

## Exploring Mechanisms to Enhance Environmental Quality and Optimize Tourism in Abbas Abad Cultural Area

**Khashayar Kashani Jou** \*

Assistant Professor in Department of Architecture, Shahr- e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

### Abstract

The Abbas Abad area is one of the most significant natural and historical landmarks in Tehran. It has been developed and utilized over the past 17 years to establish a tourism and cultural hub for Iran's capital. However, with new activity areas being introduced, changes in leisure patterns and citizens' needs, and management conflicts arising from independent organizations established in the region, it is crucial to manage the complex's activities effectively. This requires attention to changes, a review of requirements and capacities, and consideration of present situations. To address these challenges, this study employed documentary research, field observations, in-depth interviews with stakeholders, and questionnaires to survey different visitor groups during various months and seasons throughout the year. The results offer appropriate solutions to improve the utilization status of the complex. These solutions include increasing diversity and functional mixing within the complex, particularly emphasizing the private sector's role in cultural activities. Additionally, providing basic comfort conditions in open spaces, improving communication methods, and upgrading management infrastructures in accordance with exploitation are essential steps towards enhancing the complex's management.

**Keywords:** Abbas Abad Area, Optimal Exploitation, Urban Space, Cultural Space, Tourism Space.

This paper is derived from the result of the research project carried out in the Tehran Urban Research and Planning Center under the title "Investigating and criteria of optimal exploitation mechanisms of the cultural-tourism area of AbbasAbad".

\* Corresponding Author: kh.kashanijou@qodsiau.ac.ir

**How to Cite:** Kashani Jou, Kh. (2023). Exploring Mechanisms to Enhance Environmental Quality and Optimize Tourism in Abbas Abad Cultural Area, *Journal of Urban and Regional Development Planning*, 8(25), 43-79.

## **1. Introduction**

Urban spaces have played a crucial role as the physical platform for civil life and social interactions amongst citizens. The relationship between urban spaces and various forms of civil life has a long-standing history in cities. These areas witness a diverse range of activities encompassing cultural, tourism, social, economic, and political domains, facilitating most contacts, communications, and interactions between people. Among the significant ecological capacities of Tehran city, Abbas Abad district holds a prominent position, further amplified by its strategic location within the capital. Today, Abbas Abad is one of the most important tourist destinations in Tehran, featuring an array of cultural, scientific, recreational centers, green spaces, and natural areas. However, certain sections of this complex encounter issues of unbalanced population distribution concerning space or time. Additionally, due to its strategic location, some lands of Abbas Abad have been allocated to independent cultural and administrative institutions, contrary to the approved plans, resulting in challenges in the effective utilization of this area.

## **2. Literature Review**

This research paper summarizes studies on the management of urban spaces globally, emphasizing tourism and cultural spaces. Carmona highlights user regulation, maintenance, and investment as fundamental dimensions of urban management. Barakpour and Asadi (2011) categorize the dimensions of public space management into five fields: integration of planning and policy-making, functional, territorial, governmental-political, interested stakeholder groups, and management contexts. In 2020, García Henche proposed a sustainable management model for creative, cultural, and historical tourism spaces in the article titled "Sustainable Management Model for Creative Cultural and Tourism Ecosystems." This innovative model supports the coexistence of both public and private sectors while integrating residents of city centers with economic activities generated by urban tourism, promoting a culturally rich, sustainable management approach. Therefore, cooperation among cultural organizations, hospitality industry, and retail businesses is vital to foster successful cultural, creative, and sustainable management practices in urban cultural spaces.

## **3. Methodology**

The present study was conducted using a variety of methods, including library research, field observations, questionnaires, and interviews. The statistical population for this project included tourists and visitors to Abbas Abad lands, and the study focused on examining the patterns of people visiting the area, the problems they experienced, and their suggestions

regarding various factors affecting environmental quality in the area. To determine the necessary sample size, Cochran's method was employed. Given the lack of extensive studies regarding the number of people who visit the area, as well as the large research area encompassing regions 3, 6, and 7 of Tehran Municipality, the highest sample size recommended by Cochran's method was used, requiring 384 questionnaires per season, totaling 1536 questionnaires overall. On average, 128 questionnaires were distributed each month, on different days of the week (both working and non-working). The questionnaires were distributed across different areas according to the population density of each section and were completed at various times during the day and night, on different days of the week and month.

#### **4. Discussion and Results**

One of the most significant findings of this research is the proposal of tourist routes for Abbas Abad's area. The proposed tourist routes in the cultural complex of Abbas Abad lands consist of five thematic axes: health and recreation, myth and history, exploration and research, knowledge and philosophy, and culture and art. Each of these axes was developed based on the issues and challenges facing the area, as well as the potential of different spaces to support tourism. For each axis, a tourist tour program is presented, including the origin and destination, the duration of the tour, and the proposed activities and programs in the areas of the Abbas Abad complex.

Given the importance of using Abbas Abad lands for cultural and tourism purposes, improving the quality of content and activities, as well as infrastructure and background conditions, are crucial. This will enable the complex to fulfill its functional position as outlined in urban, national, and transnational documents. To address the identified challenges, solutions can be classified into two main categories: policy-making, planning, and activity establishment, and conditions, requirements, and supporting fields for activities. Proposed solutions include increasing diversity and functional mixing in the complex, enhancing the role of land in cultural activities (particularly with the involvement of the private sector), providing basic comfort conditions in open spaces, improving information dissemination and reputation building, and enhancing management infrastructures consistent with exploitation.

#### **5. Conclusion**

Improvement of management infrastructure is one of the most crucial steps towards optimal utilization of the complex. Given that exploitation is more important than construction measures with regards to activities of AbbasAbad Land Renewal Company, it is necessary to align the organizational structure, human resources, strategic documents, and legal

frameworks of the company to facilitate private sector involvement in the complex. Furthermore, changing the position of the company from sub-committee of Urban Development and Architecture Deputy of Tehran Municipality to Tehran's Mayor Office can enhance the management ability of the company due to its critical role in Tehran city performance. It is noteworthy that the proposed shifting of the company's position does not involve changes in the existing personnel structure and administrative framework, thus avoiding additional financial costs for the municipality.




فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای

سال هشتم، شماره ۲۵، تابستان ۱۴۰۲، ص ۴۳ تا ۷۹

www.urdp.atu.ac.ir

DOI: 10.22054/urdp.2023.70710.1494

## بررسی راهکارهای ارتقاء کیفیت محیطی و بهره‌برداری بهینه از منطقه فرهنگی-گردشگری عباس‌آباد

خشیایار کاشانی‌جو <sup>\*</sup>  استادیار گروه معماری، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

### چکیده

اراضی عباس‌آباد یکی از مهم‌ترین ظرفیت‌های طبیعی و تپه‌های تاریخی شهر تهران است که از حدود ۱۷ سال پیش، به منظور ایجاد قطب گردشگری و فرهنگی پایتخت ایران مورد برنامه‌ریزی و سپس بهره‌برداری قرار گرفت. با توجه به آغاز به کار حوزه‌های جدید فعالیتی در این مجموعه، تغییرالگوهای فراغتی و نیازهای شهروندان و نیز تعارضات مدیریتی به دلیل استقرار ارگان‌های مستقل در محدوده به نظر می‌رسد مدیریت موثر فعالیت‌های مجموعه در گرو توجه به تغییرات صورت گرفته و بازنگری نیازها و ظرفیت‌ها با توجه به شرایط حال حاضر است. در این راستا از طریق مطالعات اسنادی، مشاهدات میدانی، مصاحبه‌های عمیق با ذینفوذان و ذی‌مدخلان و نظرسنجی از مراجعان به بخش‌های مختلف از طریق پرسشنامه در ماه‌ها و فصول مختلف طی یک سال، وضعیت بهره‌برداری از مجموعه بررسی شد و راهکارهای متناسب ارائه شد. اهم این راهکارها به لزوم افزایش تنوع و اختلاط عملکردی در مجموعه، افزایش نقش آفرینی اراضی در فعالیت‌های فرهنگی به ویژه با محوریت بخش خصوصی، تأمین شرایط اولیه آسایشی در فضاهای باز، ارتقاء شیوه‌های اطلاع‌رسانی و آوازه‌سازی و نیز ارتقاء زیرساخت‌های مدیریتی متناسب با بهره‌برداری اشاره دارد.

**کلیدواژه‌ها:** اراضی عباس‌آباد، بهره‌برداری بهینه، فضای شهری، فضای فرهنگی، فضای گردشگری.

این مقاله برگرفته از نتایج پروژه پژوهشی انجام شده در مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران تحت عنوان «بررسی و تدوین سازوکارهای بهره‌برداری بهینه از منطقه فرهنگی-گردشگری عباس‌آباد» است.

\* نویسنده مسئول: kh.kashanijou@qodsiau.ac.ir

## مقدمه

فضاهای شهری، از دیرباز بستر کالبدی حیات مدنی و تعاملات اجتماعی شهروندان بوده‌اند، به طوری که رابطه میان فضاهای شهری و اشکال مختلف حیات مدنی، قدمتی به درازای تاریخ شهر دارد. در چنین عرصه‌هایی انواع فعالیت‌های فرهنگی، گردشگری، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی جریان می‌یابد و بیشترین تماس، ارتباط و تعامل میان انسان‌ها رخ می‌دهد.

تپه‌های عباس‌آباد یکی از ظرفیت‌های اکولوژیک حائز اهمیت شهر تهران است که موقعیت استقرار آن در شهر تهران بر اهمیت آن افزوده است. از سال ۱۳۸۴ نقش این اراضی به‌عنوان قطب فرهنگی-گردشگری شهر تهران و مرکز حیات اجتماعی تهران با عملکرد ملی و فراملی تعیین شد (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۴).

از نظر مدیریتی قانون اجرای برنامه‌نوسازی اراضی عباس‌آباد در سال ۱۳۵۰ به تصویب مجلس شورای ملی و مجلس سنا می‌رسد. در این قانون به شهرداری تهران اختیار تأسیس یک شرکت برای اجرای قانون، تفویض داده شد. همچنین بر اساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در سال ۱۳۸۴، شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد مسئولیت اداره و نظارت بر برنامه‌ها و طرح‌هایی که در این منطقه تهیه می‌گردند را بر عهده دارد و بهره‌برداری صحیح از منطقه عباس‌آباد را هدایت می‌نماید (ماهان گسترش مدیریت، ۱۴۰۰).

اراضی عباس‌آباد با برخورداری از مراکز فرهنگی، آموزشی و پژوهشی و پهنه‌های سبز و طبیعی پاسخگوی گستره وسیعی از نیازهای مرتبط با گذران اوقات فراغت می‌باشد و چشم‌انداز عملکردی آن در مقیاس ملی و جهانی تعریف شده است؛ بنابراین، ظرفیت پاسخگویی مجموعه در فصول و ساعات مختلف و ایجاد تعادل عملکردی و فعالیتی در تمام اوقات موردی است که باید جهت استفاده بهینه از فضاهای شهری در این اراضی مورد توجه قرار گیرد. در مطالعه حاضر تلاش شد با توجه به وسعت اراضی عباس‌آباد، تعدد منافع بهره‌برداران و نیز تغییر الگوی فراغتی شهروندان به دلیل افزایش جمعیت شهر و

نیز بروز زمینه‌ها و امکانات جدید گذران اوقات فراغت، راهکارهای ارتقاء کیفیت محیطی و بهره‌برداری بهینه از این محدوده تعیین شود.

### اهمیت و ضرورت

فضاهای شهری یا عرصه‌های عمومی نمایانگر پویایی زندگی شهری هستند و با شکل‌دهی زندگی اجتماعی در خود به‌نوعی عنصر اصلی هویت‌بخش شهر به شمار می‌روند. در جوامع امروزی، از مهم‌ترین کارکردهای فضاهای شهری این است که می‌توانند به‌عنوان یک قرارگاه رفتاری جهت گذران اوقات فراغت مورد استفاده شهروندان قرار بگیرد (لنگ، ۱۳۸۶). از مجموعه اقداماتی که طی دو دهه اخیر در شهر تهران به‌منظور توسعه عرصه‌های عمومی و فضاهای گذران اوقات فراغت صورت گرفته است، تعریف نقش اراضی عباس‌آباد به‌عنوان مرکزیت اجتماعی-فرهنگی شهر تهران بوده است (معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری و امور شوراها، ۱۳۹۶).

در حال حاضر اراضی عباس‌آباد با برخورداری از مراکز فرهنگی، علمی، تفریحی و پهنه‌های سبز و طبیعی به یکی از پهنه‌های مهم گردشگری در شهر تهران تبدیل شده است. درعین حال بخش‌هایی از مجموعه با مشکلات توزیع نامتعادل جمعیت از نظر مکانی یا زمانی مواجه بوده و نیز بخشی از اراضی عباس‌آباد به دلیل موقعیت راهبردی، برخلاف طرح‌های مصوب، به نهادهای مستقل اعم از فرهنگی و اداری تخصیص پیدا کرده است که این امر منجر به بروز مشکلاتی در بهره‌برداری مؤثر از محدوده شده است. از این رو، به نظر می‌رسد وجود برنامه‌ای راهبردی و همه‌جانبه‌نگر که ضمن در نظر گرفتن نیازهای شهروندان، در بستر زمانی حال و آینده، بتواند نقشه راهی یکپارچه و منسجم در خصوص مدیریت این فضای شهری ارائه نموده و مانع هدر رفت منابع مادی و معنوی گردد، بیش‌ازپیش احساس می‌گردد.

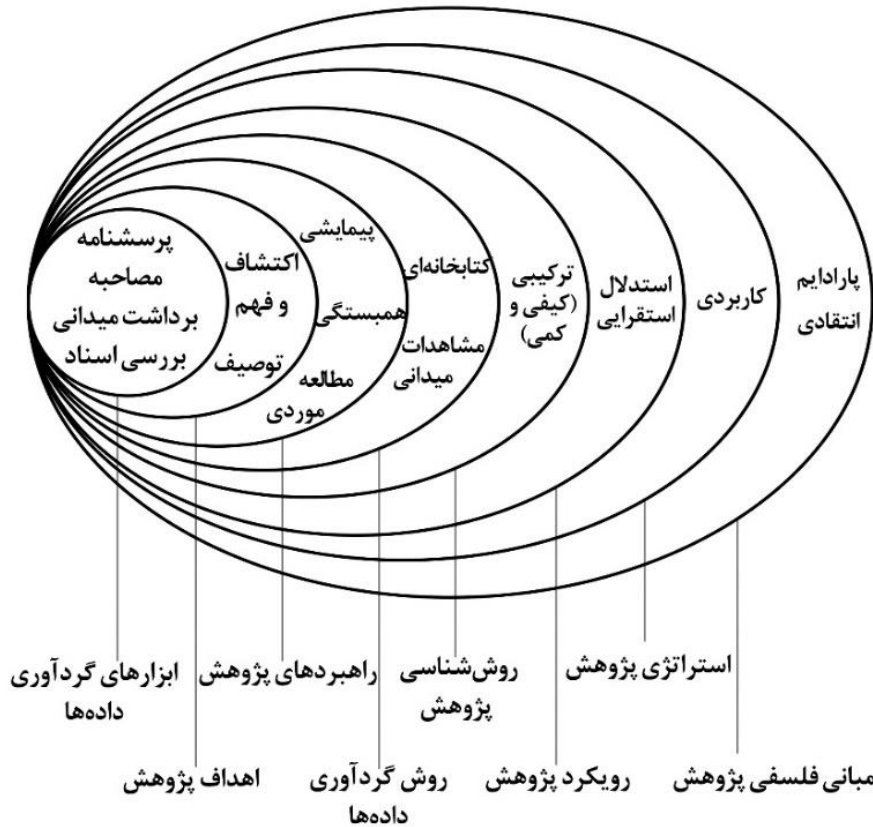
### روش تحقیق

مطالعه حاضر با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای، مشاهدات میدانی و پرسشنامه و مصاحبه

انجام شده است. در بخش پرسشنامه و نظرسنجی از تحلیل‌های آماری و نیز تحلیل محتوا استفاده شده است. گردشگران و مراجعه‌کنندگان به محدوده اراضی عباس‌آباد، جزء جامعه آماری این پروژه می‌باشند و مطالعه آماری انجام‌شده به بررسی الگوی مراجعه مردم به محدوده، مشکلات تجربه‌شده و نیز پیشنهادهای آنها در خصوص عوامل مختلف کیفیت محیطی در محدوده می‌پردازد. جهت محاسبه حجم نمونه موردنیاز، از روش کوکران استفاده شد. به دلیل عدم وجود مطالعاتی گسترده در خصوص میزان جمعیت مراجعه‌کننده به محدوده و با توجه به گستردگی محدوده پژوهش در مناطق ۳، ۶ و ۷ شهرداری تهران، در این پژوهش به بالاترین میزان حجم نمونه مطابق روش کوکران، یعنی ۳۸۴ عدد پرسشنامه برای هر فصل و در مجموع ۱۵۳۶ پرسشنامه، استناد شد. به‌طور میانگین در هر ماه تعداد ۱۲۸ پرسشنامه در روزهای مختلف هفته اعم از روزهای کاری و غیرکاری هفته توزیع شد. مجموعه شامل ۸ بخش کلی پل طبیعت، بوستان طالقانی، بوستان آب‌و‌آتش، بوستان نوروز، باغ‌موزه دفاع مقدس، باغ کتاب، باغ هنر و باغ نمایش و باغ‌های مفهومی فرهنگ و دانش شامل فرهنگستان زبان و ادب فارسی، کتابخانه ملی، باغ فلسفه و باغ دماوند است که پرسشنامه‌ها، به تناسب جمعیت حاضر در هر بخش، بین فضاهای مختلف تقسیم‌شده و در زمان‌های مختلف شبانه‌روز در روزهای متفاوت در هر هفته و ماه، تکمیل گردیده است. مصاحبه‌های انجام‌شده نیز با استفاده از روش تحلیل محتوا تحلیل شدند. سؤالات پرسشنامه به دو صورت چندگزینه‌ای و سؤالات تشریحی به صورت مصاحبه باز بوده که به منظور بررسی سؤالات تشریحی، ابتدا تمامی پاسخ‌ها مطالعه شده و سپس پاسخ‌ها بر اساس موضوع دسته‌بندی شده و میزان تکرار هر دسته مشخص شده است. بر اساس مشکلات موجود در محدوده و نیازهای شهروندان، راهکارهای اجرایی به منظور بهبود مدیریت فضاهای عمومی توسط شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد، ارائه شده که با استفاده از روش دلفی و طیف لیکرت و توسط ۳۰ نفر از کارشناسان شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد و اساتید دانشگاهی، امتیازدهی و اولویت‌بندی شده است. تصویر زیر، چارچوب روش‌شناسی پژوهش را بر اساس نیاز پژوهش نشان می‌دهد.



شکل ۱. چارچوب روش‌شناسی پژوهش بر اساس پیاز پژوهش

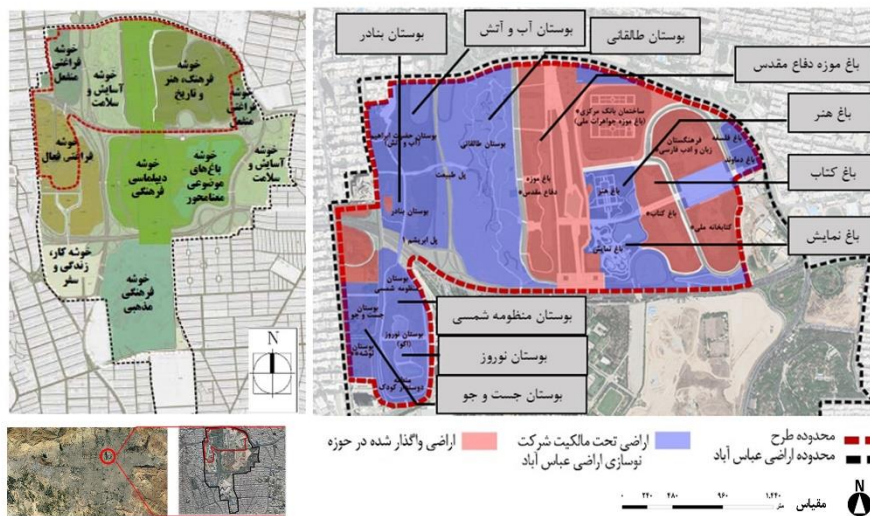


### محدوده مورد مطالعه

مجموعه فرهنگی اراضی عباس‌آباد محدوده‌ای است که از شمال و شرق به حریم شمالی بزرگراه حقانی، از غرب به خیابان شهید شهیدی و بلوار نلسون ماندلا و از جنوب به بزرگراه همت و خیابان نوروز محدود می‌شود. مساحت کل اراضی عباس‌آباد مطابق آخرین حدود تعیین شده برابر ۵۳۲ هکتار است. محدوده مورد مطالعه شامل بخش شمالی اراضی عباس‌آباد به مساحت ۱۸۶ هکتار است. به علت عدم تحقق طرح توسعه اراضی در کل منطقه به دلایل مختلف، در حال حاضر غالب عملکردهای فرهنگی و گردشگری در بخش شمالی این اراضی (محدوده مطالعه) محقق شده است. لازم به ذکر است بخش‌هایی

از پیشنهادهای اجراشده در حال حاضر تحت مدیریت شرکت نوسازی عباس‌آباد نیستند. همچنین نهادها و ارگان‌های مختلفی با مالکیت و مدیریت مستقل نظیر کتابخانه ملی، مجموعه فرهنگستان‌ها، بانک مرکزی (باغ‌موزه جواهرات)، سازمان بنادر و دریانوردی، استانداری تهران و اداره راه و شهرسازی در داخل محدوده مستقر هستند. با وجود سطوح فضای سبز در مجموعه، سطح پوشش گیاهی به‌خصوص در بخش شرقی بسیار کم بوده، لذا، فضای سبز و درختکاری در کل مجموعه فرهنگی تنها ۳۹٪ بوده که از حالت استاندارد (۷۰٪)، بسیار کمتر می‌باشد. لذا این محدوده در دسته فضاهای فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرد. نقشه زیر محدوده اراضی عباس‌آباد و محدوده مطالعه را نشان می‌دهد.

شکل ۲. محدوده مطالعه و خوشه‌های فعالیتی پیشنهادی در اسناد فرادست  
(طرح ویژه اراضی عباس‌آباد)



مأخذ: مطالعات مشاور و مهندسين مشاور نقش جهان پارس (۱۳۹۵)

## مبانی نظری

فضای عمومی شهری با حضور انسان و فعالیت اوست که معنا می‌یابد و بیشتر از آن که

نقش کالبدی داشته باشد، به دلیل ایجاد تعامل اجتماعی میان شهروندان، واجد اهمیت است. به همین دلیل، این فضا با فضای باز شهری و حتی با فضای سبز شهری، تفاوت دارد: «فضای شهری دارای عملکرد و فعالیت ویژه‌ای است، حال آن‌که فضای باز شهری، صورتی طبیعی دارد، چنان‌که پارک یا فضای سبز، تحرک و فعالیت فضای شهری را ندارد» (توسلی، ۱۳۷۵). در هر حال، از «عمومی بودن فضا، باز بودن آن و برقراری تعاملات اجتماعی» (پاکزاد، ۱۳۸۵) به عنوان سه شاخص اصلی فضای شهری می‌توان نام برد. این فضا باید توسط یک نهاد عمومی مدیریت شود تا در جهت منافع عمومی و جامعه مدنی اداره و نیازهای آن تأمین شود (جلیلی صدرآباد و همکاران، ۱۴۰۰).

برای بررسی ویژگی‌های کیفی فضاهای شهری به‌ویژه با قابلیت فرهنگی و گردشگری مطالعات مختلف از جمله رایتر و دی‌هرد، ۲۰۲۰؛ آدامز، ۲۰۱۴؛ عباس‌زادگان و وحیدیان، ۱۳۸۸؛ گلکار، ۱۳۸۰ مطالعه شده که در جدول زیر نمایش داده شده است.

جدول ۱. جمع‌بندی مؤلفه‌های کیفی فضاهای فرهنگی-گردشگری شهری از دیدگاه نظریه پردازان

کیفیات محیط	نظریه پرداز
ملحوظ داشتن فعالیت‌های مناسب پیش از توجه به نظم بصری محیط، استفاده کاربردی مختلط چه به لحاظ تنوع استفاده و چه از نظر حضور ابنیه با قدمت‌های مختلف در یک ناحیه، توجه به عنصر خیابان- نفوذپذیر بودن بافت، اختلاط اجتماعی و انعطاف‌پذیر بودن فضا.	جین جیکوبز <sup>۱</sup> (۱۹۶۱)
سرزندگی، معنی، دسترسی کنترل و نظارت، سازگاری، کارایی، عدالت.	کوین لینچ <sup>۲</sup> (۱۹۸۱)
قرائت‌پذیری محیط، آزادی انتخاب، ایجاد انگیزش از طریق کاربرد فرم متباین‌های شهری، امکان زندگی اجتماعی در مقابل زندگی خصوصی، به گوش رسیدن آوای گذشته به مفهوم قابل قرائت بودن میراث فرهنگی، لحاظ نمودن پیوندهای بومی - منطقه‌ای در قالب طرح‌ها.	ویولیچ <sup>۳</sup> (۱۹۸۳)
نفوذپذیری، گوناگونی، خوانایی، انعطاف‌پذیری، تناسب بصری، غنای حسی، رنگ، کارایی در مصرف انرژی، نگهداری از اکوسیستم‌ها، پاکیزگی.	یان بنتلی <sup>۴</sup> و همکاران (۱۹۸۵ و ۱۹۹۰)
دسترسی به فرصت‌ها، خوداتکایی شهری، محیطی برای همه، زندگی جمعی، سرزندگی، هویت	آلن جیکوبز و

1. Jane Jacobs
2. Kevin Lynch
3. Violich
4. Ian Bentley

کیفیات محیط	نظریه پرداز
و کنترل، اصالت و معنی	اپلارد <sup>۱</sup> (۱۹۸۷)
کاربری مختلط، انعطاف پذیری، رشد و تغییرات تدریجی، توجه به افراد پیاده، خوانایی، توجه به مکان پیش از ساختمان، فراگرفتن از گذشته و احترام به بافت موجود، مقیاس انسانی، آسایش اقلیمی برای افراد پیاده	تیبالدز <sup>۲</sup> (۱۹۸۸)، ۱۹۹۰، ۱۹۹۲
تمیزی و آراستگی، قابل دسترس بودن، جذابیت و خوشایندی بصری، راحتی و آسایش، همه‌شمولی، سرزندگی و حیات‌پذیری، سازگاری در فعالیت‌ها و کارکردها، تمایز، ماندگاری و استحکام، سبز بودن و نبود آلودگی، ایجاد حس بالندگی و شکوفایی برای مردم.	کرمونا و همکاران (۲۰۰۳)
دسترسی‌پذیری، وجود فعالیت‌ها و کارکردها در فضا، آسایش و زیبایی، اجتماع‌پذیری.	PPS <sup>۳</sup> (۲۰۰۹)
عدم مجاورت فضای شهری با معابر اصلی (به دلیل سروصدای زیاد معابر و عدم آسایش محیطی)، وجود زیرساخت‌های سبز، دسترسی‌پذیری، داشتن شخصیت و متمایز بودن فضا، تعلق، اجتماع و همسایگی	مگ آدامز <sup>۴</sup> (۲۰۱۴)
ارتباط با زمینه در زمان و مکان (نوع تخصیص، فعالیت‌ها و...)، درک کنترل بالقوه، تنوع محیط‌های خرد اقلیمی، تداوم شرایط آب و هوایی، طبیعی بودن مکان و وجود پوشش گیاهی و فضای سبز، وجود فعالیت‌های سازگار، وجود تباين فضایی، تداوم محیط اطراف در فضای شهری (فضای انتقال)	رایتر و دی‌هرد <sup>۵</sup> (۲۰۲۰)

مأخذ: (گلکار، ۱۳۸۰؛ جیکویز، ۱۹۶۱ و ۱۹۸۷؛ لینچ، ۱۳۸۱؛ رایتر و دی‌هرد، ۲۰۲۰؛ آدامز، ۲۰۱۴؛ بنتلی، ۱۹۸۵ و ۱۹۹۰؛ تیبالدز، ۱۹۸۸، ۱۹۹۲ و ۲۰۱۲؛ لطیفی، ۱۳۹۱؛ ویولیچ، ۱۳۸۳؛ کرمونا، ۲۰۰۳؛ PPS، ۲۰۰۹)

گردشگری شهری به‌عنوان یکی از انواع گردشگری در راستای توسعه شهرها و علاقه‌مندی گردشگران به جاذبه‌های شهری با شتابی فزاینده در حال تقویت و گسترش است (زندیه و گودرزیان، ۱۳۹۳). مدیریت گردشگری فضاهای شهری عبارت است از گسترش صنعت گردشگری شهری، جذب گردشگر، استفاده از فضاهای شهری و منابع موجود در سطح شهرها (Anholt, 2009). مدیریت شهری به این نتیجه رسیده است که ارتقای کیفی فضاهای شهری و ایجاد تأسیسات مناسب برای گردشگران، از جمله مراکز اقامتی و ایجاد تجهیزات و مبلمان شهری نوین می‌تواند علاوه بر ایجاد آسایش و امنیت

1. Alan Jacobs and Appleyard
2. Tibbalds
3. Project for Public Spaces (PPS)
4. Mags Adams
5. Reiter & De Herde

حفظ تعاملات اجتماعی شهروندان بومی، باعث جلب رضایت بازدیدکنندگان فضاهای عمومی شهری شده و زمینه لازم برای ایجاد انگیزه سفر مجدد آن‌ها را فراهم سازد (ملکیان و همکاران، ۱۳۹۵). از سویی دیگر، مدیریت گردشگری فضاهای شهری به‌نوعی همسو با مدیریت سرمایه‌گذاری در عرصه‌های عمومی شهر نیز هست، به‌طوری‌که با نحوه جذب سرمایه‌گذار و شناسایی مناطق و محدوده شهر که پتانسیل عملکرد گردشگری شهری را دارند سروکار دارد (موسوی بازرگانی و همکاران، ۱۳۹۴). مشوق‌ها، راهنمایی و کنترل سه دسته از ابزارهای رسمی مدیریت فضاهای عمومی هستند. مصداق این ابزارها در طرح‌های جامع و تفصیلی، الزامات و توصیه‌ها و ضوابط و قوانین مصوب، خلاصه می‌شود (Zamanifard et al, 2018).

کاربست فرهنگ در جایگاهی راهبردی و باهدف دستیابی به سازوکار اقتصادی و پررونق که می‌تواند متضمن اهداف توسعه‌ای باشد اهمیت می‌یابد (عربیان و همکاران، ۱۴۰۰). از جمله فضاهای دارای قابلیت گردشگری در شهرها، فضاهای فرهنگی می‌باشند. فضاهای فرهنگی ابزارهای حفظ و انتقال ارزش‌های فرهنگی، اخلاقی، سبک‌ها و شیوه‌های زندگی و اندیشه از نسلی به نسل دیگر هستند. درواقع این مناطق می‌توانند علاوه بر ایجاد فضای همگانی برای تجلی نموده‌ها و ارزش‌های فرهنگی جامعه، در ارتقای حیات اجتماعی و نیز توسعه اقتصادی شهرها مؤثر بوده و همچنین بر توان رقابتی شهرها بیفزایند.

### بررسی تجارب جهانی

به‌منظور بهره‌گیری از تجارب نمونه‌های موردی، تعدادی از موارد مشابه با ویژگی‌های اراضی عباس‌آباد، نظیر تپه چاملیجا در ترکیه، قلعه پراگ در جمهوری چک، تپه قلعه بوداپست در مجارستان، تپه مونت جوییک در اسپانیا، میلیوم پارک در آمریکا و پارک زاریادی در روسیه، موردبررسی قرار گرفته‌اند. این فضاهای شهری علاوه بر آن‌که از لحاظ ویژگی‌های گردشگری از نمونه‌های مطرح در دنیا می‌باشند، دارای پتانسیل‌ها و عناصر فرهنگی به همراه فضاهای سبز بوده و اقدامات مؤثری در خصوص ارتقا کیفیت محیطی

انجام داده‌اند.

جدول ۲. روش‌ها و سیاست‌های کلان مدیریت و بهره‌برداری در نمونه‌های مورد بررسی

مثال در نمونه‌های بررسی شده	راهکارهای مورد استفاده در ارتقاء کیفیت محیطی و بهره‌برداری از فضاهای شهری	حیطه موضوعی	
		عملکردی و فعالیتی	کالبدی
میلینیوم پارک، پارک زاریادی	ایجاد فضاهای دارای انعطاف‌پذیری عملکردی در فصول مختلف	فعالیت‌ها و خدمات	عملکردی و فعالیتی
مونتجوییک، قلعه پراگ، تپه قلعه بوداپست، میلینوم پارک	تبدیل مجموعه به محل ثابت برگزاری رویدادهای شناخته شده	برگزاری رویدادها	
تپه چاملیجا، تپه قلعه بوداپست، میلینیوم پارک	ارائه روش‌های حمل‌ونقل متفاوت متناسب با شرایط محدوده	کالبدی	اجتماعی
تپه چاملیجا، تپه قلعه بوداپست، تپه مونتجوییک، پارک زاریادی	افزایش کیفیت همه‌شمولی و حضور مردم در فضا با تنوع بخشی به تورهای گردشگری	اجتماعی	
تپه قلعه بوداپست، قلعه پراگ، پارک زاریادی	تعریف مسیر پیاده گردشگری در داخل مجموعه که منجر به خوانایی و القای حس یکپارچگی میان اماکن مجموعه می‌شود.	ادراکی	اطلاع‌رسانی
تپه قلعه بوداپست، میلینیوم پارک شیکاگو	استقرار مرکز اطلاع‌رسانی و راهنمایی در مبادی ورودی مجموعه	اطلاع‌رسانی	
پارک زاریادی، میلینیوم پارک	جذب هنرمندان و معماران شناخته شده بین‌المللی جهت ساخت المان‌های شاخص یا سازه‌های مصنوع یا برگزاری مسابقه بین‌المللی برای طراحی مجموعه	برندینگ	مدیریتی
همه نمونه‌ها	درآمدزایی از طریق ارائه خدمات تجاری، تفریحی یا پذیرایی نظیر فروش سوغات یا محصولات فرهنگی، رستوران و کافه	مالی و اقتصادی: نحوه ارائه خدمات و درآمدزایی	
مجموعه قلعه پراگ، میلینیوم پارک، پارک زاریادی	جذب مشارکت شرکت‌های مطرح و شناخته شده یا بانک‌های خصوصی در سرمایه‌گذاری در ساخت، بهره‌برداری یا برگزاری رویدادها به دلیل تضمین بازگشت سرمایه	مالی و اقتصادی: جذب مشارکت بخش خصوصی	

### پیشینه پژوهش

در این بخش مطالعاتی که در باب مدیریت فضاهای شهری با تأکید بر فضاهای گردشگری- فرهنگی در جهان انجام شده، بیان شده است. مطالعه کرمونا و همکاران (۲۰۰۸) با عنوان فضای عمومی، ابعاد مدیریتی، مشخصاً به موضوع مدیریت فضای شهری اشاره می‌کند. در این مطالعه کرمونا سه بعد تنظیم کاربری، نگهداری و سرمایه‌گذاری را به عنوان ابعاد مدیریت شهری مطرح می‌کند. برک پور و اسدی (۱۳۹۰) نیز در کتاب خود با عنوان مدیریت و حکمروایی شهری، ابعاد مدیریت فضاهای عمومی را در یکپارچگی در پنج زمینه برنامه‌ریزانه و سیاست‌گذارانه، عملکردی، قلمرو، حکومتی-سیاسی، گروه‌های ذینفع و ذی‌نفع و بسترها و زمینه مدیریت، تقسیم کرده‌اند. مگ آدامز در سال ۲۰۱۴ در مقاله‌ای با عنوان کیفیت فضاهای شهری و رفاه، عوامل مؤثر بر کیفیت فضاهای شهری نظیر عدم مجاورت فضا با معابر اصلی، وجود زیرساخت‌های سبز، احساس تعلق و... را ارائه کرده است. زمانی‌فرد، علی‌زاده و بوسمان در سال ۲۰۱۸، در مقاله به‌سوی چارچوبی از حاکمیت فضای عمومی، چارچوبی را برای تجزیه و تحلیل ظرفیت حکمرانی فضاهای عمومی معرفی می‌کنند. چارچوب پیشنهادی شامل چهار جزء اصلی ذینفعان، ساختار حاکمیت، ابزارهای حاکم و وظایف حاکم است. این چارچوب بر عوامل زمینه‌ای و اداره فضاهای عمومی و اقتصاد سیاسی فضا تأکید ویژه دارد. علاوه بر آن، در مطالعه ابدالی و همکاران (۱۳۹۸) با عنوان تبیین چارچوب مفهومی حکمروایی خوب شهری مبتنی بر مدیریت یکپارچه شهری، بر اساس دو رویکرد مدیریت یکپارچه شهری و حکمروایی خوب شهری، شاخص‌های مدیریت شهری شهر تهران تنظیم شده است. رایتر و دی‌هرد نیز در سال ۲۰۲۰، در مقاله خود با عنوان معیارهای کمی و کیفی برای فضاهای شهری راحت، اهمیت مطالعه ریزاقلمی در مکان‌های شهری در چارچوب توسعه پایدار را بررسی می‌کنند. طبق گفته ایشان، معیارهای کمی برای سنجش آسایش محیطی کافی نبوده و لازم است بر اهمیت معیارهای کیفی آسایش مانند ارتباط با زمینه، تنوع محیط‌های ریزاقلمی، تداوم شرایط اقلیمی و... تأکید شود. علاوه بر مطالب ذکر شده، گارسیا هنجچه و همکاران

نیز در سال ۲۰۲۰ در مقاله مدل مدیریت پایدار برای اکوسیستم‌های گردشگری و فرهنگی خلاق، یک مدل مدیریت جدید برای فضاهای گردشگری فرهنگی، خلاق و تاریخی پیشنهاد می‌کند. این مدل از همزیستی بخش خصوصی و دولتی و مدل‌های حکمرانی پایدار حمایت می‌کند و ساکنان مراکز شهرها را با فعالیت‌های اقتصادی تولیدشده توسط گردشگری شهری ادغام می‌کند؛ بنابراین، همکاری سازمان‌های فرهنگی، صنعت مهمان‌نوازی و تجاری خرده‌فروشی می‌تواند الگوی مدیریت فرهنگی، خلاقانه و پایدار فضاهای فرهنگی شهری را ارتقا دهد. بر اساس مطالب ذکر شده، می‌توان نظریات موجود را متناسب باهدف و چارچوب مدیریت فضای موردنظر بررسی کرد.

جدول ۳. پیشینه پژوهش

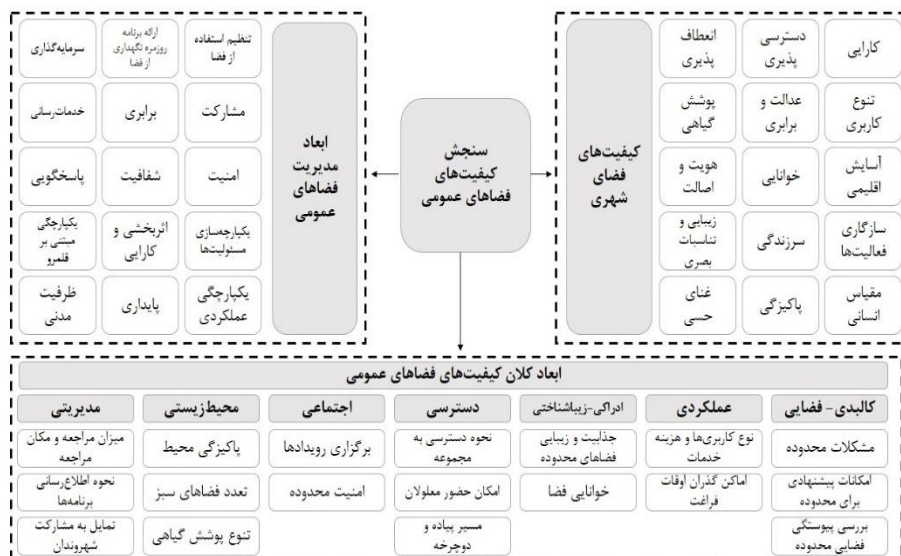
نظریه پرداز	عنوان مقاله / کتاب	نظریات
کرمونا و همکاران (۲۰۰۸)	فضای عمومی، ابعاد مدیریتی	ابعاد مدیریت شهری: تنظیم کاربری، نگهداری و سرمایه‌گذاری
برک پور و اسدی (۱۳۹۰)	مدیریت و حکمروایی شهری	ابعاد مدیریت فضاهای عمومی: یکپارچگی در پنج زمینه برنامه‌ریزانه و سیاست‌گذارانه، عملکردی، قلمرو، حکومتی-سیاسی، گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ و بسترها و زمینه مدیریت
مگ آدامز (۲۰۱۴)	کیفیت فضاهای شهری و رفاه	عوامل مؤثر بر کیفیت فضاهای شهری: عدم مجاورت فضا با معابر اصلی، وجود زیرساخت‌های سبز، احساس تعلق
زمانی فرد، علی‌زاده و بوسمان (۲۰۱۸)	به‌سوی چارچوبی از حاکمیت فضای عمومی	چهار جزء اصلی چارچوب تجزیه‌وتحلیل ظرفیت حکمرانی فضاهای عمومی: ذینفعان، ساختار حاکمیت، ابزارهای حاکم و وظایف حاکم
ابدالی و همکاران (۱۳۹۸)	تبیین چارچوب مفهومی حکمروایی خوب شهری مبتنی بر مدیریت یکپارچه شهری	تنظیم شاخص‌های مدیریت شهری شهر تهران بر اساس دو رویکرد مدیریت یکپارچه شهری و حکمروایی خوب شهری
رایتر و دی‌هرد (۲۰۲۰)	معیارهای کمی و کیفی برای فضاهای شهری راحت	معیارهای کیفی سنجش آسایش محیطی: ارتباط با زمینه، تنوع محیط‌های ریزاقليمی، تداوم شرایط اقلیمی
گارسيا هنجچه و همکاران (۲۰۲۰)	مدل مدیریت پایدار برای اکوسیستم‌های گردشگری و فرهنگی خلاق	مدل مدیریت جدید برای فضاهای گردشگری فرهنگی، خلاق و تاریخی: همزیستی بخش خصوصی و دولتی، ادغام ساکنان مراکز شهرها با فعالیت‌های اقتصادی تولیدشده توسط گردشگری شهری، همکاری سازمان‌های فرهنگی، صنعت مهمان‌نوازی و تجاری خرده‌فروشی



### چارچوب نظری پژوهش

در جمع‌بندی مطالعه منابع مختلف، در این بخش ارتباط مفاهیم ذکر شده و ابعاد مختلف بررسی مدیریت فضاهای شهری اراضی عباس‌آباد، به شرح زیر ارائه شده است. کیفیت‌های مختلف عنوان شده توسط نظریه پردازان برای فضاهای گردشگری و فرهنگی شهری و نیز ابعاد مختلف ذکر شده برای مدیریت فضاهای عمومی، در چند مؤلفه کالبدی-فضایی، عملکردی، ادراکی-زیبایی‌شناختی، دسترسی، اجتماعی، محیط‌زیستی و مدیریتی، قابل دسته‌بندی هستند.

شکل ۳. مدل مفهومی پژوهش



مأخذ: نگارنده

### یافته‌ها

در این بخش چالش‌ها و مشکلات اصلی در بهره‌برداری از منطقه فرهنگی-گردشگری اراضی عباس‌آباد بررسی شده است. نتایج مطالعه آماری انجام شده به صورت خلاصه به شرح زیر است.

- مشخصات پاسخ‌دهندگان: بیش از نیمی از پرسش‌شوندگان مرد بوده و حدود ۸۵ درصد از پاسخ‌دهندگان در سه گروه سنی شامل کمتر از ۲۰ سال تا ۴۰ سال قرار دارند که این امر ناشی از جوان بودن اغلب جمعیت مراجعه‌کننده و در درجه بعد همکاری بیشتر آن‌ها در پاسخگویی است. تصاویر زیر، اطلاعات مشخصات مخاطبان و پاسخ‌دهندگان را نشان می‌دهد.

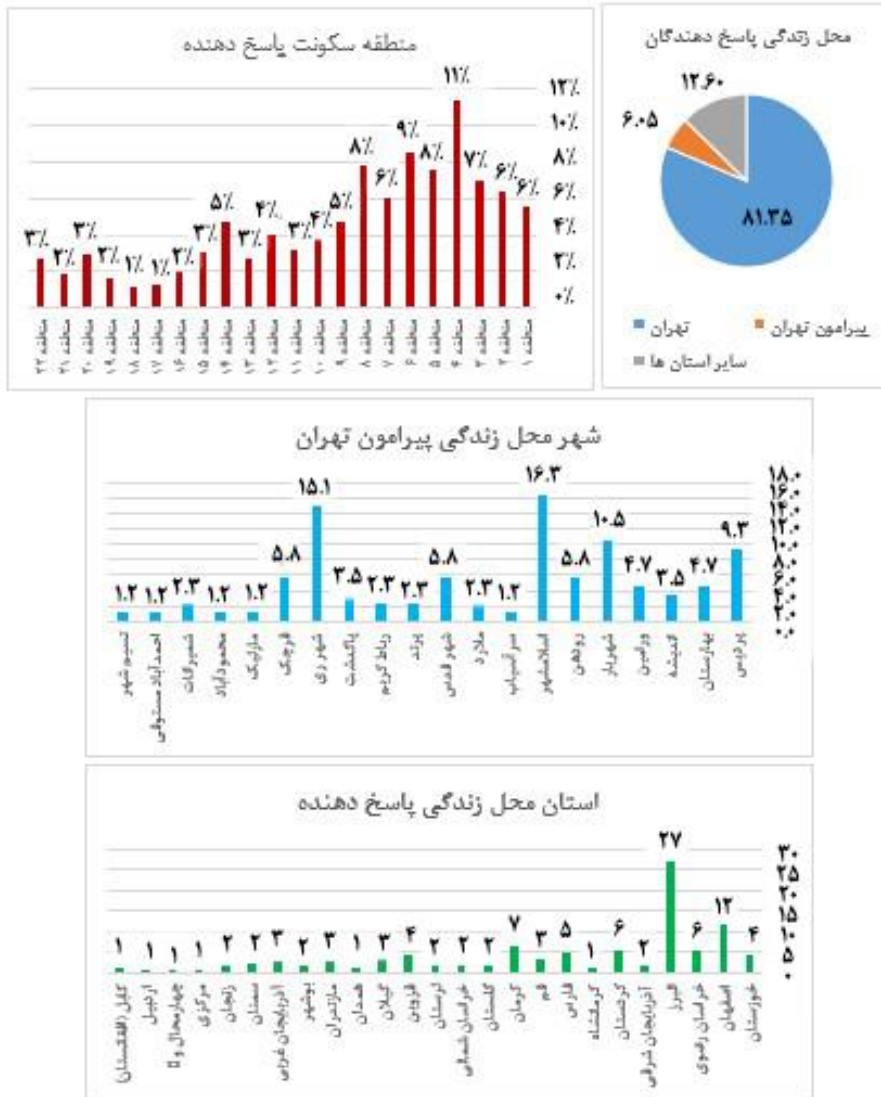
شکل ۴. مشخصات مخاطبان و پاسخ‌دهندگان



اغلب پرسش‌شوندگان ساکن شهر تهران بوده، سایر پاسخ‌دهندگان نیز از شهرهای پیرامون تهران و یا استان‌های دیگر به محدوده مراجعه کرده‌اند. کاهش تعداد پاسخ‌دهندگان از

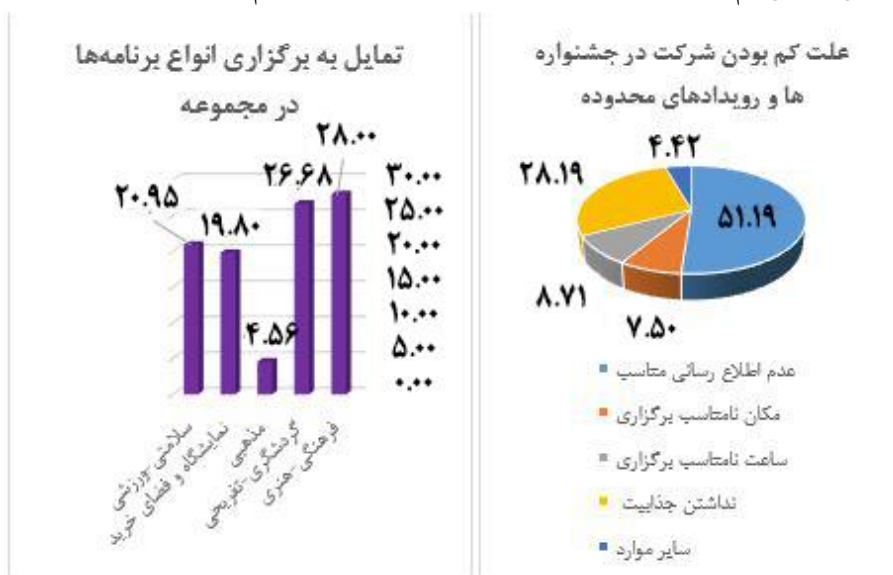
مناطق دورتر از منطقه مانند مراجعان مناطق ۲۲، ۱۷ و ... با توجه به نمونه‌گیری تصادفی و گستردگی مطالعه از نظر زمانی و مکانی، نشان‌دهنده تأثیر عامل منطقه سکونت بر تعداد مراجعان به محدوده است.

شکل ۵. الگوی مراجعه به محدوده



- حدود ۶۸٪ پاسخ‌دهندگان، به‌طور قطعی اعلام کردند که در برنامه‌ها و رویدادهای مجموعه شرکت نمی‌کنند و حدود ۲۰٪ نیز اعلام کردند که شرکت در رویدادها بستگی به موضوع آن رویداد دارد. علل کم بودن شرکت شهروندان در رویدادها و همچنین مهم‌ترین موضوعات مدنظر مردم جهت برگزاری رویدادها، در تصویر زیر نشان داده شده است.

شکل ۶. علل کم بودن شرکت در رویدادها و موضوعات مدنظر مردم جهت برگزاری برنامه‌ها



در حال حاضر، رویدادهای گوناگونی در بخش‌های مختلف اراضی عباس‌آباد برگزار می‌شود که به شرح زیر است.

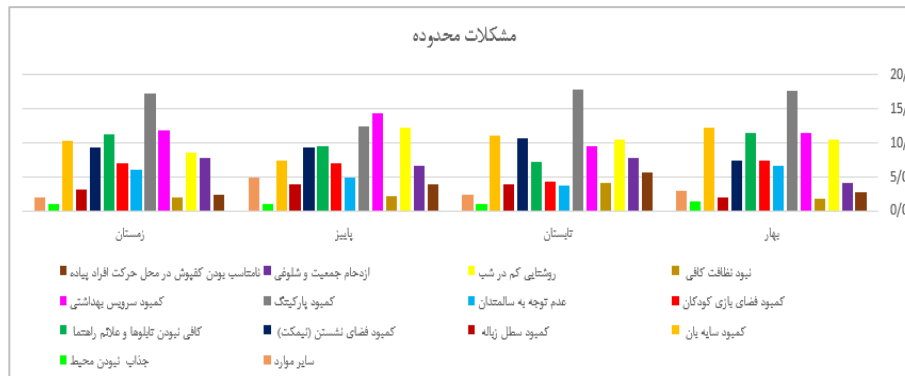
جدول ۴. فهرست رویدادهای گوناگون در بخش‌های مختلف اراضی عباس‌آباد

رویداد	فضا
...	خانه شعر و ادبیات
نشست‌های تاریخی بیهقی، نشست ادبی طنز قدستان، نشست ادبی شعر معاصر آوازه و... نشست‌های یادمانی و مرتبط با حوزه دفاع مقدس، پخش فیلم‌های منتخب جشنواره فیلم فجر،	باغ‌موزه دفاع مقدس
رویدادهای فرهنگی و جشنواره‌ها نظیر جشنواره انار، جشنواره آتش، رویداد اسکیت و	بوستان آب‌و‌آتش و گذر

رویداد	فضا
اسکوتر سواران، رویدادهای دوچرخه‌سواری و...	گردشگری
بازار صنایع دستی و اشیاء عتیقه (جمعه‌بازار پروانه)	باغ هنر
رویدادهای فرهنگی و ادبی نظیر کتاب‌خوانی و...	باغ کتاب
رویدادهای ورزشی نظیر ورزش صبحگاهی و...	بوستان طالقانی

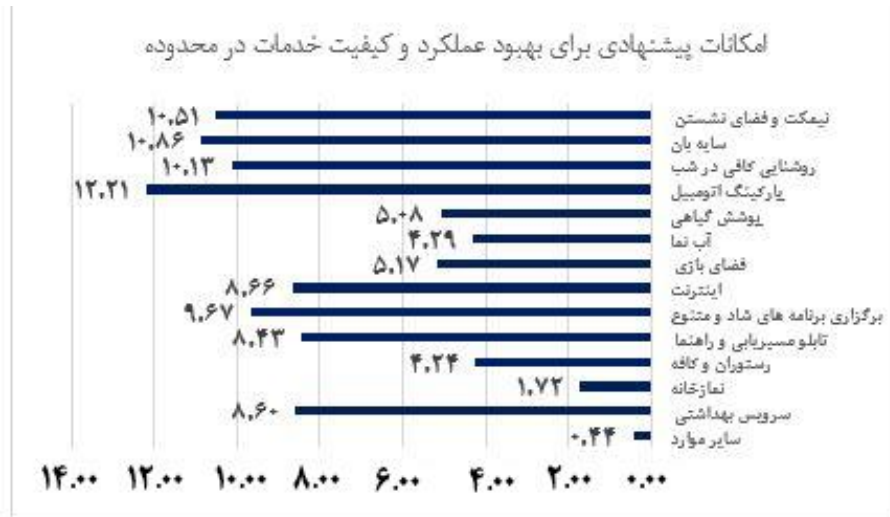
- مسائل و مشکلات تجربه‌شده توسط مراجعان در قالب یک سؤال نیمه‌باز مورد بررسی قرار گرفت. در فصول بهار، تابستان و زمستان مشکل کمبود پارکینگ پررنگ‌ترین مشکل ذکر شده توسط شهروندان می‌باشد. در فصل تابستان، افراد عمدتاً با خودروهای شخصی به محدوده آمده، در نتیجه مشکل کمبود پارکینگ در فصل تابستان از سایر زمان‌های سال بیشتر است. در فصل پاییز با این حال، کمبود سرویس بهداشتی و کمبود روشنایی در شب بیشتر مورد توجه شهروندان قرار گرفته است. نمودار زیر، مقایسه مشکلات تجربه‌شده به هنگام مراجعه به محدوده در فصول مختلف سال را نشان می‌دهد.

شکل ۷. مشکلات تجربه‌شده به هنگام مراجعه به محدوده در فصول مختلف سال



نمودار شکل زیر نیز امکانات و خدمات پیشنهادی که توسط شهروندان اعلام شده است را نشان می‌دهد.

شکل ۸. امکانات و خدمات پیشنهادی مراجعین



جدول زیر اهم نتایج حاصل از نظرسنجی انجام شده را در زمینه های الگوی مراجعه به محدوده، هدف از مراجعه، میزان حضور در محدوده، فضاهای مورد مراجعه مردم در محدوده و سایر مسائل و مشکلات نشان می دهد.

جدول ۵. اهم نتایج حاصل از نظرسنجی از مراجعان به منطقه فرهنگی-گردشگری عباس آباد

سؤالات	پاسخها	نتایج
الگوی مراجعه به محدوده	مترو (۳۸,۴۶٪)، خودرو شخصی (۳۳,۸۵٪)، آژانس یا خودروهای اینترنتی (۸,۱۴٪) و تاکسی (۶,۱۵٪) مراجعه به صورت ماهی یکبار (۲۸,۶۳٪)، سالی یکبار (۱۸,۶۳٪) و روزمره یا چند بار در هفته (۱۶,۲۵٪)	بیشترین مراجعه به محدوده به وسیله مترو و خودروی شخصی و به صورت ماهی یکبار
هدف از مراجعه به محدوده	دیدن جاذبه های اراضی عباس آباد (۲۴,۵۱٪)، مکانی برای ملاقات و معاشرت با دوستان (۲۲,۶۶٪)، استفاده از فضای سبز و پارکها (۱۹,۳۲٪)، برای کار یا درس خواندن (۱۰,۱۳٪)، شرکت در جشنواره ها (۱,۵۳٪)	مراجعه به محدوده عمدتاً به دلیل دیدن جاذبه های اراضی عباس آباد
میزان حضور در محدوده	زیر یک ساعت (۳,۵۶٪)، بین یک تا سه ساعت (۳۱,۳۹٪)، بین سه تا پنج ساعت (۴۰,۱۳٪)، درصد بیش از پنج ساعت (۲۴,۹۲٪)	میزان حضور در محدوده بین سه تا پنج ساعت نشان از پتانسیل محدوده برای جذب افراد می باشد

سؤالات	پاسخ‌ها	نتایج
فضاهای مورد مراجعه مردم در محدوده	بیشترین فضای مورد مراجعه مردم در هر بار حضور در مجموعه به ترتیب شامل باغ کتاب با ۲۱٪، پل طبیعت و بوستان آب‌و‌آتش هر کدام با ۲۰٪ و بوستان طالقانی با ۱۰٪ درصد بوده است.	بیشترین فضای مورد مراجعه: باغ کتاب
سایر مسائل و مشکلات محدوده	برخورد نامناسب انتظامات مجموعه و گشت ارشاد (۵/۴۴٪)، کمبود پارکینگ خودرو (۵/۳۳٪)، کمبود امکانات و تسهیلات رفاهی نظیر پرز برق، سطل زباله و آب سردکن، سوپرمارکت، فضای مطالعه و جایگاه سوخت (۴/۳۳٪)	در میان سایر مشکلات محدوده، برخورد نامناسب انتظامات و گشت ارشاد (۵/۴۴٪) و کمبود پارکینگ خودرو (۵/۳۳٪) و تسهیلات رفاهی نظیر پرز برق، سطل زباله و آب سردکن، سوپرمارکت، فضای مطالعه و جایگاه سوخت (۴/۳۳٪) تأثیر قرار داده است.

همان‌طور که آمار نشان می‌دهد، عمدتاً شهروندان به‌وسیله خودرو شخصی به محدوده مراجعه کرده، لذا مشکل کمبود پارکینگ به‌شدت توسط شهروندان احساس می‌شود. این امر ناشی از ضعف حمل‌ونقل عمومی و دور بودن ایستگاه‌های اتوبوس و مترو از محدوده بوده که ضرورت تقویت انواع روش‌های حمل‌ونقل عمومی در دسترسی به محدوده را بیش‌ازپیش نمایان می‌کند.

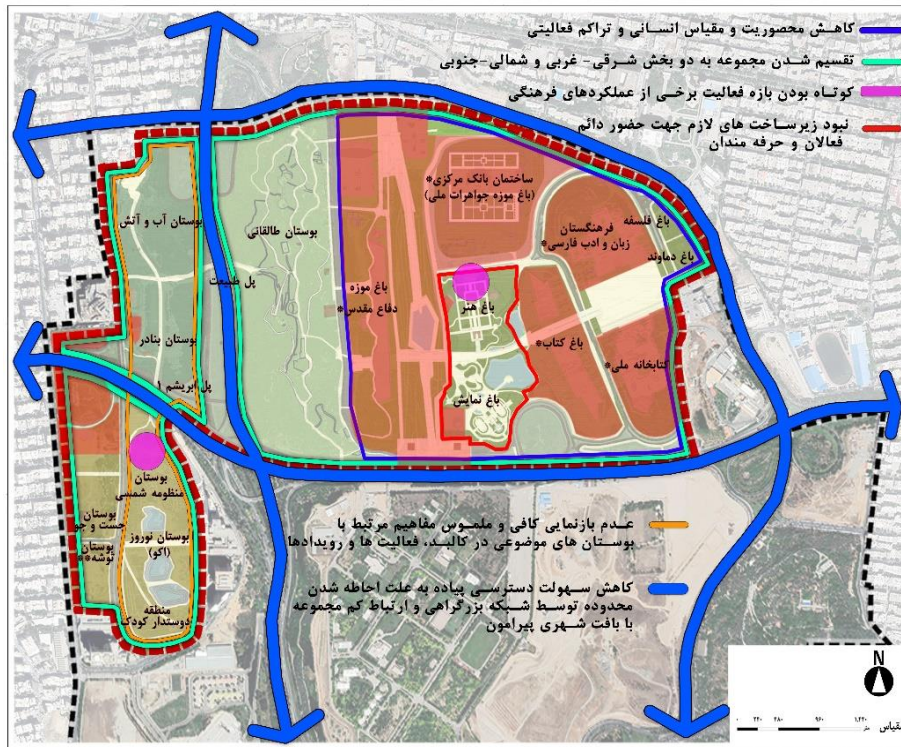
همچنین جهت دریافت نقطه‌نظرات ذی‌مدخلان و نهادهای ذی‌نفوذ در محدوده با کارشناسان، مدیران میانی و برخی از معاونین شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد به‌عنوان متولی نگهداشت و بهره‌برداری از اراضی عباس‌آباد، مصاحبه‌های عمیق صورت گرفت. علاوه بر این، نظرات مسئولین نهادهای دارای مدیریت مستقل مستقر در مجموعه مانند باغ کتاب و نیز برخی از کارشناسان معاونت‌های شهرداری تهران در رابطه با مسائل و راهکارهای بهره‌برداری بهینه از محدوده در قالب مصاحبه و نظرسنجی اخذ شد. به‌منظور امکان بررسی و مقایسه پاسخ‌های مطرح‌شده، سؤالات مشخصی تدوین گردید. طی مصاحبه‌های صورت گرفته پاسخ‌های مدیران محترم بر اساس هر سؤال بررسی شده و اهم موارد اشاره‌شده توسط نهادهای ذی‌مدخل شامل وجود برخی تعارضات جهت بهره‌برداری از بخش‌هایی از مجموعه، تطابق نداشتن زیرساخت‌های اجرایی اعم از زیرساخت‌های سخت و نرم با سطح کیفی مورد انتظار، کم بودن هماهنگی کامل بین موضوع بهره‌برداری، درآمذزایی و برنامه‌ریزی فرهنگی، اهمیت رصد و پایش و مونیورینگ در مجموعه و...

می‌باشد.

علاوه بر نظرسنجی‌ها و مصاحبه‌های صورت گرفته از مردم، وضعیت موجود محدوده فرهنگی-گردشگری عباس‌آباد و نیز نحوه استفاده مردم از فضاهای مختلف محدوده از طریق مشاهدات میدانی در ماه‌ها و فصول مختلف سال مورد مطالعه قرار گرفت. به منظور اطمینان از پوشش تمام مسائل، از ترکیبی از روش‌ها شامل مصاحبه با مراجعه‌کنندگان، مشاهدات میدانی در ساعات و روزهای مختلف ماه و سال، عکس‌برداری از رفتارهای شهروندان در هر فضا، مطالعه اسناد فرادست و تحلیل مجموعه در قالب ابعاد مختلف با استفاده از نقشه‌های مکانمند و تحلیل کارشناسی، استفاده شد. در این راستا، ویژگی‌های مختلف محدوده در قالب معیارهای کیفیت محیطی در ابعاد مختلف مورد مطالعه قرار گرفت. مهم‌ترین مسئله در بعد کالبدی فضایی، گستردگی محدوده، اهمیت حفظ فضای باز و سبز و عدم تعریف درست زیرحوزه‌های فضایی؛ در بعد عملکردی، کم بودن تنوع و تراکم کافی فعالیت‌ها به دلیل عدم ساخت و بهره‌برداری از کلیه بخش‌های پیش‌بینی شده در اسناد فرادست و در نتیجه ناقص ماندن شبکه عملکردی پیش‌بینی شده؛ در بعد ادراکی-زیباشناختی، برخوردار نبودن کلیت محدوده اراضی عباس‌آباد از هویت شاخص و متمایز در نظر مردم؛ در بعد دسترسی، کاهش سهولت دسترسی پیاده به علت احاطه شدن محدوده توسط شبکه بزرگراهی و ارتباط کم مجموعه با بافت شهری پیرامون و همچنین دشواری تردد پیاده درون مجموعه به علت گستردگی زیاد محدوده؛ در بعد اجتماعی، غلبه فضای تفرجگاهی و نبود فضای لازم جهت فعالیت‌های خودجوش و خودانگیخته توسط مردم که می‌توانند منجر به شکل‌گیری حیات مدنی شوند؛ در بعد محیط‌زیستی، آسیب‌دیدن برخی شاخصه‌های محیط‌زیستی تپه‌های عباس‌آباد در اثر بارگذاری بیش‌ازحد در مجموعه؛ و در بعد مدیریتی، ضعف امکان برنامه‌ریزی عملکردی و کالبدی به صورت پیوسته به علت مدیریت مستقل برخی بخش‌ها به‌ویژه در شرق محدوده، می‌باشد. سایر مسائل و چالش‌ها به صورت مکان‌مند بر روی نقشه زیر نشان داده شده است.



شکل ۹. اهم مسائل و مشکلات اراضی عباس‌آباد



همچنین فضاهای مختلف اراضی عباس‌آباد بر اساس معیارهای گوناگون عملکردی گونه‌بندی شده‌اند. جدول زیر، گونه‌بندی فضاهای مختلف مجموعه را بر اساس نوع فعالیت و وضعیت فعالیت نشان می‌دهد.

جدول ۶. گونه‌بندی فضاهای مختلف مجموعه بر اساس نوع و وضعیت فعالیت

درصد از کل	موقعیت فضایی		نوع فعالیت
۶۶٫۵۶٪	بوستان آب‌وآتش	بوستان طالقانی	تفریحی- تفریحی
	باغ‌موزه دفاع مقدس	بوستان بنادر	
	بوستان نوروز	بوستان منظومه شمسی	
	باغ نمایش	بوستان جست‌وجو	
	TOD حقانی	باغ هنر	
	فضای سبز مرتفع فرهنگستان زبان و ادب فارسی		

درصد از کل	موقعیت فضایی		نوع فعالیت
٪۱,۸۰	بوستان توشه	گذر گردشگری	تجاری- نمایشگاهی
٪۰,۰۵	فانوس دریایی		نشانه
٪۱,۰۱	فضای پذیرایی بوستان بنادر	باغ غذا	پذیرایی
٪۱,۲۲	دهکده سلامت و مدارهای استقامتی	اسکیت پارک	ورزشی- تفریحی
٪۰,۴۱	گنبد مینا		علمی- تفریحی
٪۰,۷۸	بخش مدیا بوستان جست‌وجو		سرگرمی، رویداد، تحقیق و توسعه
٪۰,۵۲	میدان مشاهیر		رویداد عمومی و دیپلماتیک
٪۱۷,۹۹	آسمان نمای دفاع مقدس	ساختمان باغ‌موزه دفاع مقدس	فرهنگی
	باغ‌موزه جواهرات ملی	باغ دماوند	
	باغ فلسفه	کتابخانه ملی	
	خانه شعر و ادبیات و کوشک مرکزی		
٪۳,۵۴	فرهنگستان زبان و ادب فارسی	خانه نقش	اداری
٪۵,۹۸	باغ کتاب		فرهنگی، تجاری، تفریحی
٪۰,۱۳	خانه موسیقی و خانه معماری		هنری
درصد از کل	موقعیت فضایی		وضعیت فعالیت
٪۶۰,۳۶	بوستان آب‌وآتش	بوستان طالقانی	فعال
	بوستان منظومه شمسی	بوستان بنادر	
	بوستان جست‌وجو	بوستان نوروز	
	فرهنگستان زبان و ادب فارسی	باغ کتاب	
	پایانه اتوبوسرانی حقانی	کتابخانه ملی	
	خانه شعر و ادبیات و کوشک مرکزی		
٪۰,۰۸	برج‌های آتش		نیمه فعال (برخی ساعات و فصول)
٪۰,۰۵	فانوس دریایی		نیمه فعال (صرفاً نشانه)
٪۰,۲۱	بازار گل		تعطیل و در دست بازسازی
٪۱۷,۵۰	میدان مشاهیر	باغ‌موزه دفاع مقدس	نیمه فعال (فضای باز و حرکت)
٪۱,۹۰	ساختمان باغ‌موزه دفاع مقدس		نیمه فعال (بیشتر در رویدادها)
٪۰,۱۲	خانه نقش		غیرفعال (تغییر عملکرد به اداری)
٪۱۱,۳۶	باغ‌موزه جواهرات ملی	باغ هنر	غیرفعال (در دست ساخت)
٪۱,۸۰	باغ نمایش		نیمه فعال (صرفاً فضای تفریح)

درصد از کل	موقعیت فضایی		نوع فعالیت
۰,۴۳٪	آسمان‌نمای دفاع مقدس		نیمه فعال (غالباً در بازدیدهای رسمی)
۶,۱۹٪	بخش مدیا بوستان جست‌وجو	بوستان توشه	احداث نشده
	خانه موسیقی و خانه معماری	TOD حقانی	
	باغ دماوند	باغ فلسفه	

### بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت موضوع بهره‌برداری از اراضی عباس‌آباد در راستای عملکردها و فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری، از یک طرف مسائل محتوایی برنامه‌ها و رویدادها، نوع فعالیت‌های پیش‌بینی‌شده در بخش‌های مختلف و نحوه استقرار آن‌ها نیازمند توجه و ارتقای کیفی است و از طرف دیگر پیش‌زمینه‌ها و زیرساخت‌های لازم جهت بروز فعالیت‌ها نیازمند بهبود و ارتقای کیفی است. به‌نحوی که بتواند پاسخگوی جایگاه عملکردی پیش‌بینی‌شده در اسناد فرادست مجموعه برای این اراضی در سطوح مختلف شهری، ملی و فراملی باشد. در راستای ارائه راهکارهای پیشنهادی، مسائل و چالش‌های شناسایی‌شده در خصوص بهره‌برداری بهینه از اراضی عباس‌آباد در دو محور کلی: نحوه سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و استقرار فعالیت‌ها و عملکردها و محور شرایط، الزامات و زمینه‌های پشتیبان عملکردها و فعالیت‌ها قابل‌طبقه‌بندی هستند. جدول زیر، توضیحات مرتبط با این دو محور را نشان می‌دهد.

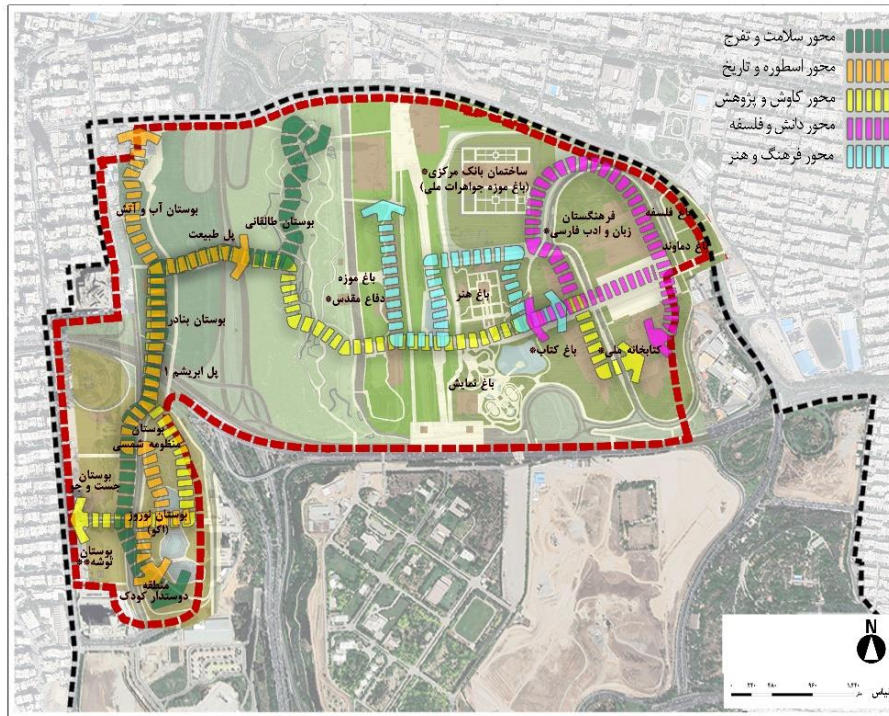
جدول ۷. محورهای کلی ارائه راهکارهای پیشنهادی

توضیحات	محور
- توجه به شبکه فعالیتی پیش‌بینی‌شده در اسناد فرادست نشان‌دهنده اهمیت استقرار طیفی از فعالیت‌های فراغتی و غیر فراغتی (ضروری، اختیاری و اجتماعی) جهت دستیابی به سرزندگی و حیات اجتماعی می‌باشد. - اتمام احداث و بهره‌برداری از بخش‌های تحت مالکیت شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد و تکمیل شبکه عملکردی مجموعه - افزایش تنوع عملکردی و نیز نقش‌آفرینی اراضی عباس‌آباد در حوزه فرهنگی و	محتوای برنامه‌ها و فعالیت‌ها

محور	توضیحات
	گردشگری از طریق استقرار عملکردهای فراغتی و غیر فراغتی (متناسب با کارکرد کلی) و نیز ورود جریان‌های جاری فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری به اراضی عباس‌آباد با بهره‌گیری از زیرساخت‌های موجود - ایجاد منابع درآمدی پایدار برای مجموعه جهت نگهداشت مجموعه از طریق برنامه‌ریزی ورود برنامه‌های خارج از اراضی عباس‌آباد به مجموعه
شرایط، الزامات و زمینه‌های پشتیبان عملکردها و فعالیت‌ها	- فراهم آوردن امکانات رفاهی اولیه نظیر پارکینگ، نیمکت و سایه‌بان، دسترسی داخلی و روشنایی در شب، در دسترس برای عموم مردم و با پراکنش مناسب در فضا - طولانی بودن مسیرهای پیاده و دور بودن فضاهای مجموعه از ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی نظیر مترو و لزوم تأمین وسایل حمل‌ونقل پاک داخل محدوده از مبادی ورودی و نیز بهسازی مسیرهای پیاده

یکی از مهم‌ترین دستاوردهای پژوهش، دستیابی به مسیرهای گردشگری پیشنهادی است که به صورت مکانمند در محدوده اراضی عباس‌آباد مشخص شده است. همان‌طور که شکل زیر نشان می‌دهد، مسیرهای گردشگری پیشنهادی در مجموعه فرهنگی اراضی عباس‌آباد شامل پنج محور موضوعی مختلف می‌باشد. هر یک از محورهای پیشنهادی با توجه به مسائل و مشکلات محدوده و با توجه به پتانسیل فضاهای مختلف جهت پذیرش نقش گردشگری پیشنهاد شده و برای هر کدام برنامه تور گردشگری شامل مبدأ و مقصد، مدت‌زمان گردش در محدوده، فعالیت‌ها و برنامه‌های پیشنهادی در فضاهای مجموعه اراضی عباس‌آباد بر اساس موضوع مسیر گردشگری و... ارائه شده است. شکل زیر، مسیرهای گردشگری پیشنهادی را نشان می‌دهد.

شکل ۱۰. مسیرهای گردشگری پیشنهادی در اراضی عباس آباد



در نهایت از مهم‌ترین زیرساخت‌های نیازمند اصلاح در بهره‌برداری بهینه از مجموعه، زیرساخت‌های مدیریتی است. با توجه به اهمیت یافتن موضوع بهره‌برداری نسبت به اقدامات عمرانی در حوزه فعالیت‌های شرکت نوسازی اراضی عباس آباد لازم است ساختار سازمانی، نیروی انسانی، اسناد راهبردی و به‌ویژه چارچوب‌های حقوقی شرکت در راستای تسهیل بهره‌برداری و تسهیل فعالیت بخش خصوصی در مجموعه مناسب‌سازی شوند. از طرف دیگر نیز به نظر می‌رسد با توجه به تغییر موضوع فعالیت شرکت، تغییر جایگاه این شرکت از زیرمجموعه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران به دفتر شهرداری تهران می‌تواند با توجه به اهمیت این اراضی از حیث عملکردی در شهر تهران، در ارتقای توان مدیریتی شرکت نوسازی اراضی عباس آباد مؤثر باشد. شایان ذکر است که جایجایی جایگاه پیشنهادی شرکت بدون تغییر ساختار نیروی انسانی و چارچوب اداری موجود بوده

و از این رو، بار مالی اضافی برای شهرداری در پی نخواهد داشت.

راهکارهای پیشنهادی در دو محور کلی و موضوعی شامل بهبود سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و نحوه استقرار فعالیت‌ها و عملکردها و ارتقاء کیفیت زیرساخت‌های پشتیبان عملکردها و فعالیت‌ها، تقسیم و ارائه شده است. راهکارهای ارائه شده در این بخش به منظور بررسی میزان توانایی در پاسخگویی به مشکلات، با کمک معیارهای اثرگذاری در تحقق اهداف، میزان اثرگذاری بر ابعاد مختلف فضا، انطباق با نیازهای شناسایی شده و امکان‌پذیری اجرا و با کسب نظرات کارشناسان (شامل ۳۰ نفر از کارشناسان شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد و اساتید دانشگاهی) با استفاده از روش دلفی و طیف لیکرت امتیازدهی و اولویت‌بندی شده‌اند. در جدول زیر محورهای موضوعی و راهکارهای اصلی پیشنهادی مرتبط و اولویت‌بندی آن‌ها ارائه شده است.

جدول ۹. راهکارهای اصلی جهت بهره‌برداری بهینه از منطقه فرهنگی-گردشگری عباس‌آباد

مجموع کل	امکان‌پذیری اجرا	انطباق با نیازهای شناسایی شده	میزان اثرگذاری بر ابعاد مختلف	اثرگذاری در تحقق اهداف	راهکارهای اصلی	محورهای موضوعی
۱۷	۵	۴	۳	۵	استقرار و تشویق طیفی از عملکردها و فعالیت‌های فراغتی و غیر فراغتی (ضروری، اختیاری و اجتماعی) که در بازه‌های زمانی کوتاه‌مدت اجرا شده و تغییر می‌کنند.	بهبود سیاست‌گذاری،
۱۶	۵	۲	۴	۵	ارتقاء تمایز عملکردی مجموعه (تعریف یک یا دو رویداد ویژه که در اراضی عباس‌آباد اجرا می‌شوند مانند جشنواره خط، جشنواره تقدیر از مفاخر و ...)	برنامه‌ریزی و نحوه استقرار فعالیت‌ها و
۱۲	۴	۳	۲	۳	رعایت اختلاط عملکردی در پراکنش فعالیت‌ها در فضا	عملکردها
۱۱	۳	۲	۳	۳	استفاده از ظرفیت‌های زیرساختی جهت ورود برنامه‌هایی که خارج از مجموعه برنامه‌ریزی شده‌اند.	

مجموع کل	امکان پذیری اجرا	انطباق با نیازهای شناسایی شده	میزان اثرگذاری بر ابعاد مختلف	اثرگذاری در تحقق اهداف	راهکارهای اصلی	محورهای موضوعی
۱۶	۵	۵	۲	۲	بهبود آسایش محیطی و خوانایی (تأمین شرایط اولیه نیمکت، سایه‌بان، روشنایی)	ارتقاء کیفیت زیرساخت‌های پشتیبان عملکردها و فعالیت‌ها
۱۴	۵	۵	۲	۲	بهبود دسترسی داخلی (استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی پاک در داخل مجموعه و تأمین پارکینگ در مبادی ورودی)	
۱۴	۵	۳	۲	۴	بهبود خوانایی و اطلاع‌رسانی داخلی مجموعه (بهره‌گیری از تابلوهای اطلاع‌رسانی کافی و استاندارد، سامانه‌های راهنمایی گردشگران، تعریف مسیرهای گردشگری)	
۱۳	۳	۲	۴	۴	بهبود پیوستگی فعالیتی و انعطاف‌پذیری در فضاها (تعریف زیرحوزه‌های تجمع مردم)	
۱۱	۵	۲	۲	۲	بهبود روش‌های اطلاع‌رسانی و آوازه‌سازی	
۱۱	۴	۱	۱	۵	بهبود زیرساخت‌های مدیریتی (زیرساخت‌های اجرایی، ساختار سازمانی و زیرساخت‌های حقوقی جهت مشارکت بخش خصوصی)	
۱۰	۳	۱	۱	۵	انعقاد تفاهم‌نامه با بخش‌های مستقل داخل مجموعه جهت مدیریت شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد بر کلیه فضاها (با حمایت نهادهای قانون‌گذار فرادستی و ضمن حفظ اختیارات بخش‌های مستقل)	
۸	۲	۱	۱	۴	تغییر جایگاه تشکیلاتی شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد از زیرمجموعه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران به زیرمجموعه دفتر شهرداری تهران	

همان‌طور که جدول فوق نشان می‌دهد، اهم راهکارها به لزوم افزایش تنوع و اختلاط عملکردی در مجموعه، افزایش نقش‌آفرینی اراضی در فعالیت‌های فرهنگی به‌ویژه با محوریت بخش خصوصی، تأمین شرایط اولیه آسایشی در فضاهای باز، ارتقاء شیوه‌های اطلاع‌رسانی و آوازه‌سازی و نیز ارتقاء زیرساخت‌های مدیریتی متناسب با بهره‌برداری اشاره دارد.

لازم به ذکر است به دلیل وجود مسائل مختلف، سهم قابل‌توجهی از عملکردها، مجموعه‌ها و فضاهای باز پیش‌بینی شده در آخرین سند توسعه محدوده، تحت عنوان طرح ویژه اراضی عباس‌آباد (مصوب سال ۱۳۹۵) تاکنون اجرا نشده است. از مهم‌ترین عوامل زمینه‌ساز این وضعیت، می‌توان از وجود نهادهای با مدیریت مستقل در محدوده اراضی عباس‌آباد و کم بودن تبعیت آن‌ها از اسناد فرادستی و نیز واگذاری بخش‌هایی از اراضی به نهادهای دیگر و در مجموع بروز تعارضات مالکیت و مدیریت در بهره‌برداری از مجموعه نام برد. در این رابطه لازم است مطابق الزامات اسناد فرادست و نیز با توجه به مسئولیت شرکت نوسازی در نگهداشت کلیه فضاهای باز (اعم از بخش‌های مستقل و...)، مدیریت یکپارچه کلیه فضاهای باز بخش‌های مستقل در اختیار شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد قرار گیرد تا علاوه بر تأمین پیوستگی فضایی، امکان بهره‌برداری مؤثر از این فضاها (ضمن حفظ اختیارات بخش‌های مستقل) فراهم شود.

از حیث مدیریتی در حوزه بهره‌برداری و نگهداشت از مجموعه، مهم‌ترین مورد قابل‌توجه تغییر حوزه فعالیت مجموعه از بخش عمرانی به حوزه بهره‌برداری است. این موضوع نیازمند تغییر و تحولاتی در سازوکارهای مدیریتی و اجرایی شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد است که در حال حاضر بخشی از آن در دست انجام است. از مهم‌ترین مسائل حائز توجه و اثرگذار بر پاسخگویی برنامه‌ها و فعالیت‌های مجموعه، موضوع هماهنگی برنامه‌های اقتصادی و درآمدزایی با برنامه‌های فرهنگی از حیث توجیه اقتصادی و نیز سطح کیفی استاندارد است. همچنین به نظر می‌رسد موضوع اطلاع‌رسانی و برقراری ارتباط با عموم مردم در خصوص ظرفیت‌های مجموعه نقش مهمی در کارآمدی برنامه‌های مجموعه و نیز توزیع متعادل جمعیت در آن داشته باشد.



### تعارض منافع

تعارض منافع نداریم.

### تشکر و سپاسگزاری

بدین وسیله نویسنده مقاله از مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران و شرکت نوسازی اراضی عباس‌آباد که در تدوین این پژوهش ایشان را حمایت و یاری نموده‌اند، کمال تشکر و قدردانی را دارد.

### ORCID

Khashayar Kashani Jou  <https://orcid.org/0000-0001-9641-4782>

## منابع

- ابدالی، افشار، ذبیحی، حسین و ماجدی، حمید. (۱۳۹۸). تبیین چارچوب مفهومی حکمروایی خوب شهری مبتنی بر مدیریت یکپارچه شهری (نمونه موردی: کلان‌شهر تهران)، فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۲(۱)، ۲۹۳-۳۰۹.
- برک‌پور، ناصر و اسدی، ایرج. (۱۳۹۰). مدیریت و حکمروایی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه هنر.
- پاکزاد. جهان‌شاه. (۱۳۸۶). راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران، تهران: شرکت طراحی و انتشارات پیام سیما
- توسلی، محمود. (۱۳۷۶). اصول و روش‌های طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- جلیلی صدرآباد، سمانه، شیعه، اسماعیل، نوروزی پور فیروز، مهدیه، مینوسپهر، مریم و رضا بیات. (۱۴۰۰). بررسی میزان مناسب بودن فضای شهری برای حضور افراد کم‌توان و ناتوان (نمونه مطالعاتی: خیابان انقلاب اسلامی تهران)، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۷، ۱۶۹-۱۸۶.
- رحمانی، محمدتقی. (۱۳۹۰). گردشگری شهری، تهران: سازمان شهرداری‌های کشور.
- زندیه، مهدی و گودرزیان، شروین. (۱۳۹۳). رویکرد منظرین، عامل موفقیت گردشگری شهری، باغ نظر، ۱۱(۳۰)، ۵۹-۶۶.
- عباس‌زادگان، مصطفی و وحیدیان، ریحانه. (۱۳۸۸). راهبرد طراحی فرآیند محور و محصول محور کیفیت‌های محیط شهری. باغ نظر، ۶(۱۲)، ۳-۱۶.
- عریبان، رزیتا، ماجدی، حمید و ذبیحی، حسین. (۱۴۰۰). تبیین اصول فضاهای شهری فرهنگ محور با رویکرد احیای شهری، مدیریت فرهنگی، ۱۴(۵۱)، ۵۹-۷۰.
- کاشانی‌جو، خشایار. (۱۳۹۳). آشنایی با طراحی شهری از مبانی دانش تا نگرش‌های نوین، تهران: انتشارات هنر معماری قرن.
- گلکار، کوروش. (۱۳۸۰). مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری. صفت، ۱۱(۳۲)، ۳۸-۶۵.
- لطیفی، غلامرضا. (۱۳۹۱). مدیریت شهری، تهران: انتشارات علم.
- ماهان گسترش مدیریت. (۱۴۰۰). طرح جامع راهبردی شرکت نوسازی عباس‌آباد.

ملکیان، محمود، ایزدی، محمد سعید و سبحان اردکانی، سهیل. (۱۳۹۵). اهمیت فضاهای همگانی شهری در توسعه پایدار گردشگری شهری (مطالعه موردی: منطقه یک شهر همدان)، فصلنامه علوم و تکنولوژی محیط‌زیست، ویژه‌نامه شماره ۳ طراحی و مدیریت شهری، ۲۳۷-۲۵۵.

معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری و امور شوراها، شهرداری تهران. (۱۳۹۶). مستندنگاری پروژه‌های شاخص شهر تهران: قطب فرهنگی پایتخت (مجموعه فرهنگی - گردشگری عباس‌آباد)، معاونت شهرسازی و معماری شرکت نوسازی عباس‌آباد، تهران، مؤسسه نشر شهر.

موسوی بازرگانی، سید جلال، ایازی، سید محمدهادی و مصطفوی، سید رضا. (۱۳۹۴). مدیریت شهری و توسعه فضاهای فرهنگی، تهران: انتشارات تیسرا.

مهندسین مشاور نقش جهان پارس. (۱۳۸۴). طرح تجدیدنظر در برنامه توسعه اراضی عباس‌آباد. شهرداری تهران.

مهندسین مشاور نقش جهان پارس. (۱۳۹۵). طرح ویژه اراضی عباس‌آباد. شرکت نوسازی عباس‌آباد.

## References

- Abbaszadegan. M., Vahidian. R. (2009). A Strategy of Process-oriented and product-oriented design of urban environment qualities. *Baghe Nazar Scientific-research quarterly*. 12.3-16. [In Persian]
- Adams. M. (2014). Quality of Urban Spaces and Wellbeing. *Wellbeing and the Neighborhood*, Volume II, 1-21.
- Anholt. S. (2009). *Tourism Destination Branding*. W.T.O.
- Arabian. R. Majedi. H. and Zabihi. H. (2021). Explaining the principles of culture-oriented urban spaces with the approach of urban revitalization. *Cultural management*. No 51. [In Persian]
- Barakpour. N. and Asadi. I. (2011). *Urban management and governance*. Tehran University of Art [In Persian]
- Bentley. I. (1990). Ecological Urban Design. *Architects' Journal*, 192(24), 69-71.
- Bentley. I. (2010). *Responsive environments*. Translated by Behzadfar M. University of Science and technology.
- Carmona. M., De Magalhães. C., & Hammond. L. (2008). *Public space, the management dimension*. Routledge
- Carmona. M. Punter. J. and Chapman. D. (2003). From Design Policy to

Design Quality: The Treatment of Design in Community Strategies. *Local Development Frameworks and Action plans*, London: Thomas Telford.

- Ebdali. A. Zabihi. H. and Majedi. H. (2018). Explaining the conceptual framework of good urban governance based on integrated urban management (case study: Tehran metropolis). *Scientific-research quarterly of new attitudes in human geography*, year 12, no. first. [In Persian]
- García Henche. B. Salvaj. E. Cuesta-Valiño. P. (2020). A Sustainable Management Model for Cultural Creative Tourism Ecosystems, *Sustainability*, 12, 1-21.
- Golkar. K. (2001). Constitutive components of quality in urban design. *Soffe*. 32. [In Persian]
- Jacobs. J. (2003). *The death and life of Great American cities*. Random House.
- Jacobs. A. & Appleyard. D. (1987). "Toward an Urban Design Manifesto" *JAPA*. 53(1): 112-120.
- Jalilisadrabad. S. Shieh. E. Norouzi Purfirooz. M. Minoosepehr. M. and Bayat. R. (2021). Assessing the suitability of urban space for the presence of disabled people (Case study: Enghelab St., Tehran). *Urban Economics and Planning*, 2(3), 169-186. [In Persian]
- Kashanijou. Kh. (2013). *Knowing Urban Design (from the basics of knowledge to new attitudes)*. Honare Memarie Gharn Publication. Tehran. [In Persian]
- Latifi. Gh. (2012). *Urban management*. Elm Publication. Tehran. [In Persian]
- Lynch. K. (1981). *A theory of good city form*. MIT Press.
- Mahan expansion of management. (2021). *Comprehensive strategic plan of AbbasAbad renovation company*. [In Persian]
- Malekian. M. Izadi. M. and Ardakani. S. (2017). The importance of urban public spaces in the sustainable development of urban tourism (case study: first region of Hamedan). *Environmental science and technology*, 18(3), 237-255. [In Persian]
- Mousavi Bazargani. J. Ayazi. M. and Mostafavi. R. (2014). *Urban management and Development of cultural spaces*. Tissa Press. Tehran. [In Persian]
- Naghshe Jahan Pars Consulting Engineers. (2005). *Revision plan in Abbas Abad land development plan*. Tehran Municipality. [In Persian]
- Naghshe Jahan Pars Consulting Engineers. (2016). *Special plan of Abbas Abad lands*. AbbasAbad Renovation Company. [In Persian]
- Office of urban planning and development and council affairs. (2016). *Documenting the prominent projects of Tehran: The cultural center of the capital (Abbas Abad cultural-tourism complex)*. Nashre Shahr

- institute. [In Persian]
- Pakzad. J. (2005). *Guide to the design of urban spaces in Iran*. Tehran, Payam Sima design and publishing company. [In Persian]
- Rahnamaii. M. (2012). *Urban tourism*. Organization of municipalities, Tehran. [In Persian]
- Reiter. S. & De Herde. A. (2020). *Qualitative and quantitative criteria for comfortable urban public spaces*. London, CRC Press.
- Tavasoli. M. (1997). *Principles and methods of urban design and residential spaces in Iran*. First volume, fourth edition, Tehran, Iran's Center for Urban Planning and Architecture Studies and Research. [In Persian]
- Tibbalds. F. (1988). Urban Design. Tibbalds Offers the Prince his Ten Commandments. *The Planner*, 74(12), p. 1.
- Tibbalds. F. (2012). *Making people-friendly towns: improving the public environment in towns and cities*. Routledge.
- Violich. F. (1983). Urban reading and the Design of Small Urban Places: The Village of Sutivan. *Town Planning Review*. Vol. 54. p. 41-62. www.pps.org. 2009.
- Zamanifard. H. Alizadeh. T. and Bosman. C. (2018). Towards a framework of public space governance. *Journal of Cities*, 155-165.
- Zandieh. M., and Goodarzian. Sh. (2014). Landscape approach, the success factor of urban tourism. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 11(30), 59-66. [In Persian]

استناد به این مقاله: کاشانی جو، خشایار. (۱۴۰۲). بررسی راهکارهای ارتقاء کیفیت محیطی و بهره‌برداری بهینه از منطقه فرهنگی-گردشگری عباس آباد، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۸(۲۵)، ۴۳-۷۹.  
DOI: 10.22054/urdp.2023.70710.1494



Urban and Regional Development Planning is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License...