دیدگاه سیستمی، و متغیروابسته اجرای پروژه‌های محرک توسعه است. گزینش متغیرهای پژوهش براساس ادبیات نظری و منابع پژوهش‌های موجود انجام شده است. روش نمونه‌گیری نیز به صورت تصادفی بوده است که با استفاده از نمونه‌گیری خوشه‌ای توأم با تصادفی ساده ۳۸۴ نفر به عنوان نمونه انتخاب شده است. به منظور سنجش پایایی پرسشنامه، یک نمونه اولیه شامل ۳۰ پرسشنامه پیش‌آزمون شد. و سپس با استفاده از روش آلفای کرونباخ میزان ضریب اعتماد آن بررسی شد. این رقم برای متغیرهای مستقل ۰/۷۹۷ و برای متغیروابسته ۰/۷۸۹ به دست آمد که نشان از پایایی لازم پرسشنامه است. رای افزایش روایی پژوهش، از روش و تکنیک روایی محتوایی و صوری استفاده شد. به طوری که ۳۸۴ پرسشنامه براساس فرمول کوکران به صورت تصادفی در میان جامعه آماری توزیع شد. برای تحلیل داده‌ها نیز از نرم‌افزار SPSS استفاده شد. به منظور شناخت میزان قابلیت‌های تاثیر گذاری مدیریت یکپارچه سازی شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه از روشهای آمار استنباطی مانند ضریب رگرسیون استفاده شده است.

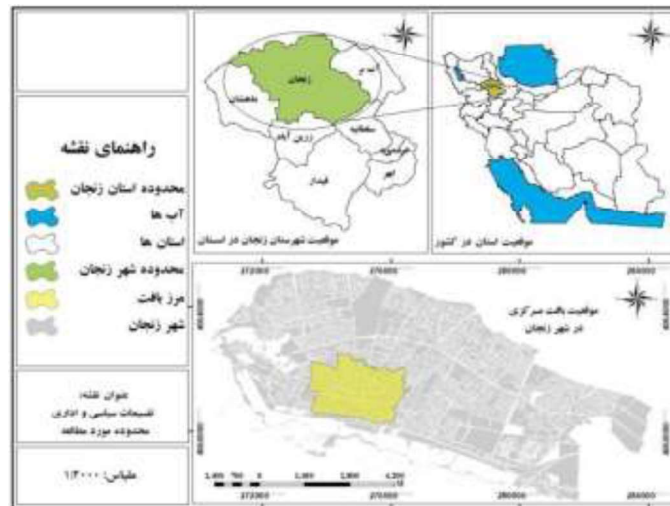
جدول ۲. مولفه‌ها و شاخص‌های مدیریت یکپارچه شهری

مولفه‌ها	شاخص‌ها
هماهنگی	وجود هماهنگی میان مراکز تصمیم‌گیری
حکمرانی خوب	راه حل تمرکز زدایانه و یکپارچه شده منطبق بر عناصر متکثر مدیریت شهری
همپایانی	وجود اهداف بلند مدت و هم راستا میان سازمان‌های متولی در امور مدیریت شهری
وحدت فرماندهی	وجود یک مرکز برنامه ریزی فراسازمانی که ارتباط با سازمان‌های متولی اور مدیریت شهری باشند
انسجام	وجود همبستگی بین مدیران شهری، سازمان‌های مدیریت شهری و کارکنان نسبت به امور اجرایی شهر
بستر سازی و تعامل	وجود زیرساخت‌های متناسب اطلاعاتی و ارتباطی به منظور ایجاد تعامل بین دستگاه‌های اجرایی
ساختار یکپارچه	وجود روش‌ها، تشکیلات ساختار واحد برای اهداف حوزه مدیریت شهری
دیدگاه سیستمی	هم افزایی و همراستایی در جهت دستیابی به اهداف بلند مدت امور مدیریت شهری

منبع (بابایی و همکاران ۱۳۹۵: ۲۵-۲۶)

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

موقعیت جغرافیایی شهر زنجان منطبق بر ۴۸ درجه و ۲۸ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ و ۲۶ درجه و ۴۰ تا ۴۱ دقیقه عرض شمالی از خط استوا است. بر اساس آمار سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیتی معادل ۵۲۱۳۰۲ نفر بوده است. این شهر دارای چهار منطقه و ۲۷ ناحیه شهری.



شکل ۳. نقشه موقعیت جغرافیایی و موقعیت پهنه بافت بخش مرکز شهر زنگنه

### یافته‌ها و بحث

قبل از بررسی و استفاده از هرگونه آزمون آماری، در این قسمت از پژوهش نرمال بودن داده‌ها را ارزیابی می‌کنیم. اطلاعات جدول زیر نشان می‌دهد که فرضیه صفر که توزیع نرمال بودن داده‌ها را بیان می‌کند در سطح خطای ۵٪ در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفته است در جدول زیر فرض نرمال بودن داده‌ها در سطح معنی دار ۵٪ با استفاده از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف مورد بررسی قرار گرفت.

جدول ۳. آزمون نرمال بودن داده‌ها

متغیرها	معناداری	مقدار کولموگروف	نتیجه
هماهنگی	۰/۶۱	۱/۶۱	نرمال
حکمرانی خوب	۰/۸۲	۱/۸۱	نرمال
همپایانی	۰/۲۸	۱/۵۲	نرمال
وحدت فرماندهی	۰/۳۲	۲/۱	نرمال
انسجام	۰/۹۵	۱/۸۴	نرمال
بسترسازی و تعامل	۰/۲۱	۲/۵	نرمال

جدول شماره ۳ یافته‌های مرتبط با متغیر مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه سازی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه را نشان می‌دهد. بیشترین میانگین ۰/۷۵ در بین مؤلفه‌های متغیر مدیریت یکپارچه‌سازی مربوط به وحدت فرماندهی و کمترین آن ۲۰ مربوط به همپایانی است. این نکته بیانگر آن است که وجود یک کانونی که بتواند به صورت فراسازمانی مسایل مدیریت شهری را ساماندهی کند و از جنبه برنامه ریزی و تصمیم‌گیری برنامه‌های مدیریت شهری را مورد پایش قرار دهد از جمله موارد بسیار ضروری است. نتایج تحقیق نشان دهنده آن است که مدیریت شهری برای تاثیر گذاری خود لازم است به مواردی همچون روشن بودن سیاست‌گذاری‌های خود در رابطه با مدیریت یکپارچه‌سازی مسایل مدیریت شهری توجه کند.

جدول ۴. یافته‌های توصیفی مرتبط با متغیر مدیریت یکپارچه سازی و ابعاد آن

متغیر	کمترین	بیشترین	میانگین	انحراف معیار	واریانس
مدیریت یکپارچه سازی شهری	۹۶	۱۵۲	۵/۲۳	۸/۹۲۳۱	۲۳۸
ابعاد مؤلفه‌های مدیریت	۱۳	۲۲	۱/۸۲	۲/۹۳۱	۷۱

یکپارچه‌سازی شهری					
۳۰					
۱۷۲۲	۷/۲۳۹	۴/۸۳	۵۷	۲۸	حکمرانی خوب
۶۱					
۱۴۵۶	۲/۲۲	۰/۷۵	۲۰	۱۱	همپایانی
۲۵					
۱۲۲۸	۶/۴۵۲	۲/۸۳	۶۲	۳۳	وحدت فرماندهی
۵۳					
۴۶/۲۳	۵/۴۱۱	۲/۲۸	۴۲	۲۰	انسجام
۱۲۹۱	۵/۴۲۸	۲/۲۸	۴۷	۲۵	بسترسازی و
۴۷					تعامل
۱۲۳۱	۴/۹۲۳	۲/۱۷	۳۸	۱۸	ساختار یکپارچه
۴۱					
۱۲۴۱	۳/۸۲	۱/۹۳	۲۵	۱۵	دیدگاه سیستمی
۳۲					
۱۴۵۶	۱۲/۲۲۳	۴	۱۶۵	۸۳	اجرای پروژه‌های محرک توسعه
۱۸۹					

در جدول زیر فرض نرمال بودن داده‌ها در سطح معنی دار ۵٪ با استفاده از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف مورد بررسی قرار گرفت. در این قسمت از پژوهش به منظور تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش از آمار استنباطی بهره گرفته شد و نیز به منظور استفاده از آزمون‌های پارامتریک و ناپارامتریک آزمون کلموگروف اسمیرنوف مورد ارزیابی قرار گرفت که نتایج آن در جدول زیر آورده شده است. سطح معناداری در تمام ابعاد بالاتر از ۰/۰۵ می‌باشد و از این رو می‌توان گفت که توزیع داده‌ها در تمام متغیرها از سطح نرمالی برخوردار است.

جدول ۵. نتیجه آزمون پیرسون ارتباط بین ابعاد و مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری و اجرای پروژه‌های محرک توسعه

متغیر مستقل	متغیر وابسته	مقدار T	ضریب همبستگی
هماهنگی	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۳۵/۲۳	۰/۵۱۸
حکمرانی خوب	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۵۶/۷	۰/۵۶۹
همپایانی	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۳۲/۲۸	۰/۵۱۲
وحدت فرماندهی	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۶۸/۲	۰/۵۸۳
انسجام	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۴۵/۱۹	۰/۵۵۸
بسترسازی و تعامل	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۵۳/۱۲	۰/۵۶۲
ساختار یکپارچه	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۴۰/۱۲	۰/۵۳۲
دیدگاه سیستمی	اجرای پروژه‌های محرک توسعه	۳۸/۱۵	۰/۵۲۹

ماتریس ضرایب همبستگی بین ابعاد و مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری و اجرایی پروژه‌های محرک توسعه در جدول بالا نشان دهنده آن است که بالاترین ضریب همبستگی متعلق به وحدت فرماندهی ( $r = 0/583, p < 0/01$ ) و پایین‌ترین ضریب همبستگی متعلق به همپایانی ( $r = 0/512, p < 0/01$ ) است. بین وحدت فرماندهی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه رابطه مثبت و معناداری وجود دارد و در واقع با افزایش وحدت فرماندهی میزان و درصد اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان افزایش می‌یابد.

همچنین نقش وحدت فرماندهی در مدیریت شهری یکپارچه شهری در ارتباط با بهبود تاثیر گذاری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در رتبه بالاتری قرار می‌گیرند. به طور کلی مجموع یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که وحدت فرماندهی در مدیریت شهری یکپارچه شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان با توجه به سیاست‌های مدیریت

شهری و نیز نقش و جایگاه این محدوده مورد مطالعه در بافت شهری زنجان می‌تواند به عنوان محرک، باعث ارتقا و توسعه در ابعاد مختلف در حوزه شهری شود.

همانطور که در جدول ۵ آورده شده است از تحلیل رگرسیون در دو گام انجام شده است در اولین گام از بین متغیرهایی پیش‌بین را که وارد شده است در تحلیل آن متغیری که بیشترین سطح معناداری دارد انتخاب شده. بنابراین در بین مؤلفه‌های یکپارچه‌سازی مدیریت شهری، مؤلفه وحدت فرماندهی که حدود ۴۳ درصد از تغییرات واریانس نمرات ارتقاء اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری را تبیین می‌کند ( $R^2=0/43$ ،  $F=82/053$   $p < 0/00$ ). در گام دوم متغیر بسترسازی و تعامل وارد مدل شدند که در مجموع این دو متغیر (وحدت فرماندهی) و (حکمرمایی خوب) حدود ۳۰ درصد از واریانس اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری را در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان به خود اختصاص داده‌اند ( $F=61/52$ ،  $R^2=0/30$   $P < 0/00$ ).

جدول ۶. خلاصه مدل رگرسیون تأثیر مؤلفه‌های یکپارچه سازی مدیریت شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری

مدل	R	مجذور R	مجذور تعدیل شده R	استاندارد خطا
۱	۰/۵۳۸	۰/۴۳۱	۰/۴۱۰	۶/۴۵۲۸۱
۲	۰/۷۴۳	۰/۳۰	۰/۳۱۲	۶/۲۷۱۲

جدول ۷. تحلیل رگرسیون مؤلفه‌های اثر یکپارچه سازی مدیریت شهری بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری

مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	F	سطح معناداری	مجموع مربعات
رگرسیون	۳ و ۰/۴۲/۴۱	۱	۴ و ۰/۶۸/۲۵۰	۹۷/۰۲۳	۰/۰۰۰
۱ باقی مانده	۸ و ۱۲۳/۲۸	۱۸۳	۵۳/۲۵۶		
کل	۱۱ و ۱۶۵۶۹	۱۸۵			
رگرسیون	۳ و ۰/۶۵/۲۸	۲	۲ و ۷۵۲/۲۸	۶۴/۵۲۳	۰/۰۰۰
۲ باقی مانده	۷ و ۲۸۳/۰۲۸	۱۸۱	۴۳/۰۸		
کل	۱۰ و ۹۳۳	۱۸۵			

در گام اول وحدت فرماندهی ( $B=0/62$ ،  $sig < 0/000$ ) از قابلیت پیش‌بینی افزایش اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان برخوردار می‌باشد. و در گام دوم حکمرمایی خوب ( $B=0/33$ ،  $sig < 0/000$ ) از قابلیت پیش‌بینی افزایش اجرای پروژه‌های محرک توسعه برخوردار است مؤلفه وحدت فرماندهی در میان ابعاد مؤلفه‌های یکپارچه سازی مدیریت شهری بیشترین تأثیر را بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه برخوردار است مؤلفه وحدت فرماندهی در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان دارد زیرا بر طبق اطلاعات جدول زیر مقدار ضرایب استاندارد آن نیز بیشتر از مؤلفه دیگر است و به ازای یک انحراف معیار تغییر در میزان "وحدت فرماندهی" میزان اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری به اندازه ۰/۶۲ انحراف معیار قابل افزایش خواهد بود و به ازای یک انحراف معیار تغییر در میزان حکمرمایی خوب، میزان اجرای پروژه‌های-محرک توسعه شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان به اندازه ۰/۳۳ انحراف معیار افزایش می‌یابد. بنابراین این یافته‌های این پژوهش به تأثیر کامل قابلیت‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری بر روی عوامل کالبدی، زیرساخت‌ها تاکید دارد.

جدول ۸. ضرایب متغیرهای پیش‌بینی کننده اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری

مدل	ضرایب غیراستاندارد	ضرایب استاندارد	T	سطح معناداری
	بتا	خطای استاندارد		
۱	۸۳/۵۲	۴/۸۳۵	۱۶/۶۶	۰/۰۰۰

۰/۰۰۰	۸/۲۳۲	۰/۶۲۱	۰/۲۵۶	۳/۸۸	وحدت فرماندهی
۰/۰۰۰	۱۴ ۱/۲۳۱		۴/۹۵۶	۵/۲۸۱	ثابت
۰/۰۰۰	۵/۲۴۸	۰/۵۲۸	۰/۲۸۳	۱/۴۵۶	وحدت فرماندهی
۰/۰۰۰	۴/۵۲۸	۰/۳۳۱	۰/۱۵۸	۰/۸۹۸	حکروایی خوب

بیشترین تأثیرگذاری مستقیم متعلق به شاخص هایی همچون وحدت فرماندهی ۰/۳۸۹، حکمروایی خوب ۰/۳۵۳ و بسترسازی و تعامل ۰/۳۲۳ است چون در این جدول معناداری برابر با ۰/۰۰۰ است و و کوچکتر از رقم ۰/۰۵ است. بنابراین بیانگر آن است که متغیرهای مستقل در این پژوهش تأثیر مستقیم بر روی متغیرهای وابسته دارند و در سطح اطمینان ۹۵ درصد می توان گفت که ترکیب خطی که در این پژوهش وجود دارد معنادار است و می تواند تغییرات متغیر وابسته را نیز پیش بینی نمایند. پیمایش نشان داد که از نظر متخصصین، شاخص حکمرانی خوب شهری نیز به ارتقا شرایط و ابعاد اجرایی پروژه های محرک توسعه در سطح بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان کمک خواهد کرد. بعد از بررسی تأثیرگذاری مستقیم و غیرمستقیم مؤلفه ها، در جدول زیر براساس آزمون فریدمن رتبه بندی مؤلفه ها انجام شده است.

جدول ۹. نتایج آزمون فریدمن رتبه بندی مؤلفه های مدیریت یکپارچه سازی بر اجرای پروژه های محرک توسعه

ضرایب معناداری	درجه آزادی	رتبه بندی	ابعاد
۰/۰۰۰	۵	۱/۸	هماهنگی
۰/۰۰۰	۵	۵/۸	حکمرانی خوب
۰/۰۰۰	۵	۱/۲	همپایانی
۰/۰۰۰	۵	۶/۱۲	وحدت فرماندهی
۰/۰۰۰	۵	۴/۳	انسجام
۰/۰۰۰	۵	۴/۷	بسترسازی و تعامل
۰/۰۰۰	۵	۴/۱	ساختار یکپارچه
۰/۰۰۰	۵	۲/۸	دیدگاه سیستمی

در این آزمون اهمیت عوامل مؤثر مؤلفه های مدیریت یکپارچه سازی شهری بر اجرای پروژه های محرک توسعه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در جدول زیر ضرایب معناداری کمتر از ۰/۰۵ است و در سطح اطمینان ۹۵ درصد فرض صفر در این پژوهش رد می شود به عبارت دیگر مؤلفه های مدیریت یکپارچه سازی بر اجرای پروژه های محرک توسعه دارای رتبه های یکسانی نیستند.

عملکرد و میزان گستردگی قابلیت های نهفته در شاخص های مدیریت یکپارچه شهری رتبه بندی متفاوتی را در این پژوهش نشان می دهد. مطالعات پیمایش میدانی همچنین به ضرورت ایجاد مدیریت یکپارچه شهری تاکید دارد که در صورت عدم تحقق آن، چالش های قابل توجهی را سبب خواهد شد.

## نتیجه گیری

همان طور که اشاره شد، مسأله اصلی پژوهش بررسی نقش قابلیت های مدیریت یکپارچه سازی شهری بر اجرای پروژه های محرک توسعه شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان است.

از آنجائیکه بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان دارای شاخصه‌های میراث فرهنگی و تاریخی هستند، از این رو از محله‌های هدف برای اجرای پروژه‌های محرک محسوب می‌شوند. این محدوده دارای مراکز تاریخی است که متأسفانه طی سال‌های اخیر با زوال شهری روبه‌رو بوده است. نتایج این پژوهش تأثیر گذاری هر یک از شاخص‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری را در بازشناسی و پویایی و اجرا پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده شهر زنجان را تایید کرده است. پژوهش حاضر نشان می‌دهد که مدیریت یکپارچه شهری چارچوبی کارآمد برای تحقق اجرای پروژه‌های محرک با تأکید بر ابعاد نهادی آن و در نظر گرفتن روابط قدرت میان کنشگران در راستای مشارکت همه کنشگران در این فرآیند، فراهم می‌کند. این رویکرد چه در سطح سیاستگذاری و چه در سطح اجرایی، قابلیت توسعه در سایر حوزه‌های مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را نیز دارد که انجام پژوهش‌هایی در راستای توسعه این رویکرد در سایر حوزه‌ها بسیار تأثیرگذار و مثمر ثمر مینماید.

شاخص‌های مدیریت یکپارچه‌سازی شهری برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه، عمدتاً در ابعاد اجتماعی - فرهنگی و کالبدی بسیار مؤثرتر بوده است. بنا به نظر پرسش‌شوندگان وجود بافت‌های فرسوده در بافت مرکزی شهر زنجان می‌تواند سازوکاری را برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه فراهم آورد. یافته‌های مرتبط با متغیر مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه سازی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه بیانگر آن است که، بیشترین میانگین ۷۶ در بین مؤلفه‌های متغیر مدیریت یکپارچه‌سازی مربوط به وحدت فرماندهی و کمترین آن ۱۰ مربوط به همپایانی است. این نکته بیانگر آن است که وجود یک کانونی که بتواند به صورت فراسازمانی مسایل مدیریت شهری را ساماندهی کند. بیشترین تأثیرگذاری مستقیم متعلق به شاخص‌هایی همچون وحدت فرماندهی ۰/۳۸۹، حکمروایی خوب ۰/۳۵۳ و بسترسازی و تعامل ۰/۳۲۳ است. بنابراین در بین مؤلفه‌های یکپارچه‌سازی مدیریت شهری، مؤلفه وحدت فرماندهی که حدود ۴۳ درصد از تغییرات واریانس نمرات ارتقاء اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری را تبیین می‌کند ( $F=۸۲/۰۵۳$   $p < ۰/۰۰$ )،  $R^2=۰/۴۳$  در گام دوم متغیر بسترسازی و تعامل وارد مدل شدند که در مجموع این دو متغیر (وحدت فرماندهی) و (حکمروایی خوب) حدود ۳۰ درصد از واریانس اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری را در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان به خود اختصاص داده‌اند ( $F=۶۱/۵۲$ ،  $R^2=۰/۳۰$   $P < ۰/۰۰$ ). بنابراین مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان به ترتیب زیر تأثیرگذار بوده است. الف) ساماندهی توسعه مطلوب کالبدی در محدوده این قسمت از یافته‌ها با نتایج پژوهش‌های ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰) حقیقت‌نایینی (۱۳۹۸) عین‌اللهی و همکاران (۱۳۹۴) همسویی دارد ب) اصلاح کاربریها و زیرساخت‌های مورد نیاز شهروندان این یافته‌ها با نتایج الراگی والونکالی (۲۰۱۸) همخوانی دارد ج) برانگیختن مشارکت شهروندان و توسعه متوازن، با نتایج جمینز و همکاران (۲۰۱۶) لاین برگر تو (۲۰۱۸) و نیک کار و همکاران همخوانی دارد د) توسعه مشارکت اجتماعی و زمینه سازی ایجاد سرمایه اجتماعی در میان ساکنان بافت فرسوده. این قسمت با نتایج زارع و همکاران (۱۴۰۲) همسویی دارد. بررسی سایر نتایج پرسشنامه نیز نشان می‌دهد که شاخص‌های وحدت فرماندهی، حکمرانی خوب و بسترسازی و تعامل با ارایه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری فراسازمانی و نیز مسئولیت‌پذیری در تصمیم‌گیری و اجرای امور با در اختیار قرار دادن امکانات می‌تواند تعامل لازم را بین سازمان متولی امور شهری در محدوده مورد مطالعه بوجود آورد. پیام علمی این پژوهش آن است که تربیت اثرگذاری سه شاخص وحدت فرماندهی، حکمرانی خوب و بسترساز تعامل در بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان در اجرای پروژه‌های محرک توسعه به شرح ذیل است:

در زمینه تحریک اجتماعی و فرهنگی باعث ارتقاء هویت در بافت‌های فرسوده شهری و زمینه برای افزایش مشارکت اجتماعی و حضورپذیری شهروندان را فراهم کرده است. این نتایج با یافته‌های حقیقت‌نایینی (۱۳۹۸) همخوانی دارد. در زمینه تأثیرگذاری بر تحریک توسعه فیزیکی باید افزود که هدایت توسعه فیزیکی محلات، افزایش کاربری‌های مورد نیاز شهروندان، کمک به یکپارچه سازی فضاهای کالبدی موجود در محله و تلاش برای حفاظت از بافت‌های

ارزشمند شهری از جمله پیامدهای آن است. در نهایت سه شاخصه اصلی تحقق مدیریت یکپارچه در اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری در بافت‌های فرسوده که باید نمود پیدا نماید عبارتند از:

- جایگزینی نظام‌مند تصمیم‌سازی چرخه‌ای (بالا به پایین و پایین به بالا) در فرآیند تصمیم‌گیری بر اساس خرد و کنش جمعی؛

- تأکید بر تصمیم‌سازی با نگاه سیستمی و توجه به سطح‌بندی نظام تصمیم‌سازی  
- برنامه‌ریزی با تکیه بر شرایط درونی و بیرونی شهر در ابعاد کارکردی و کالبدی و دخالت کنشگران در سطوح مختلف تصمیم‌گیری

در این پژوهش کمترین تاثیر گذاری شاخص‌های مدیریت یکپارچه سازی شهری در پروژه‌های محرک توسعه در شاخص‌های همپایانی، هماهنگی و دیدگاه سیستمی مشاهده شده که در این ارتباط پیشنهادت زیر ارائه می‌شود؛

- ادغام مراکز تصمیم‌گیری و تجمیع آن به صورت فراسازمانی به منظور سامان دهی به پراکندگی در حوزه مدیریت شهری
- ایجاد اهداف بلند مدت در میان سازمان‌های متولی در سطوح عملیاتی و سیاست‌گذار مدیریت شهری
- ایجاد هم‌افزایی در جهت دستیابی به اهداف پروژه‌های محرک توسعه و ایجاد همپایانی از طریق فراهم کردن زمینه‌های مشترک و چشم‌انداز مشترک که این امر بروز دیدگاه سیستمی شده که در نهایت به نزدیکی دیدگاه‌ها و اهداف متولیان امور شهری منجر می‌شود
- رسیدن به اهداف مدیریت یکپارچه‌سازی شهری با اولویت نگرش یکپارچگی و انسجام فکری مدیران امور شهری در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری در حوزه مدیریت شهری
- تغییر سیاست‌های دولت و مدیریت شهری برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده در بخش مرکزی شهر زنجان می‌تواند بر اساس سناریوهای زیر انجام گیرد؛
- واگذاری کاربری‌های جدید مانند رستوران، کافی شاپ به منظور بهره‌برداری مناسب و بهینه از فضای محله
- سامان دهی عناصر میراث فرهنگی در بافت‌های فرسوده به منظور بازآفرینی و حتی بازیافت زمین در جهت تعریف مجدد پروژه‌های محرک توسعه
- طراحی پروژه‌های محرک توسعه به منظور احیای فضاهای بافت فرسوده
- از آنجائیکه بافت فرسوده مرکز شهر زنجان ظرفیت کالبدی قابل توجهی برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه دارد، از این رو مدیریت شهری با نظارت بیشتر بر توزیع عادلانه خدمات و زیرساخت‌های شهری، میتواند موجب ارتقا رشد کیفیت محیطی در محدوده مورد مطالعه شود.

## منابع

- Attoe, Wane, And Donn Logan. (1994) "Catalysts In The Design Of City." Berkley: University Of California.  
<https://doi.org/10.22061/jsaud.2020.4316.1294>
- Attoe, W., & Logan, D. (1989). American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities. Berkeley: University of California Press.  
[W Attoe, D Logan - 1989 - books.google.com](http://W Attoe, D Logan - 1989 - books.google.com)
- Abdali, Afshar; Zabihi, Hossein; Majidi, Hamid. (2018), Explaining the conceptual framework of good urban governance based on integrated urban management (case example: Tehran metropolis), New Attitudes in Human Geography, Vol 12, No 1, pp 293-309. [Persian]
- Nasiri Hende Khaleh, E., Javan, F. and Younesi Sandi, R. (2022). Investigating the effects of urban creep of Anzali port on the changes or physical-spatial stability of peri-urban settlements. Village and Space Sustainable Development, 3(4), 82-98. doi: 10.22077/vssd.2022.5475.1118 [Persian]
- Abbasi, Qomar, Mousavi, Seyyed Yaqoub, Ghasemi, Iraj, Ahnejad Roshti, Mohsen (2019) Analysis of the sustainability of the regeneration of the central fabric of the city, a case study: the central fabric of Zanjan city, Shahr Padaydar Quarterly, No. 2, pp. 1-16 (in Persian)  
[10.22034/JSC.2020.212770.1173](https://doi.org/10.22034/JSC.2020.212770.1173)

- Ali-Akbari, Esmail, Musa-Kazemi, Seyed Mehdi, Keshavarz, Mehmar, Jalalundi, Majid (2019) Recognizing drivers of redevelopment of urban neighborhoods (Case study: District 12 of Tehran) Planning Geography Studies Shahri, Volume 8, Number 3, Fall 2019, pp. 489-510. (in Persian)  
<http://ensani.ir/fa/article/author/112967>
- Azizi, Mohammad Mehdi; Behra, Bahare (2016), the role of development stimulating projects in re-creating the central fabric of cities, case study: the historical fabric of Yazd city, Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning, Volume 22, Number 4, pp. 5-16[Persian]
- Aliakbari S, Musakazemi SM, Keshavarz M, Jalalvandi M (2020). Recognition of stimuli for redevelopment of urban neighborhoods (Case study: District 12 of Tehran). Geography of Urban Planning Research. 8(3):489-510. [Persian]  
[10.22059/JURBANGEO.2020.293129.1197](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2020.293129.1197)
- Azizi, Mohammad Mahdi, Bahra, Bahare (2016), "The role of development-stimulating projects in recreating the central fabric of cities (case study: the historical fabric of Yazd city)", Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Development, No. 4, pp. 16-5. (in Persian)  
[10.22059/JFAUP.2018.227156.671653](https://doi.org/10.22059/JFAUP.2018.227156.671653)
- Ainullah, Kaveh, Abedi, Mohammad Mahdi, (2014) An approach to using urban catalysts in revitalizing historical and valuable urban tissues, Shahrnagar Monthly, No. 73, 31-42(in Persian)  
<https://www.magiran.com/paper/1497106>
- Babaei, Mahnaz, Ebrahimi, Saeed (2016) Studying and investigating the components of integrated urban management in the city of Isfahan, Urban Economy Quarterly, No. 1, pp. 17-36
- Bohannon, L.C. (2004). The Urban Catalyst Concept. Wendy Jacobson. Blacksburg, Virginia. April 27.  
<http://hdl.handle.net/10919/9954>
- Boussaa, D. (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. Journal of Sustainability, 10(1), 1-16  
<https://doi.org/10.3390/su10010048>
- Babaei, Mahnaz, Ebrahimi, Saeed (2016) Study and investigation of integrated management components in Isfahan city, Urban Economy Quarterly, Number 1, pp: 17-36.(in Persian)  
<https://www.sid.ir/paper/265235/fa#downloadbottom>
- Bohannon. Lynell, (2004) The Urban Catalyst Concept. Blacksburg, Virginia: Thesis Submitted To The Faculty Of Virginia Polytechnic Institute And State University In Partial Fulfillment Of The Requirements For The Degree Of Master Of Landscape Architecture Department Of Landscape Architecture College Of Architecture And Urban Dtudi.  
<http://hdl.handle.net/10919/9954>
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (Eds.). (2003). Urban regeneration in Europe. Blackwell Science.  
<https://ejournal.um.edu.my/index.php/IJPS/article/download/38710/14883/94645>
- Carrion, F.(2005).The historic Centre as an Object of Desire. Journal of City and Time, 1(3), 1-13.  
[https://www.flacso.edu.ec/portal/modules/umPublicacion/pndata/files/docs/art\\_fc\\_centre.pdf](https://www.flacso.edu.ec/portal/modules/umPublicacion/pndata/files/docs/art_fc_centre.pdf)
- Carmona, Matthew, And Tiesdell Steve (2007) "Urban Design Reader." Elsevier.  
<http://www.petkovstudio.com/bg/wp-content/uploads/2017/03/Urban-design-reader-by-Matthew-Carmona-and-Steven-Tiesdell.pdf>
- Dijk, V., & Pieter, M. (2006). Managing Cities in Developing Countries: the Theory and Practice of Urban Management. Edward Elgar Publishing.  
<https://www.e-elgar.com/shop/gbp/managing-cities-in-developing-countries-9781845428808.html>
- Ebrahimnejad, Mohammadreza; Sheikhu-Islami, Alireza; Malek Hosseini, Abbas. (2021), Evaluation model of development stimulating projects in the regeneration of worn-out urban fabric, Geographical Research Quarterly, Volume 36, Number 3, Pages 253-261 <http://georesearch.ir/article-۱۰۵۳-۱-fa.html>
- Francin, K.I. (2015). Urban Catalyst. Supervised Research Project Submitted to Prof. Raphaël Fichler. School of Urban Planning. McGill University.May.  
<https://escholarship.mcgill.ca/downloads/s4655g888>
- Ferretti, V. and Grosso, R., (2019). Designing successful urban regeneration strategies through a behavior- al decision aiding approach,  
<https://doi.org/10.1016/j.cities>.
- Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M. D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., & 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, Vol 8, No 1, pp 126-144.
- Habibi, Mohsen: (1378). From city to city, University of Tehran. in Persian  
<https://www.gisoom.com/book/1207831>
- Hanachi, Pirouz (2006), Comparative study of urban restoration experiences in Iran and the world, Tehran: Sobhan Publishing. (in Persian)  
<https://www.gisoom.com/book/1431456/>

- Hachit Nayini, Gholamreza, (2018) Investigating the effect of establishing higher education centers as development-stimulating projects in historical contexts (case study: the effect of the University of Arts (National Garden campus complex) on the surrounding urban context, Architecture and Sustainable Urbanization » Autumn and Winter 2018, No. 2, pp. 149-168. (in Persian)  
<https://www.sid.ir/paper/265565/fa>
- Hashemi, Mohammad Reza, Shia, Ismail, Zabihi, Hossein (2017), "Comparative comparison of the experiences of development-stimulating processes with the urban-regeneration approach in selected cities of the world", Sarzemen Geographical Quarterly, 15th year, number 60, pp. 29-44. (in Persian)  
[https://sarzamin.srbiau.ac.ir/article\\_14605.html](https://sarzamin.srbiau.ac.ir/article_14605.html)
- Hashemi, Yusuf. (2021). An analysis of the role and position of integrated urban management in the organization of worn-out structures (case study: Ramsar city neighborhood lot), Islamic Art Studies, Vol 17, No 43, pp 598- 616.
- Iran Civil Development And Improvement Association: (2014), Catalyst Regeneration Program Activities On A Neighborhood And City.  
<https://soj.qazvin.iau.ir/article>
- Izadi, Mohammad Saeed and Amiri, Negin (2015), "Internal development, a balanced, balanced and sustainable model for the development and quality improvement of the city, planning for the redevelopment of inner-city military lands", Bagh Nazar magazine, 13th year, No. 41, pp. 35-46.(In Persian).  
<https://www.sid.ir/paper/125512/fa#downloadbottom>
- Isfahan Municipality (Deputy of Urban Planning and Architecture) 2017, "Projects that stimulate urban development and regeneration", Rosd magazine, fourth year, number 45, pp. 1-13. (in Persian)  
<https://shora.isfahan.ir/mosavabat-item-details?>
- Jahanshahi M (2016). Recreation or renovation. Essays Urban Planning. (suppl 45). [Persian]  
<https://www.sid.ir/paper/130559/fa#downloadbottom>
- Kongsombat, P. (2010). Study on Urban Catalyst for Sustainable Urban Development Case Study of IMS/Solaria Plaza Hotel II Palazzo.  
<https://www.hues.kyushu-u.ac.jp/wp-content/uploads/2022/10/2HE11024R.pdf>
- Lakmali, R. G. (2018). Vitalization of Core City Area Using Urban Catalyst as a Tool for Development (In the Case of Colombo City Core). International Research Conference, Colombo, Sri Lanka.  
<https://www.researchgate.net/profile/Rubasin-Gamage-Lakmali/publication>
- Latifi, Gholamreza (1384), an analysis of Tehran's urban management since 1368-76, urban doctoral thesis, University of Tehran, Faculty of Fine Arts. (in Persian)  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/>
- Lotfi, Sahand (1390), "Culture-based urban regeneration: a reflection on cultural foundations and regeneration action", Journal of Fine Arts, Architecture and Urban Development, third year, number 45, pp. 49-62. (in Persian)  
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286020.1390.3.45.5.7>
- Mofidi, Hassan (2013), investigating the role working of development-stimulating projects and urban catalysts in sustainable urban regeneration, the third meeting of the urban development-stimulating group, Iran Urban Improvement Company. (in Persian)  
[https://jshsp.rasht.iau.ir/article\\_677278.html#:~:text=20.1001.1.25385968.1400.16.2.3.8](https://jshsp.rasht.iau.ir/article_677278.html#:~:text=20.1001.1.25385968.1400.16.2.3.8)
- Medeiros, E. & Van Der Zwet, A. (2020) Evaluating integrated sustainable urban development strategies: A methodological framework applied in Portugal, European Planning Studies, Vol. 32.,No. 3, pp. 563-582.  
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654313.2019.1606898#:~:text=https%3A%2Fdoi.org%2F10.1080%2F09654313.2019.1606898>
- Nemati, Morteza, Farhamand, Qasim, Nazari, Haider (2015), "Renovation and improvement of worn-out fabric with the approach of sustainable urban development and the integration of fuzzy operators GIS and FAHP (case study: Shahr-Piranshahr)", Journal of Geographical Survey of Space, The sixth year, number 22, pp. 137-154. (in Persian)  
<https://www.sid.ir/paper/130559/fa>
- Nasiri hendeh Khaleh esmeil. (2021) Social damage analysis of worn-out urban fabrics in Karaj metropolis against the earthquake crisis using the Vicor model (a case study of Karaj Kohn, Quarterly Journal of Geography and Regional Planning, Year 12, No. 1, 11-01: pp.(in Persian).  
[https://www.jgeogeshm.ir/article\\_](https://www.jgeogeshm.ir/article_)
- Nasiri hendeh Khaleh esmeil (2021) Measuring and evaluating the effects of good governance on the sustainable regeneration of worn-out urban tissues in Khorram Abad. Geographical studies of mountainous regions, 1400; 2 (4):150-133(in Persian).  
<http://gsma.lu.ac.ir/article-۲۳۰-۱-fa.html>

- Oswalt, P., Overmeyer, K., & Misselwitz, P. (2013). *Urban Catalyst: The Power of Temporary Use*. Berlin: DOM.  
<https://cir.nii.ac.jp/crid/1130000796391644288#:~:text=NII%20Book%20ID-,BB21176163,-ISBN>
- Office of Applied Studies and Extension Affairs (2013), stimulating activities of regeneration programs at the neighborhood and city scale, Ministry of Roads and Urban Development, specialized mother company for civil engineering and urban improvement of Iran. (in Persian)  
<https://udrc.ir/>
- Pinson, G. (2010). *Urban and Regional Planning*. Bevir, Mark. *Encyclopedia of Governance*. 2, Sage Publications, 1005-1007, 2007.  
<https://shs.hal.science/halshs-00393580/>
- Prizadi, Taher, Zarei, Fatemeh, Moradi, Mehdi (2016), "Evaluation of drivers of urban development in historical structure (study case: historical context of Qom city)", *Urban Structure and Function Studies*, No. 15, pp. 7-31 . (in Persian)  
<https://shahr.journals.umz.ac.ir/>
- Pendar H (2020). Framework for transforming the process of forming large-scale projects in historical contexts into a positive catalyst for development (Catalyst) - Case Study: Historical context of Najaf Ashraf. *Journal of Islamic Architectural Research*. 8(2):76-90.  
<http://www.iust.ac.ir/jria/article-1-1345-en.html>
- Peng, Y. & Bai, X. (2020) Financing urban low-carbon transition: The catalytic role of a city-level special fund in shanghai, *Journal of Cleaner Production*, Vol.3, No.7, pp.12-45.  
<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.124514>
- Rahnamai, Mohammad Taghi; (2008) Optimal distribution of universities and scientific centers with a view to the geography of culture in Iran, Gutenberg Pahideh, Tehran. (in Persian)  
<https://vista.ir/m/>
- Sternberg, E.S. (2002). "What Makes Buildings Catalytic? How Cultural Facilities Can Be Designed To Spur Surrounding Development". *Journal of Architecture and Planning Research*, 19(1), 30-43. Chicago: Locke Science Publishing. <https://www.jstor.org/stable/43030597>.
- Shoup, D. C. (1983). *Intervention through Property Taxation and Public Ownership*. In H. B. Dunkerley (Ed.), *Urban Land Policy: Issues and Opportunities* (PP. 132-52). New York: Oxford University Press.  
<https://scholar.google.com/citations?user=77sDHQIAAAAJ&hl=en&oi=sra>
- Seele, A. (1982). *Wertermittlung Bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes*. in *Vermessungswesen und Raumordnung (VR)*, Dümmler Verlag .Bonn: Heft.  
[https://jurbangeo.ut.ac.ir/article\\_78148](https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_78148)
- Sarwar, Rahim, Nemat, Kotnai, Nahid, Nemat Kotnai, Mohammad Baqer (2019) Compilation, screening and prioritization of planning indicators for urban development stimulating projects, case study: investigation of indicators counted in Tehran metropolis. *Armanshahr Quarterly*, No. 30, pp. 291-310. (in Persian)  
<https://www.sid.ir/paper/202273/fa>
- Sun, M. & Li, Z. & Huang, L. (2019) Assessment of the Catalytic Effects of Transforming Industrial.  
<https://built-heritage.springeropen.com/articles/10.1186/BF03545736>
- Sajjad-zadeh, Hassan, Dalundi, Rizvan, Hamidi-nia, Maryam (2015), "The role of regeneration with a stimulating approach to development in traditional neighborhoods (case example: Haji neighborhood of Hamedan city)", *Haft Shahr magazine*, No. 53 and 54, pp. 54-76. (in Persian)  
[https://www.haftshahrjournal.ir/article\\_24600.html](https://www.haftshahrjournal.ir/article_24600.html)
- Saidi, Abbas (1388), *the foundation of locating and establishing new villages*. Tehran: Shahidi Publications. (in Persian)  
<https://www.gisoom.com/book/1632924>
- Safaipour, Massoud, Razavi Sayedah Masoumeh, Ramzanpour Asadieh, Khatereh (2019) Assessment and evaluation of the status of urban integration management components in the metropolis of Ahvaz, *Urban and Regional Survey Quarterly*, No. 37, pp. 1-22. (in Persian)  
<https://doi.org/10.22111/gaij.2020.5829>
- Shamai, Ali, Sasanpour, Farzaneh, Soleimani, Mohammad, Ahadnejad, Mohsen, Haidari, Taghi (2016) Analysis of the livability of dilapidated urban tissues (Case study: Dilapidated tissue of Zanjan city), *Tehran University Human Geography Research Quarterly*, No. 4, pp. 783 -799. (in Persian)  
<https://doi.org/10.22059/jhgr.2016.53481>
- Tarfdar, Zohra (2013), *Recognizing the role of urban development stimulating projects in recreating valuable historical contexts (case example: District 8 of Shiraz)*, master's thesis in the field of urban planning, supervisor, Sahand Lotfi, faculty Art and Architecture, Shiraz: Shiraz University. (in Persian)  
<https://ganj.irandoc.ac.ir/>

- Tehran Urban Planning and Research Center (2015) Identification of Tehran City Development Catalyst Projects, Tehran Municipality, Tehran. (in Persian)  
<https://doi.org/10.22059/jut.2021.325648.915>
- UN-Habitat. (2019). Country Activities Report. United Nations Human Settlements Programme.  
<http://repository.tukenya.ac.ke>:
- UN-Habitat. (2015). International Guidelines on Urban and Territorial Planning. United Nations Human Settlements Programme.  
<http://msuweb.montclair.edu/~lebel/cerafrm002taylor1988.pdf>
- UK Office of Applied Studies and Extension Affairs. (2014). Stimulating Activities of Reconstruction Programs in Neighborhood and City Scale. Ministry of Roads and Urban Development, the Parent Company of Iran's Specialized Civil Engineering and Urban Improvement.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212609015300510>
- Wei, Y., Huang, C., Lam, P. T. I., Sha, Y., & Feng, Y. (2015). Using Urban-Carrying Capacity as a Benchmark for Sustainable Urban Development: An Empirical Study of Beijing. *Sustainability*, 3(7), 3244-3268.  
<https://doi.org/10.3390/su7033244>
- Wang, Sh., Gao, Sh., Li, Sh., & Feng, K. (2019). Strategizing the Relation between Urbanization and Air Pollution: Empirical Evidence from Global Countries. *Journal of Cleaner Production*, 242(36), 1-10.  
<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.118615>
- Zangiabadi, Ali; Khosravi, Farmarez. Sahraian, Zahra; (1390). Extraction indexes of burnt urban cloths (case study: Western area of urban cloth of Jahrom). *Human Geography Research Journal*; Tehran, No. 78; 117-136. (in Persian)  
[https://jhgr.ut.ac.ir/article\\_24515.html](https://jhgr.ut.ac.ir/article_24515.html)
- Zare, Amir Abbas, Shams al-Dini, Ali, Meshak Sar, Parisa (2023), investigating the performance of integrated urban management in the regeneration of worn-out urban tissues (case study: Fakh Abad neighborhood-Shiraz metropolis), *Urban Future Research Quarterly*, Volume 3, No. 1, Spring 1402, pp. 46-