

## اولویت بندی عوامل مؤثر در بهبود پایداری اجتماعی-کالبدی طرح‌های

### بهسازی و نوسازی شهری (نمونه موردی مرکز شهر مشهد)

جمال محمدی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، اصفهان، اصفهان، ایران  
یونس غلامی بیمرغ: استادیار جغرافیا و اکوتوریسم، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران  
سیدعلی موسوی: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

وصول: ۱۳۹۱/۵/۲۳ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۱/۱۵، صص ۳۲۱-۳۳۶

#### چکیده

ناموفق بودن اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری گذشته باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌ها شد این پایداری زمانی می‌تواند اجرا شود که به بحث مشارکت و نظرات ساکنین توجه شود. بنابراین هدف از این پژوهش کشف متغیرها و عامل‌های اصلی مؤثر در پایداری پروژه‌های شهری است. بدین منظور در این مقاله مفهوم برنامه‌ریزی پایدار شهری و عوامل اساسی برای افزایش این پایداری در پروژه‌های شهری را بررسی و تحلیل می‌نماییم برای بررسی این عوامل ۳۷۹ پرسشنامه بین شهروندان محلی تکمیل و ارزشیابی شده‌اند. روش تحقیق در پژوهش حاضر ترکیبی است از روش‌های اسنادی، میدانی و تحلیلی استفاده شده، ولی روش نمونه برداری، روش تصادفی است که با استفاده پرسشنامه صورت می‌گیرد و ابزار تجزیه و تحلیل آماری، نرم افزار SPSS می‌باشد که با استفاده تحلیل عاملی صورت گرفته است. نتایج بدست آمده از تحلیل عاملی شاخص‌های مختلف نشان می‌دهد که عوامل تعیین کننده برنامه‌ریزی پایدار، ترکیبی از عوامل "دسترسی به خدمات شهری و فضای سبز"، "رضایت از وضعیت رفاهی و اقتصادی"، "وضعیت زیست محیطی، آلودگی و بیماری‌های ناشی از آن"، "پایداری امنیت و اجتماعی محلات شهری" و "مشارکت ساکنین و حس تعلق به شهر هستند، در واقع این عوامل باعث افزایش پایداری اجتماعی پروژه‌های محلی نوسازی و بهسازی شهری می‌شوند. واژه‌های کلیدی: نوسازی و بهسازی شهری، برنامه‌ریزی پایدار شهری، پایداری اجتماعی، تحلیل عاملی، بافت مرکزی شهر مشهد.

#### ۱- مقدمه

##### ۱-۱- طرح مسأله

نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است یا بازسازی محله‌های موجود بر اساس طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاکسازی زاغه‌ها و ساختمان‌های نامتناسب و مزاحم می‌باشد (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۳۹۰). به عبارتی دیگر، نوسازی به معنای تجدید بنای

واژه‌های نوسازی و بهسازی عموماً به معنی تغییر محیط شهری به منظور ساماندهی مشکلات شهری است (Adams and Hastings, 2001) نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از

شمول اجتماعی (برخوررداری تمام افراد و اقشار از حقوق اجتماعی)، عدالت اجتماعی ظرفیت سازی و مشارکت تمام ذینفع‌ها در دولت، بخش خصوصی، سازمانهای غیر دولتی، جوامع و نیز در میان شهروندان، شکل گرفت» (پاگ، ۱۳۸۳: ۲۵۸). شهر مشهد نیز به عنوان دومین کلانشهر مذهبی جهان، بدلیل نارسایی‌های موجود در بافت مرکزی آن، دستخوش تغییرات و تحولات گوناگونی گردیده است و تاکنون برای حل معضل این قسمت از بافت شهر و کالبد آن طرح‌ها و اقدامات چندی صورت گرفته است. در واقع با روی کار آمدن رضاخان تغییرات کالبدی آغاز شد اما اولین پروژه نوسازی شهری تخریب ابنیه اطراف حرم مطهر در سال ۱۳۴۵ و ایجاد فضای سبز در این محدوده می باشد. این مطالعات از سوی مهندسين مشاور " بور بور " و همکاران تهیه شده است (رهنما، ۱۳۸۳: ۷۱). بعد از آن طرح‌های مختلف کالبدی اجرا شدند اما در هیچ کدام توجهی به پایداری در ابعاد مختلف نشد اما طرحی که بیش از همه طرح‌های اجرا شده در بافت اطراف حرم مطهر رضوی تغییرات کالبدی ایجاد کرده و می کند، طرح بهسازی و نوسازی حرم مطهر می باشد. تفاوت این طرح با طرح‌های قبلی در این است که این طرح به دخالت مستقیم در بافت می پردازد. بنابراین این طرح تغییرات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و حتی زیست محیطی گسترده تری داشته است (غلامی، ۱۳۸۷: ۲). در کالبد هر موجود زنده قلب آن مهمترین کارایی را دارد در شهر نیز بخش مرکزی شهرها نقش قلب تپنده آن را دارد (شکوئی، ۱۳۸۰: ۸۵).

ساختمان‌ها، عمل یا فرآیند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی، ویرانی‌ها با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نو مترادف است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). از جمله این مشکلات، فرسودگی بافت‌های شهری و مقابله با عوامل اجتماعی- اقتصادی می باشد هر چند در واقع هدف اصلی از این فعالیت اغلب رفع مشکلات اجتماعی شهری مانند تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود (انسجام محلی ساکنین)، اخراج گروه‌های آسیب پذیر و اثرات منفی محیط‌های موجود می باشد (Chan and Yung, 2004). این پدیده‌ها و مشکلات برنامه ریزان را وادار به اجرای شیوه مؤثر نوسازی شهری کرده است. در سالهای اخیر پدیده ای که بیشتر مورد توجه برنامه ریزان برای مقابله با مشکلات قرار گرفته برنامه ریزی پایدار شهری<sup>۱</sup> در پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهری می باشد (DETR, 2000). در واقع این شیوه و مفهوم زمانی قابل اجرا است که شهروندان را در مراحل مختلف پروژه‌های شهری مشارکت دهیم.

تاکنون تعریف واحد و ویژگی‌های مشخصی برای پایداری شهری و شهرسازی پایدار در میان جوامع و صاحب نظران شهری بدست نیامده است. لیکن بنا به نظر بسیاری از صاحب نظران «دستیابی به پایداری در یک منطقه به روش برنامه ریزی و مدیریت زیست محیطی و شرایط حاکم بر آن محدوده بستگی دارد. نهادهای تصمیم گیرنده ی محلی برای اینکه بتوانند پایداری را تحقق ببخشند باید مشارکت وسیع جوامع و نهادهای غیر دولتی را جلب کنند. از دهه ۱۹۹۰ چنین فعالیتی با مطرح کردن مفاهیمی چون

<sup>1</sup> -Sustainable Urban Planning

## ۲-۱- اهمیت و ضرورت

بافت قدیم شهرها دارای ارزش اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بالایی است. این ارزش و اهمیت در بافت قدیم شهر مشهد با تأکید خاص بر نگین پرفروغ بارگاه رضوی، ضرورتی انکار ناپذیر در درک معضلات کالبدی - فضایی، اجتماعی و اقتصادی معاصر بزرگترین کلان شهر مذهبی ایران است. به دلیل همین اهمیت و ارزش، طرح‌های متعددی برای احیاء مجدد بافت پیرامون حرم اجرا شده است، اما این طرح‌ها به دلایل مختلف (نبود تخصص، مشکلات مدیریتی) اثرات منفی بر بافت و ساکنین آن داشته اند. در طول اجرای طرح‌های احیای بافت اطراف حرم مطهر، سازمان‌های مربوطه برای پیشبرد اهداف خود، املاک و مستغلات موجود در طرح‌ها را از طریق اهرم‌های قانونی به جای توافق قیمت گذاری کارشناسی تصاحب کردند. بنابراین قیمت گذاری دولت با قیمت واقعی و به روز زمین تفاوت زیادی داشت، به همین علت، مالکان زمین‌ها مجبور به ترک این بافت شده اند، زیرا با مبلغی که بابت تصاحب ملکشان به آنها پرداخت می شود، قادر به تهیه مسکن در همان منطقه نیستند. بنابراین، اجرای این طرح‌ها، از هم گسیختگی محله ای به لحاظ اجتماعی - اقتصادی و مشکلات روحی و روانی، برای مالکان در پی داشته است. از طرف دیگر، اجرای این طرح‌ها باعث تغییر کاربری از مسکونی به تجاری و اقامتی و تراکم جمعیت در محدوده مورد مطالعه شده است و به دنبال آن عدم تأمین نیازهای خدماتی، کمبود فضای سبز، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی و بهداشتی شده است. در این تحقیق سعی شده اولویت بندی عوامل مؤثر در بهبود پایداری اجتماعی-کالبدی

طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری پرداخته شود. بافت مرکزی شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر امام رضا (ع) به دلیل قدمت تاریخی ۱۲۰۰ ساله، بافتی قدیمی است که به سه بخش مجزا تقسیم می شود: ۱- محدوده حرم مطهر با وسعت تقریبی ۵۷ هکتار که مستقیماً توسط آستان قدس رضوی مدیریت می شود. ۲- محدوده ای با وسعت ۲۶۷ هکتار (بدون محدوده آستان قدس رضوی) پیرامون مجموعه حرم مطهر که توسط شهرداری ثامن، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان عمران و بهسازی اداره می شود. ۳- فراسوی منطقه نوسازی و بازسازی با وسعتی ۸۷۰ هکتاری تحت نظارت مستقیم شهرداری اداره می شود. در این پژوهش اثرات طرح‌های اجرا شده در محدوده دوم مورد بررسی قرار می گیرد. در این پژوهش تلاش شده تا با بررسی نظرات ساکنین بافت اطراف حرم مطهر رضوی به بررسی و کشف عوامل اصلی در پروژه‌های نوسازی شهری بپردازیم.

## ۳-۱- اهداف

اولویت بندی عوامل مؤثر در بهبود پایداری اجتماعی ناشی از طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری در شهر مشهد

اولویت بندی عوامل مؤثر در بهبود پایداری کالبدی ناشی از طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری در شهر مشهد

## ۴-۱- پیشینه پژوهش

اولین دخالت‌ها شامل کشیده شدن خیابان‌های جدید بر بافت تاریخی مثل خیابان‌های طبرسی، امام رضا و بهار می شود ([www.e-mashhad.ir](http://www.e-mashhad.ir)). همچنین مهمترین اقدام این دوره احداث فلکه وسیعی در اطراف حرم موسوم به خیابان حرم با عرض ۳۰ متری

امام رضا(ع) به منظور سرویس دهی به صاحبان واحدهای تجاری در جنوب شرق حرم مطهر در مسیر میدان بیت المقدس تا میدان ۱۷ شهریور احداث شد. (رهنما و امیر فخریان، ۱۳۸۴: ۹۱).

طرح توسعه حریم حرم مطهر امام رضا که در سال ۱۳۶۰ توسط آستان قدس رضوی تهیه و به مرحله اجرا درآمد. هدف طرح توسعه وسعت حرم مطهر از ۱۲۰۰۰ متر مربع به حدود ۵۷۰۰۰۰ متر مربع تا سال ۱۳۸۰ بوده است (رشیدی، ۱۳۷۴: ۶۹).

#### ۱-۵- سؤال‌ها و فرضیه‌ها

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد با توجه به افزایش ناامنی در بافت در نتیجه اجرای طرح بهسازی و نوسازی شهری از عوامل مهم در پایداری و ناپایداری این طرح‌ها هستند.

فرضیه اول: به نظر می‌رسد مشارکت مردم از عوامل مهم در پایداری طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری می‌باشند.

#### ۱-۶- روش تحقیق

در این تحقیق با توجه به حجم جامعه و واریانس محاسبه شده برخی از متغیرها در مرحله پیش‌آزمون، از فرمول کوکران برای برآورد حجم نمونه استفاده شد. با توجه به اینکه حجم جامعه برابر با ۳۱۰۰۰ نفر می‌باشد با جایگزینی مقادیر فوق در فرمول، برآورد حجم نمونه، اندازه‌ی نمونه به قرار زیر محاسبه شده:

$$n = \frac{(1.96)^2 \cdot (0.5) \cdot (0.5)}{(0.05)^2} \div \left( 1 + \frac{1}{31000} \left( \frac{(1.96)^2 \cdot (0.5) \cdot (0.5)}{(0.05)^2} - 1 \right) \right) = 379$$

با توجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق، در مراحل مختلف ترکیبی از تحقیقات توصیفی، تحلیلی

است که برای اولین بار خیابان معروف به بالا خیابان و پایین خیابان را که به حرم مطهر منتهی می‌شد و در زمان شاه عباس احداث گردیده و در دوره نادر شاه تعریض گشته، به یکدیگر متصل می‌کرد. از پر تنش‌ترین مداخله‌ها در زمینه تغییر چهره مرکز شهر، تخریب ابنیه اطراف حرم مطهر در سال ۱۳۴۵ و ایجاد فضای سبز در این محدوده می‌باشد. این مطالعات از سوی مهندسين مشاور "بور بور" و همکاران تهیه شده است (رهنما و همکاران، ۱۳۸۳: ۷۰). مرحله بعدی اقدامات در بافت مرکزی شهر مشهد، تهیه طرح تفصیلی و تدوین ضوابط در چهارچوب طرح جامع مصوب ۱۳۵۰ بود که دفترنی همکاری مهندسان مشاور انجام آن را برعهده گرفت. در طرح جامع حل مسایل مرکز شهر به وسیله احیای آن، مدنظر بوده و نیز پاکسازی محیط اطراف مجموعه‌های مذهبی و تاریخی و منفرد کردن آنها به صورت مونومان هدف بعدی طرح بوده است (حنائی جوان و شایسته فر، ۱۳۸۶: ۸۳). در طرح تفصیلی، جزیشنهادهای یک خیابان جدید ۳۵ متری، تغییر ساختاری عمده‌ای در بافت یاد شده پیش‌بینی نشد. گذرهای دسترسی عمدتاً مشمول لبه اصلاحی شدند. همچنین بر اساس مقررات حفاظت حریم، بافت شهر قدیمی و بناهای تاریخی مربوط به طرح مصوب، برای مجتمع حرم مطهر امام هشتم و ساختمانهای مجاور در حریم تعیین شد (عرفانیان، ۱۳۸۰: ۷۱).

در سال ۱۳۵۴ طرح موسوم به فلکه حضرت رضا، اجرا شد. شعاع این فلکه از رأس گنبد طلائی ۲۳ متر و مساحت تقریبی آن ۳۰ هکتار بود (رشیدی، ۱۳۷۴: ۶۷). در این طرح تعدادی واحد تجاری، بناهای تاریخی و مسکونی تخریب گردید. در این دوره بازار

متغیرهای مکنون (latent) یا همان عامل‌ها از طریق متغیرهای مشاهده شده دارد (مومنی و قیونلی، ۱۳۸۶: ۱۹۱). بدین منظور در این تحقیق از این روش استفاده شده و مراحل انجام آن به صورت ذیل بوده است:

الف: تشکیل ماتریس داده‌ها

ماتریس داده‌ها عبارت است از جدولی که ستونهای آن شامل شاخص‌ها (۲۵) و سطرهاى آن شامل ۳۲۱ است.

ب: محاسبه ماتریس همبستگی

برای داشتن ارتباط درونی شاخص‌ها از ماتریس همبستگی استفاده می‌شود با ۲۵ شاخص موجود، ماتریس  $۲۵ \times ۳۲۱$  خواهد بود که مقادیر قطر آن همگی ۱ و اعداد زیر قطر آن تکرار اعداد بالای قطر است، زیرا همبستگی هر شاخص، با خود شاخص همواره ۱ و همبستگی شاخص ۲ به ۱ همواره همبستگی شاخص ۱ با شاخص ۲ است (توفیق، ۱۳۷۲: ۱۱).

ج: استخراج عامل‌ها:

استخراج عامل‌ها با استفاده از ماتریس همبستگی بین شاخص‌ها به دست می‌آید با استفاده از ماتریس عاملی، عوامل مشترک هر یک از شاخص‌ها معلوم می‌شود. سپس بردارهای ویژه برای تمامی مقادیر ویژه غیر صفر محاسبه می‌شود (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵، ۲۳۲). بردارهای ویژه در حقیقت مقدار بارگذاری متناظر با هر یک شاخص‌ها با هر شاخص برای عامل مربوطه است که بار عاملی نامیده می‌شود.

د: دوران عامل‌ها

اگر هر شاخص روی یک عامل حمل شود و یا مقادیر بارگذاری شده در عامل، بزرگ و مثبت و یا نزدیک به صفر باشد، در آن صورت کار تفسیر عوامل ساده

و همبستگی استفاده شده است. در واقع روش تحقیق روشی تلفیقی است و با توجه به مباحث مختلف از مناسب ترین روش در هر بحث استفاده شده است. در مراحل نخستین از روش اسنادی و مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شده و در بخش جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود، دو روش مطالعات میدانی و مطالعات اسنادی به کار رفته است. در شیوه میدانی با استفاده از تکنیک‌های تهیه پرسشنامه و مشاهده به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی متغیرها، تهیه جداول، محاسبات، از نرم افزارهای آماری SPSS, Excel با تکنیک‌های آماری استفاده شده است. چارچوب روش تحقیق این مطالعه که بر اساس ادبیات تحقیق، پرسشنامه‌ها و تحلیل آماری صورت گرفته است. این تحقیق با بررسی کتاب‌ها، مجلات تخصصی، مقالات کنفرانس‌ها، انتشارات دولتی و منابع اینترنتی و با پس زمینه علمی ترکیب مناسب شروع شد ادبیات تحقیق به توسعه یک چارچوب برای مطالعه و آماده ساختن بررسی سوالات کمک می‌کند.

### تحلیل عاملی

معمولاً در انجام تحقیقات به دلایل مختلف با حجم زیادی از متغیرها روبرو هستیم. برای تحلیل دقیق تر داده‌ها و رسیدن به نتایج علمی تر و در عین حال عملیاتی تر، محققان به دنبال کاهش حجم متغیرها و یا تشکیل ساختار جدیدی برای آنها می‌باشند. یکی از راههای کاهش حجم متغیرها، استفاده و بهره گیری از روش تحلیل عاملی می‌باشد. تحلیل عاملی سعی در شناسایی متغیرها یا عامل‌های اساسی به منظور تبیین الگوی همبستگی بین متغیرهای مشاهده شده، دارد. در عین حال تحلیل عاملی نقش مهمی در شناسایی

اجتماعی، اشتغال، بهداشتی، ارتباطات و جمعیتی - اقتصادی بوده است.

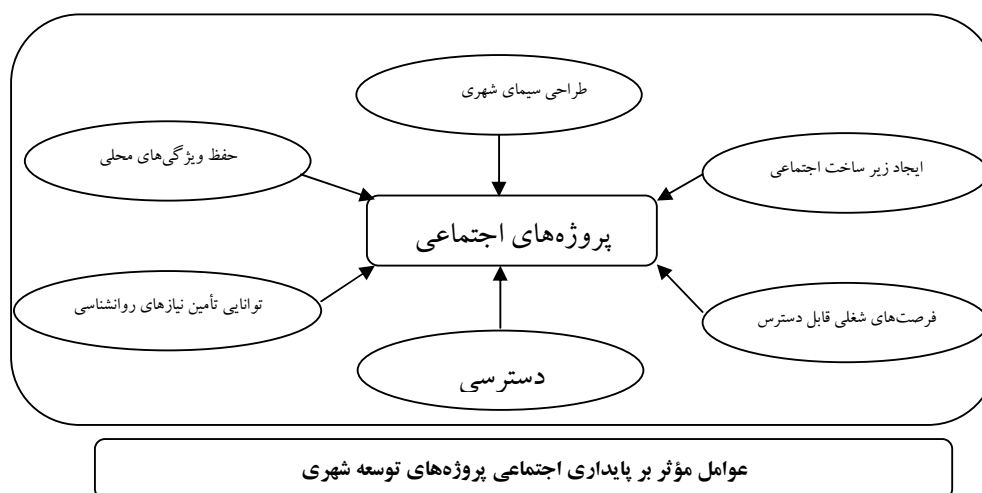
#### ۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

پایداری اجتماعی به حفاظت و بهبود رفاه نسل‌های آینده و کنونی بر می‌گردد. (Chiu, 2003). یک پروژه شهری زمانی می‌تواند گویای پایداری شهری باشد که یک توازن در محیط زندگی ایجاد کند و عدم تعادل اجتماعی و شکاف اجتماعی کاهش بیابد و کیفیت زندگی در کل بهبود بیابد. (Enyedi, 2002). شکل ۱ عوامل اصلی مؤثر انتخاب شده در ادبیات جهانی است که می‌تواند در پایداری اجتماعی پروژه‌های توسعه شهری مؤثر باشد را نمایش داده است.

خواهد بود. ولی در صورتی که مقادیر بارگذاری هر شاخص شامل مقادیر متوسط روی چند عامل باشد، کار تفسیر عامل سخت خواهد بود. برای رسیدن به حالت مطلوب، عوامل چنان دوران داده می‌شود تا ساختار ساده‌ای به دست آید (موسوی و حکمت‌نیا، ۱۳۸۴: ۶۱). در این پژوهش برای دوران عامل‌ها از روش اریماکس استفاده شده است.

ه: نام گذاری عاملها

با توجه به میزان همبستگی هر یک از شاخصها می‌توان اسامی یا عناوین مناسبی را برای هر یک از آنها انتخاب نمود (تقوایی و رحمتی، ۱۳۸۴: ۱۲۴) که در این تحقیق شامل شاخص‌های؛ آموزشی، اقتصادی -



اجتماعات بیشتر جنبه تفریحی دارند. توجه به گروه‌های ناتوان و سالخورده و کودکان در داخل یک جامعه با تأمین دسترسی مناسب و آسان به نیازهایشان صورت می‌گیرد. به علاوه فضاهای باز و فضاهای سبز، مناطقی در نواحی متراکم برای تسهیل کردن فضاهای عمومی میسر می‌سازد (Dimitriou, 1992).

این عوامل به صورت وسیع در زیر تشریح شده اند: تأمین زیر ساخت‌های اجتماعی و خدماتی برای یک جامعه انسانی تأمین وسایل رفاه عمومی حیاتی است تأسیسات عمومی مانند مدارس و مراکز بهداشتی نیازهای اصلی انسان را برآورده می‌کنند (Rothenberg, 1969) در حالی نیازهای دیگر مانند خدمات ورزشی و مکان‌های در نظر گرفته شده برای

**- دسترسی به فرصت‌های شغلی**

اشتغال یکی از کانون‌های اصلی پایداری اجتماعی است، اشتغال، درآمد برای افراد تأمین می‌کند و مناطق اشتغال یک مکان برای تبادل اجتماعی ایجاد می‌کند. همچنین نرخ طلاق و خودکشی و جرایم بالاتر است اگر نرخ غیر شاغل در یک جامعه بالا باشد. در واقع مشکلات اجتماعی مانند فقر، محرومیت اجتماعی، وابستگی رفاه اجتماعی و مشکلات روانی کاهش می‌یابد وقتی نرخ اشتغال افزایش می‌یابد (Omann & Spangenberg, 2002).

**- دسترسی**

دسترسی از دیگر موضوعات ضروری بهبود پایداری اجتماعی است، شهروندان زندگی، کار و شرکت در فعالیت‌های فرهنگی و تفریحی بدون طی کردن فاصله زیاد آرزو می‌کنند، مشخص است که مردم معمولاً بدنبال واحدهای مسکونی هستند که از نظر فرصت‌های اشتغال و تسهیلات، برای اعضای خانواده مناسب باشد. هر شخص با توجه به سن شرایط فیزیکی اش دسترسی متناسب و راحت برای مکان‌های معین در زندگی روزانه اش دنبال می‌کند. آزادی جابجایی از یک مکان به مکان به عنوان یک عنوان قانون انسانی اساسی مشخص شده که باید مورد توجه قرار گیرد (Smith, 2000).

**- طراحی سیمای مطلوب شهر**

فقر در طراحی سیمای شهری مناسب از گسترش یک احساس تعلق میان ساکنین جلوگیری می‌کند به طوری که تحقیقات نشان داده که سیمای خیابان مناسب شهروندان را تشویق می‌کند. تصاویر مجازی و مبلمان خیابان و سنگفرش خیابان‌ها و پیاده روها اثرات زیادی بر پایداری اجتماعی مکان‌ها دارد. به

علاوه شهروندان بیشتر زمانی لذت می‌برند که سیمای بیرونی ساختمان‌ها به اصطلاح خوب باشد و تراکم، ارتفاع متناسب طراحی شده باشند (Lee, 2003).

**- حفظ ویژگی‌های محلی**

میراث فرهنگی برای نسل‌های آینده باید حفظ شود. این میراث گواه و شاهی برای تغییرات در زمان و شناسه نسل‌های قبلی ما هستند، همچنین نشان دهنده این مطلب است که ما در گذشته چگونه زندگی می‌کردیم. مجزا نمودن ساختمان‌ها و مکان‌های تاریخی، ویژگی‌های محلی یک ناحیه حفاظت شده باید از طریق جامعه کنونی حفظ شوند. به طوری که فعالیت‌های روزانه، آداب و رسوم و شیوه‌های زندگی کردن یک جامعه می‌تواند حفظ و میسر شود از طریق طراحی زمانی که بتوانیم ساختار کالبدی را حفظ کنیم (Fung, 2004).

**- توانایی برطرف کردن نیازهای روانی مردم**

امنیت یکی از عناصر ضروری در هر محله است همان طوری که اشاره شد مردم ترجیح می‌دهند در یک جای سالم و امن که دزدی و سرقت و خرابکاری نباشد زندگی کنند همچنین در صورتی که طراحی فضاها خصوصاً فضاهای عمومی مناسب نباشد زندگی خصوصی مردم تحت نظر عموم قرار می‌گیرد و احساس امنیت شهروندان کاهش می‌یابد. مشارکت عمومی موضوع مهم دیگری است که در برنامه ریزی شهری می‌توان بر آن تأکید کرد وقتی که ساکنین در برنامه ریزی شهری جوامع شان شرکت کنند برنامه ریزی نهایی پیشنهادی شباهت زیادی به خواسته‌ها و نیازهای واقعی ساکنین دارد. همزمان شهروندان احساس می‌کنند که آن‌ها قسمتی از جامعه هستند و احساس تعلق شان افزایش یابد (Ng et al, 2001).

## ۸-۱- محدوده و قلمرو پژوهش

بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع) با هدف تجهیز هسته اصلی مرکز شهر و به منظور پاسخگویی به نیازهای میلیون‌ها زائر و مسافر و برقراری تعادل میان ارزش‌های بی بدیل مجموعه حرم مطهر با نظام‌های شهری پیرامون آن در دستورکار وزارت مسکن و شهرسازی قرارگرفت (عرفانیان، ۱۳۸۳: ۷۲) که به مهندسان مشاور «طاش» واگذارگردید.

طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم رضا(ع) (۱۳۷۸-۱۳۷۱)، بر اساس مطالعات طرح جامع شهر مشهد که توسط مهندسان مشاور مهرآزان در سال ۱۳۷۱ تصویب شد، پایین بودن سرانه معابر در محدوده مرکزی شهر مشهد، با توجه به افزایش تراکم جمعیت درآینده، مشکلاتی بسیار جدی را در محدوده بافت مرکزی پدید خواهد آورد. در سال ۱۳۷۲ طرح نوسازی

جدول ۱: روند دخالت در بافت مرکزی شهر مشهد (تحلیل و ارزیابی)

طرح مرمتی	مشخصات طرح			تحلیل و ارزیابی				
	تاریخ تهیه (تصویب)	هدف مشاور از طرح مرمتی	شیوه پیشنهادی دخالت دریافت	میزان اجراء	هدف از مداخله	انگاره کلی مداخله	نوع اقدام	دستورالعمل مداخله
نوسازی اطراف حرم (مشاور بور بور و همکاران)	۱۳۳۵	پاکسازی کل منطقه و ارتقاء سطح کیفی سکونت و اقامت در محدوده‌های همجوار	تخریب و نوسازی	به طور کامل تحقیق یافت	بهبود کارکرد، ارتقاء کیفی، خلقی فضاهای جدید	مدرن‌نوسم بر اساس نظریات هوسمان	اقتدار گرایانه	انقطاع گرا، عملکرد گرا آینده نگر
طرح تفصیلی خازنی	مصوب سال ۱۳۵۰	حفاظت بافت تاریخی و تعیین حریم برای حرم	بهبودی	به دلیل وقوع انقلاب و چرانیات حاصله اجرا نشد	بهبود کالبد با پارک‌هایی از حفاظت	نمونه مدرنیست براساس نظریات کامپلوسیتنه	اقتدار گرایانه با کمک مردم	تدریجی، تداوم حیات کالبدی، تاریخی دوری گزیدن از مداخله‌های گسترده دولتی، توجه به الگوی بافت شهری
طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم (مشاور طاش)	۱۳۷۲	پاسخگویی به نیاز زائرین، برقراری تعادل میان ارزش‌های بی نظیر مجموعه حرم با نظام‌های شهری پیرامون آن	تخریب و نوسازی	به دلیل تفکر نوسازی کامل بافت و محدودیت‌های اجرایی تحقیق نیافت	بهبود عملکرد، دگرگونی شکل و ساختار	مدرن‌نوسم بر اساس نظریات لکر بریزه	اقتدار گرایانه و دخالت مستقیم توسط قدرت	انقطاع گرا، عملکرد گرا، خلقی فضاهای جدید
طرح تجدید نظر (سازمان عمران و بهسازی)	۱۳۷۸	دمیده شدن روح بهسازی در فرآیند تهیه طرح و تغییر در ساز و کارهای مدیریتی اجرایی	بهبودی و نوسازی	در حال انجام مراحل اجرایی شدن	بهبود کالبد همراه بهبود کارکرد، حفظ کالبد بر اساس شکل اندامواره، تغییر در ساز و کار مدیریتی، شناسایی و پذیرش واقعیت‌های موجود و اصول طرح طاش	بست مدرن بر اساس نظریات مالفورد	اقتدار گرایانه همراه با جلب مشارکت مردمی	تداوم گرا، هم پیوندی با گذشته

منبع: شرکت مهندس مشاور فجر توسعه، ۱۳۸۴: ۳۸

تملك اراضی خدماتی، نوسازی اجرای طرح‌های مختلف، جذب سرمایه گذاران خارج از محل را به مدت چهار سال به عهده گرفت، مدیریت دو قطاع باقی مانده (۲۱) به عهده نماینده شهرداری مشهد و

مدیریت بخش‌هایی از این طرح (قطاع ۳ و ۴) به وسعت ۱۳۵ هکتار به شرکت بهسازی شهری واگذار گردید. این شرکت در محدوده طرح دارای تعهداتی از قبیل اجرای کامل طرح تفصیلی، بازگشایی معابر،



پایدار به وسیله هیأت جهانی توسعه محیطی<sup>۲</sup> به عنوان نوعی از توسعه گفته می‌شود که نیاز نسل امروز بدون ضربه زدن به نیازهای نسل آینده برآورده می‌کند (Berke & Manta Conroy, 2000). این نوع توسعه عموماً بر پایه تعادل اجتماعی، اقتصادی، محیطی است و این سه مهمترین اجزا مفهوم پایداری هستند. مطمئناً سطح پایداری پروژه‌های برنامه ریزی نوسازی می‌تواند افزایش معنی داری از طریق توجه به نیازهای متفاوت و انتظارات نسل‌های آینده و کنونی در فرآیند برنامه ریزی شهری داشته باشد. در واقع برنامه ریزی شهری هنر ساختن مکان‌ها برای مردم می‌باشد (DETR, 2000).

یکی از پیش شرطهای بنیادین برای دستیابی به توسعه پایدار، مشارکت وسیع عموم مردم در تصمیم‌گیری است. از آن جمله نیاز به شرکت افراد، گروهها و سازمانها در ارزیابی اثر محیط زیست، آگاهی آنان از تصمیمات و مشارکت ایشان در روند تصمیم‌گیری است. از آن جمله نیاز به شرکت افراد، گروهها و سازمانها در ارزیابی اثر محیط زیست، آگاهی آنان از تصمیمات و مشارکت ایشان در روند تصمیم‌گیری می‌باشد. هم چنین افراد، گروهها و سازمانها باید به اطلاعات مربوط به توسعه که نزد مقامات کشورشان است، دسترسی داشته باشند (سازمان محیط زیست، ۱۳۷۷:۳۶۵) نقش و جایگاه مردم بومی و محلی در فرایند توسعه پایدار چنین مورد تأکید قرار گرفته است: مردم بومی و اجتماعات ایشان رابطه ای دیرین با سرزمین خویش دارند لیکن تا امروز توان مشارکت ایشان در فعالیت‌های مربوط به توسعه پایدار

نماینده سازمان عمران در دو قطاع دیگر است (رهنما و امیر فخریان، ۱۳۸۴: ۹۱). هر یک از مداخلات و شیوه برخورد با بافت‌های شهری با دیدگاه خاصی انجام گرفته است (جدول ۱) از طرف دیگر هر یک از این دیدگاه‌ها تحت نفوذ مکتب خاصی (مدرن و پست مدرن) اجرا شده یا در حال اجرا هستند. همان طور که اشاره شد آخرین پروژه شهری در حال اجرا طرح بهسازی و نوسازی حرم مطهر رضوی در سال ۱۳۷۸ می‌باشد این طرح تحت تأثیر تفکرات پست مدرن مامفورد و با دیدی مقتدار گرایانه و با جلب مشارکت مردم تهیه شده است.

اگر چه طرح تجدید نظر دیدگاهی پست مدرن داشته است ولی این طرح نیز دارای حالتی اقتدارگرایانه می‌باشد و به زمینه‌های مشارکت مردمی که اساس برنامه ریزی پایداری شهری است کمتر توجه نموده است، و در کل می‌توان با توجه به روند اجرای طرح‌های مداخله به این نتیجه رسید که برنامه ریزی شهری برای بافت مرکزی شهر مشهد بیشتر حالت اقتدار گرایانه داشته و به زمینه‌های پایداری برنامه ریزی و پروژه‌های شهری توجهی که مشارکت مردمی می‌باشد توجه کمتر شده است.

## ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مفهوم برنامه ریزی پایدار شهری در این مقاله به یک فرآیندی در مفهوم پایداری گفته می‌شود و زمانی اتفاق می‌افتد که تصمیم گرفته شود اشکال برنامه ریزی با طرح‌های نوسازی و توسعه شهری هماهنگ می‌شود. پایداری<sup>۱</sup> یک حرف نامفهوم در توسعه شهری در دهه‌های گذشته بود این مفهوم توسعه

<sup>2</sup> -World Commission on Environment and Development (WCED)

<sup>1</sup> -Sustainability

پاسخگویان به سوالات پاسخ می دهند و ساختار اصلی این الگوها را از پاسخها کشف می کند. این نوع تحلیل با این تحقیق سازگار است به خاطر اینکه ۲۵ متغیر را به تعداد کمی از عاملها تبدیل کرده که می توانند در پروژه‌های شهری برای پایداری بیشتر استفاده شوند. نتایج اصلی بدست آمده از این تحلیل، ۵ گام اصلی است که در زیر آمده اند:

شناخت متغیرها، محاسبه یک ماتریس همبستگی برای متغیرها، استخراج عامل‌های چرخش نیافته برای انتخاب مدل درخور اطلاعات، چرخش عاملها برای قابل تفسیر ساختن داده‌ها و تفسیر و نامگذاری عامل‌های چرخش یافته.

از کل ۵ عامل استخراج شده حدود ۷۵ درصد واریانس را در بر داشته اند و اولین عامل ۳۵/۳ درصد و ۷/۴ برای دومین عامل محاسبه شده است ۶ عامل استخراج شده اند به خاطر اینکه این ۶ عامل مقدار ویژه آنها بیشتر از ۱ می باشد و ششمین عامل کمتر از ۵ درصد واریانس محاسبه شده است یافته‌های تحقیق تأیید شده اند به وسیله نمودار پراکنندگی که در شکل نشان داده شد.

#### ۴- نتیجه گیری

جزئیات عامل‌های استخراج شده، بار عاملی شان، درصد واریانس کشف شده و درصد تجمعی واریانس در جدول ذیل نمایش داده شده است:

در سرزمین شان به سبب عواملی که ماهیت اقتصادی، اجتماعی، تاریخی داشته محدود بوده است، با توجه به رابطه متقابل توسعه پایدار و رفاه فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی مردم بومی، در تلاش‌های ملی و بین المللی برای اجرای برنامه‌های مناسب محیط زیست و توسعه پایدار، باید نقش مردم بومی و اجتماعات ایشان پذیرفته و تشویق و تقویت گردد.

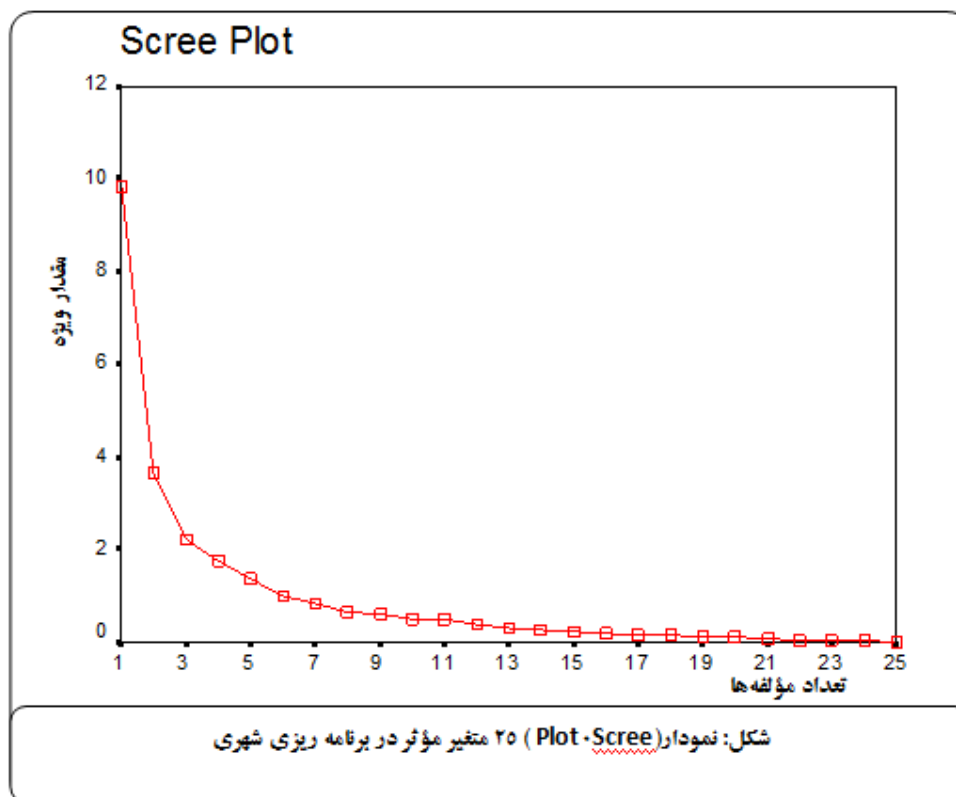
#### ۳- بحث اصلی

اطلاعات جمع آوری شده از طریق بررسی پرسشنامه‌ها قبل از وارد شدن به SPSS به کد تبدیل شدند و بعد وارد نرم افزار برای تحلیل شدند. تحلیل عاملی و تحلیل روایی برای سازگاری در این مقاله استفاده شدند. تحلیل عاملی برای شناخت عامل‌های اصلی پایداری اجتماعی در پروژه‌ها نوسازی شهری بکار رفته است در حالی که تحلیل روایی برای ارزشگذاری میزان سازگاری داخلی عامل‌های استخراج شده بکار رفته است.

#### تحلیل کاوشی عاملها

تحلیل عاملی به یک تکنیک آماری پیچیده و گسترده است که هدف آن نشان دادن متغیرها در تعداد کمتری متغیرهای فرضی می باشد. در واقع هدف خلاصه سازی یک ماتریس بزرگ به تعداد کمی از عاملها که می توانند اکثر ویژگی‌های متغیرها را داشته باشند.

تحلیل کاوشی عاملها یک شیوه تحلیلی عاملی مکرر استفاده شده برای پیدا کردن الگوها به شیوه ای که



کالبدی جهت احیای اقتصادی و رفاهی ساکنین نیز می باشند این طرح‌ها تغییرات شغلی و اقتصادی مختلفی برای ساکنین نیز دارا می باشند.

عامل ۳: وضعیت زیست محیطی و آلودگی، این عامل نیز شامل ۴ متغیر، آلودگی هوا و گرد و خاک، افزایش ترافیک، ایجاد زباله و آلودگی محیط و گسترش آلودگی صوتی ناشی از تخریب و ساخت و ساز می شود در واقع هر طرحی علاوه بر اثرات مثبت یکسری اثرات منفی را نیز دارا می باشد از مهمترین این مشکلات اثرات منفی ناشی از تخریب واحدها و ساختمان‌ها مانند آلودگی هوا، آلودگی صوتی و زباله باقی مانده از تخریب و ساخت سازه‌های واحدهای ساختمانی را می توان برشمرد.

عامل ۴: پایداری وضعیت امنیتی و اجتماعی نیز در برگرفته ۴ متغیر گسترش بزهکاری، کاهش امنیت در

عامل ۱: دسترسی به خدمات و فضای سبز که شامل ۶ متغیر می شود این متغیرها خواسته ساکنین برای دسترسی به خدمات مختلف عمومی و رفاهی است در واقع این عامل شامل متغیرهای بهبود خدمات، دسترسی به حمل و نقل عمومی، دسترسی به شغل، دسترسی به فضای سبز، دسترسی به واحدهای تجاری نیازهای روزانه، بهبود معابر و دسترسی سریعتر به خدمات می باشد که نشان دهنده نیازهای اساسی و روزانه ساکنین به خدمات مختلف است.

عامل ۲: رضایت از وضعیت رفاهی و اقتصادی که در برگرفته ۵ متغیر افزایش سرمایه؛ افزایش قیمت زمین، افزایش درآمد، افزایش رفاه و رضایت شغلی می باشد بعد از عامل دسترسی به خدمات عامل دوم عامل اقتصادی و رفاهی می باشد در واقع اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری علاوه بر اهداف

مقابل جرایم، ناپایداری اجتماعی، افزایش افراد ناآشنا و نایاب می‌باشد. تغییرات ناشی از تخریب و فرسودگی بافت‌های شهری تغییرات اکولوژیکی را در بر دارد این تغییرات خود مقدمه ساز مشکلات و گسترش جرایم شهری را در بر دارد.

عامل ۵: وضعیت مشارکت و احساس حس شهروندی ساکنین شامل ۴ متغیر احساس تعلق به جامعه، مشارکت در پروژه‌های شهری، سرمایه گذاری در توسعه و برنامه ریزی شهری، نارضایتی از مدیران و برنامه ریزان شهری است

عوامل مؤثر در برنامه ریزی شهری	بار عاملی (کاهشی)	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
عامل ۱: دسترسی به خدمات و فضای سبز بهبود خدمات دسترسی به حمل و نقل عمومی دسترسی به شغل دسترسی به فضای سبز دسترسی به واحدهای تجاری نیازهای روزانه	۰/۹۲۳ ۰/۹۱۱ ۰/۸۹۹ ۰/۸۹۵ ۰/۸۹۲		
عامل ۲: رضایت از وضعیت رفاهی و اقتصادی افزایش سرمایه افزایش قیمت زمین افزایش درآمد افزایش رفاه رضایت شغلی	۰/۸۶۸ ۰/۸۱۷ ۰/۶۰۱ ۰/۵۹۳ ۰/۴۰۵	۱۹/۶۲	۴۰/۸۲
عامل ۳: وضعیت زیست محیطی و آلودگی آلودگی هوا و گرد و خاک افزایش ترافیک ایجاد زباله و آلودگی محیط گسترش آلودگی صوتی ناشی از تخریب و ساخت و ساز	۰/۸۴۹ ۰/۷۹۹ ۰/۷۵۱ ۰/۷۰۲	۱۲/۷۵	۵۳/۵۷
عامل ۴: پایداری وضعیت امنیتی و اجتماعی گسترش بزهکاری کاهش امنیت در مقابل جرایم ناپایداری اجتماعی افزایش افراد ناآشنا و نایاب	۰/۸۳۸ ۰/۷۲۳ ۰/۵۸۶ ۰/۴۶۷	۱۲/۴۳	۶۶
عامل ۵: وضعیت مشارکت احساس تعلق به جامعه مشارکت در پروژه‌های شهری سرمایه گذاری در توسعه و برنامه ریزی شهری نارضایتی از مدیران و برنامه ریزی شهری	۰/۸۳۱ ۰/۸۱۱ ۰/۷۴۴ ۰/۵۰۳	۹/۳۱	۷۵/۳۲

#### ۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

فرضیه اول: به نظر می‌رسد مشارکت مردم از عوامل مهم در پایداری طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری می‌باشند.

با توجه عامل‌های استخراج شده، از ۵ عامل که نامگذاری شده اند پنجمین عامل، عامل مشارکت با ۴ گویه می‌باشد که از ارزش بالایی در پایداری طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد، بنابراین فرضیه پژوهش ما مورد پذیرش می‌باشد.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد با توجه به افزایش ناامنی در بافت در نتیجه اجرای طرح بهسازی و نوسازی شهری از عوامل مهم در پایداری و ناپایداری این طرح‌ها هستند.

با توجه عامل‌های استخراج شده، از ۵ عامل که نامگذاری شده اند چهارمین عامل، عامل پایداری وضعیت امنیتی و اجتماعی با ۴ گویه می‌باشد که از ارزش بالایی در پایداری طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد، بنابراین فرضیه پژوهش ما مورد پذیرش می‌باشد.

#### ۵- پیشنهادها

این تحقیق به بررسی پایداری برنامه ریزی شهری بر اساس اطلاعات جمع‌آوری شده از مرکز شهر مشهد پرداخته است در واقع نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها جمع‌آوری شده و دیدگاه افراد ساکن را در مورد عوامل مؤثر در پروژه‌های نوسازی مورد بررسی قرار داده شد و پنج عامل اصلی از ۲۵ متغیر بررسی شده استخراج شدند:

اولین عاملی که بیشترین ارزش را در برداشت عامل دسترسی به خدمات و فضای سبز شهری و شغل می‌باشد در واقع اهمیت و ارزش بافت مرکزی شهر

مشهد باعث شده تا به فضاهای باز و عمومی به خصوص فضای سبز شهری کمتر توجه شود همچنین تغییرات در کاربری‌های شهری و تغییر از کاربری مسکونی و تجاری کوچک به کاربری‌های اقامتی - تجاری بزرگ باعث شده تا گروهی از ساکنین شغل یا مسکن خود را یا از دست داده و یا مجبور به تغییر شغل شوند و همین امر باعث دوری مسافت بین شغل و مسکن شده و مشکلاتی را برای ساکنین ایجاد کند.

دومین عاملی که بیشترین ارزش را در میان عوامل داشته است عامل رضایت ساکنین از وضعیت رفاهی و اقتصادی خود می‌باشد در واقع هدف هر طرح پایدار شهری، ایجاد محیط رضایت بخش برای ساکنین آن محیط که صاحبان اصلی این طرح‌ها می‌باشند، است.

همچنین ساکنین باید رضایت از نحوه اجرای این طرح‌ها داشته باشند بنابراین این رضایت زمانی ایجاد می‌شود که با افزایش قیمت زمین و درآمد (رضایت شغلی) افزایش سرمایه و رفاه صورت بگیرد. اجرای طرح بهسازی و نوسازی در بافت مرکزی شهر مشهد برای اجرا نیازمند تخریب واحدهای مسکونی و تجاری کوچک است که باعث از دست دادن شغل و مسکن شده، از طرف دیگر عدم صدور پروانه ساخت و تغییر مالکیت فرسودگی در بافت را گسترش داده و قیمت زمین در این منطقه کاهش داده است و همین امر باعث کاهش مشارکت مردم در اجرای طرح و فروش املاک شده است.

عامل دیگر که ساکنین در پایداری پروژه‌های نوسازی مؤثر می‌دانند وضعیت زیست محیطی و آلودگی ناشی از اجرای طرح است با اجرای طرح بهسازی از طرفی ساکنین با آلودگی‌های ناشی از تخریب و از طرف دیگر با ساخت و ساز رو به رو شدند در واقع

زباله‌های باقی مانده از تخریب و ساخت و ساز گسترش آلودگی محیط و رواج بعضی از بیماری‌های واگیر دار ناشی از آن مانند بیماری سالک را در بر داشته است. بدین جهت در اجرای پروژه‌های شهری باید به پایداری محیط زیست و آلودگی‌های ناشی آن را توجه داشت.

عامل مهم دیگر در پایداری اجتماعی پروژه‌های شهری مؤثر است پایداری وضعیت امنیت و وضعیت اجتماعی می باشد در واقع اجرای طرح انسجام اجتماعی که در طی سال‌های متمادی ایجاد شده است را از بین می برد بنابراین با از بین رفتن انسجام اجتماعی و ایجاد ناپایداری اجتماعی با کاهش ناامنی و گسترش بزهکاری رو به رو می شویم هر چند این روند می تواند حالت معکوسی را نیز داشته باشد.

آخرین عامل استخراج شده عامل وضعیت مشارکت و احساس تعلق و شهروندی ساکنین است که خود این عامل تحت تأثیر عوامل و متغیرهای مضمول هر یک می شود در صورت توجه به ساکنین و شرکت در اجرای طرح و همچنین توجه به رضایت آن‌ها در ابعاد مختلف خدماتی، اقتصادی، رفاهی و زیست محیطی می تواند در پایداری پروژه‌های شهری کمک زیادی بکند.

#### منابع

پاگ، سدريک (۱۳۸۳) شهرهای پایدار در کشورهای درحال توسعه، ترجمه ناصر محرم نژاد، انتشارات مرز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، تهران.

تقوایی، مسعود و صفر قائد رحمتی (۱۳۸۵): تحلیل شاخصهای توسعه فرهنگی استان‌های کشور، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره ۷، مشهد. توفیق، فیروز (۱۳۷۲): تحلیل عاملی، تلفیق شاخصهای منطقه ای، مجله آبادی، شماره ۱۰، تهران.

حکمت نیا، حسن و میر نجف موسوی (۱۳۸۵): کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین یزد.

حنائی جوان، نفیسه وشایسته فر، شریفه، مدیریت شهری در بافت فرسوده، نمونه موردی بافت پیرامون حرم مطهر، پایان نامه کارشناسی رشته شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، بهار ۱۳۸۶، ص ۸۳.

رشیدی، مدیر عامل سازمان عمران و توسعه حریم حرم مطهر، مجله سوم شماره ۳۱، مشهد مقدس، ۱۳۷۴، ص ۶۷

رهنما، محمد رحیم و همکاران، طرح بررسی روند نوسازی مرکز شهر مشهد بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، دانشگاه فردوسی مشهد، مهرماه ۱۳۸۳، ص ۷۰

رهنما، محمد رحیم امیر فخریان، مصطفی، بررسی روند احیای مرکز شهر مشهد، (۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴) مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره چهارم، بهار و تابستان ۱۳۸۴، ص ۹۱.

رهنما، محمد رحیم و همکاران (۱۳۸۳) اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان، دانشگاه فردوسی مشهد.

- American Planning Association, 66(1), 21-33.
- Building Hong Kong: Environmental considerations (pp. 17-42). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- Chan, Edwin & K. L. Lee, Grace (2007) Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects
- Chan E.H., & Yung E. H. K. (2004). Is the development control legal framework conducive to a sustainable dense urban development in Hong Kong? *Habitat International*, 28, 409-426.
- Chiu, R. L. H. (2003). Social sustainability, sustainable development and housing development: The experience of Hong Kong. In R. Forrest & J. Lee (eds.), *Housing and social change: East-west perspectives* (pp. 221-239). USA: Routledge.
- DETR (2000). *By design: urban design in the planning system: Towards better practice*. London: Thomas Telford.
- Enyedi, G. (2002). Social sustainability of large cities. *Ekistics*, 69 (412-414), 142-144.
- Fung, A. Y. S. (2004). Sustainable development and the conservation of natural and cultural heritage. In T. Mottershead, (Ed.), *Sustainable development in Hong Kong* (pp. 387-420). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- Lee, J. S. (2003). *Enhancing sustainability in downtown by triple-value adding to urban redevelopment efforts: A case study of Seoul, Korea*. Unpublished Thesis. University of Washington.
- Ng, M. K., Cook, A., & Chui, E. W. T. (2001). The road not travelled: A sustainable urban regeneration strategy for Hong Kong. *Planning Practice and Research*, 16(2), 171-183.
- Omann, I., & Spangenberg, J. H. (2002). *Assessing social sustainability: The*
- سازمان محیط زیست و سازمان ملل متحد (۱۳۷۷):  
دستور کار ۲۱، انتشارات سازمان محیط زیست،  
تهران
- عرفانیان، منا (۱۳۸۱) سیری در تجربه‌های مداخله در  
بافت مرکزی مشهد، مجله هفت شهر، سال دوم،  
شماره
- غلامی بیمرغ، یونس (۱۳۸۷) تحلیل اثرات کالبدی  
طرح توسعه حرم مطهر امام رضا (ع) بر فضای  
پیرامون، پایان نامه ی کارشناسی ارشد رشته ی  
جغرافیا گرایش برنامه ریزی شهری، دانشگاه  
اصفهان
- مهندسین مشاور فجر توسعه سهامی خاص (۱۳۸۴)  
معاونت شهرسازی شهرداری مشهد، طرح  
ساماندهی بدنه‌های محورهای منتهی به حرم  
(شیرازی، طبرسی، نواب)
- موسوی، میر نجف و حسن حکمت نیا (۱۳۸۴): تحلیل  
عاملی و تلفیق شاخص‌ها در تعیین عوامل مؤثر  
بر توسعه انسانی نواحی ایران، مجله جغرافیا و  
توسعه شماره ۶، زاهدان.
- مومنی، منصور و علی فعال قیومی (۱۳۸۶): تحلیل‌های  
آماري با استفاده از SPSS، انتشارات کتاب نو،  
تهران.
- Adams, D., & Hastings, E. M. (2001). Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18(3), 245-258.
- Berke, P., & Manta Conroy, M. (2000). Are we planning for sustainable development? An evaluation of 30 comprehensive plans. *Journal of the*

- Conceptual foundation of benefit-cost analysis. Washington: The Brookings Institution.
- Smith, P. C. (2000). Sustainability and urban design. In W. S. Wong & E. H. W. Chan (Eds.), [www.e-mashhad.ir](http://www.e-mashhad.ir)
- social dimension of sustainability in a socio-economic scenario. In 7th biennial conference of the International Society for Ecological Economics in Sousse (Sustainable Europe Research Institute (SERI), Tunisia), 6–9 March 2002.
- Rothenberg, J. (1969). Economic evaluation of urban renewal: