

دکتر محمد رحیم رهنما

دانشگاه فردوسی مشهد

مصطفی امیر فخریان

جهاد دانشگاهی مشهد

بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد (۸۴-۱۳۵۷)

چکیده

تحلیل روند احیاء مرکز شهر مشهد با توجه به سیاستهای شهرنشینی در عصر جهانی شدن از اهداف این مقاله است. نوشتار حاضر بر نوشهرنشینی یا شهرنشینی مجدد^۱ در مقابل حومه نشینی^۲ تکیه دارد، که در آن توسعه از درون در مقابل توسعه به بیرون اهمیت می‌یابد و مراکز شهری به عنوان مراکز کار، زندگی به صورت متداخل و یکپارچه در قالب الگوهای کاربری اراضی ترکیبی^۳ و ایده شهر فشرده^۴ مطرح است. نتایج بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد، به ویژه پس از پیروزی انقلاب اسلامی (۸۴-۱۳۵۷)، بیانگر دونوع مداخله مستقیم و غیر مستقیم با طرحهای متعدد و اهداف متفاوت در فرایند احیاء مرکز شهر است. محدوده مداخله مستقیم به وسیله نهادهای وابسته به دولت (شرکت مسکن سازان خراسان) و شبه دولتی (شهرداریها) با تهیه طرحهای توسعه و بهره‌گیری از مواد قانونی (ماده ۹ قانون تملک املاک شهری مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب) به اجبار املاک مالکان در مسیر طرحهای شهری (درواقع عمده طرحها در مسیر نیستند) را تصاحب نموده و با تغییر ضوابط، کاربری و تراکم و تعریف پروژه‌های تجاری بزرگ مقیاس، منافع اقتصادی ناشی از احیاء را تصاحب می‌نمایند. این موضوع در تضاد با سیاستهای نوشهرنشینی فوق‌الذکر است که خواهان محدود کردن حرکت سواره به داخل محدوده مرکزی و حفظ ساکنان و فعالیتهای موجود و مشارکت محلی است. در محدوده مداخله غیر مستقیم، با نادیده گرفتن ضوابط طرحهای تفصیلی توسط شهرداری ظرفیت اقتصادی ناخواسته‌ای به دلیل فشار توسعه ایجاد شده که زمینه ورود سرمایه‌گذاران غیر محلی را فراهم می‌نماید. همچنین منافع حاصل از

1. Re-Urbanization. 2. Sub-Urbanization 3. Urban Land Use Mixed 4. compact City

توسعه را با تحمیل ازدحام، شلوغی و آلودگیهای زیست محیطی به منطقه تحمیل می‌نماید. بنابراین حفظ حقوق ساکنان با اصلاح قوانین تصاحب املاک مالکان و نگرش یکپارچه به جای تکیه بر تعریف پروژه‌های اقتصادی بزرگ مقیاس و رعایت اصول کاربری اراضی ترکیبی برنامه‌ای، راه حل توسعه پایدار محدوده مرکزی شهر مشهد است.

واژه‌های کلیدی: محدوده مرکزی شهر، توسعه پایدار، احیاء شهری، محدوده مداخله مستقیم

درآمد:

بافت مرکزی شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر حضرت رضا(ع) به دلیل قدمت تاریخی ۱۲۰۰ ساله، بافتی قدیمی است که دارای وسعتی حدود ۱۱۶۸٫۹ هکتار است (سازمان مسکن و شهرسازی خراسان، ۱۳۷۲: ۳۴). این بافت به سه بخش مجزا تقسیم می‌شود: ۱- محدوده حرم مطهر با وسعت تقریبی ۵۷ هکتار که مستقیماً توسط آستان قدس رضوی مدیریت می‌شود. ۲- محدوده ای به وسعت ۲۶۱ هکتار فراسوی مجموعه حرم مطهر در قالب طرح «نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد» با مشارکت «سازمان عمران و بهسازی شهری»، شهرداری مشهد و آستان قدس رضوی با تشکیل شرکت مسکن سازان از سال ۱۳۷۱ اداره می‌شد که مجدداً در سال ۱۳۷۸ با تشکیل شهرداری ثامن تلفیقی بین وظایف شهرداری و وزارت مسکن شهرسازی به وجود آمد و ۵۰٪ وسعت این محدوده ۲۶۷ هکتاری (بدون محدوده آستان قدس) به صورت مشترک با سازمان عمران و بهسازی و بقیه مستقیماً توسط شهرداری اداره می‌شود. شهرداری در این قسمت پروژه‌های عمرانی - اقتصادی، مانند پروژه تعریض محور شیرازی به طول ۵۰۰ متر و پیش بینی ۱۱ پروژه اقتصادی در مسیر مزبور با هدف احیاء منطقه اجرا می‌نماید. ۳- فراسوی منطقه طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد و مجموعه حرم مطهر که در واقع باقیمانده محدوده بافت قدیمی شهر مشهد است و دارای وسعتی حدود ۸۷۰ هکتار می‌باشد (نقشه شماره ۱). تحت نظر شهرداری است که به صورت مستقیم و غیر مستقیم مداخله می‌نماید. اجرای پروژه‌های عمرانی - اقتصادی از جمله پروژه میدان شهدای مشهد به وسعت ۱۲ هکتار توسط شهرداری مرکز نمونه مداخله مستقیم است. اجرای مقررات طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد بر اساس طرح جامع سال ۱۳۴۵ توسط شهرداریهای مناطق ۱ و ۲ و ۳ و ۷ و ۸ برای پاسخگویی به صاحبان املاک، در این محدوده مداخله غیرمستقیم است که همراه با تغییر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

وجود نهادهای مختلف با اهداف متضاد اعم از فرهنگی (توسعه حرم توسط آستان قدس)، اقتصادی - کالبدی (مسکن سازان، شهرداری و بخش خصوصی در طرحهای مختلف از جمله پروژه تعریض محور شیرازی و غیره) و ابزارهای گوناگون (ماده ۹ قانون تملک، نادیده گرفتن ضوابط شهرسازی و...) شرایط متفاوتی را بر فرآیند احیاء مرکز شهر در محدوده مداخله مستقیم و محدوده تحت نظر شهرداری به وجود آورده است و باعث اجرای فرآیند نوسازی به صورت نامنسجم، جزیره ای، پراکنده و بدون تأخر و تقدّم زمانی و مکانی شده است. ارایه ضوابط غیر قابل انعطاف در محدوده مداخله مستقیم، عملاً زمینه مشارکت ساکنان در فرآیند احیاء را متوقف کرده، با تعریف پروژه های کاملاً اقتصادی و تصاحب املاک شهروندان موجب محروم کردن آنان از حقوق خویش شده است. در محدوده تحت نظارت به دلیل عدم رعایت ضوابط طرحهای تفصیلی توسط شهرداری و ظرفیت سازی ناخواسته منافع توسعه با تحمیل آلودگی و شلوغی بر ساکنان محلی، نصیب سرمایه گذاران غیر محلی می شود. مجموعه این عوامل زمینه این تحقیق را فراهم آورد تا با مطالعه روند احیاء مرکز شهر مشهد بتوان مسائل و مشکلات احیاء و چگونگی مشارکت شهروندان را در فرآیند احیاء در محدوده مداخله مستقیم و به ویژه در محدوده مداخله غیر مستقیم (با تکمیل با تکمیل ۱۲۰ پرسشنامه از ویژگیهای فیزیکی - کالبدی و اجتماعی - اقتصادی محدوده ای به وسعت تقریبی ۴۰ هکتار) به صورت علمی مطالعه کرد و روند این تحول را تا حدی پیش بینی نمود.

هدف تحقیق

هدف کلی تحقیق از عنوان آن پیداست: «بررسی روند نوسازی مرکز شهر مشهد پس از پیروزی انقلاب اسلامی (۸۳-۱۳۵۷)». مقصود بررسی فعالیت‌هایی است که در قالب تهیه طرحهای مختلف اعم از نوسازی و بهسازی در مقاطع گوناگون توسط نهادهای مختلف شامل: آستان قدس رضوی، شرکت مسکن سازان و ترکیبی از این نهادها برای نوسازی مرکز شهر اجرا شده و به صورت علمی با نظمی منطقی تدوین شود. همچنین چشم انداز احیاء مرکز شهر را تا حد امکان با تحلیل ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی با انتخاب نمونه قابل قبولی تصویر نماید. بر این اساس اهداف جزئی طرح به شرح زیر است:

۱. تحلیل فرآیند نوسازی مرکز شهر مشهد به صورت علمی توسط دستگاههای مختلف در قالب طرحهای

گوناگون پس از پیروزی انقلاب اسلامی؛

۲. بررسی ویژگیهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی مرکز شهر در راستای احیاء شهری.

مبانی و چارچوب نظری

تلاشهای توسعه شهری در عصر جهانی شدن در ادبیات علمی برنامه ریزی شهری در جهان پیشرفته پیرامون دو محور عمده نوسازی شهری یا نو شهرنشینی و حومه نشینی متمرکز است (Hellemman Gerben, 2004). و جهت گیری نهایی آن بر رشد هوشمند شهری^۱ و جلوگیری از گسترش آن^۲ در قالب تلاش برای تحقق ایده شهر فشرده می باشد (Environmental planning, 2003, 201). شاید مسایل و مشکلات ناشی از تهیه طرحهای توسعه شهری مبتنی بر استفاده از ماشین^۳ پس از دهه ۱۹۴۰ که به گسترش شهری کم تراکم در کشورهای پیشرفته منجر شده (نمونه شهرهای سیدنی، ملبورن و... در استرالیا و واشینگتن و تورنتو در آمریکای شمالی و کانادا) (V. Gollner, 1996) و نتیجه آن جدایی محل کار از زندگی و تفکیک کاربریهای شهری از یکدیگر و استفاده گسترده از ماشین در رفت و آمدهای روزانه بین محل کار و زندگی شده است (Stead & I Hoppenbrouwer, 2004). و منجر به افزایش مصرف سوخت (قیمت یک لیتر بنزین در استرالیا ۱٫۱ دلار استرالیا حدود ۷۵۰۰ ریال در ایران، که حدود ۱۰٫۷ برابر ایران در سال ۲۰۰۵ بوده است. همچنین ایران بنزین را ۶۰۰۰ ریال از خارج وارد و به قیمت ۸۰۰ ریال توزیع می نماید) (Iran Daily, 6)، آلودگی هوا، افزایش طول سفرهای شهری، بلعیده شدن اراضی کشاورزی پیرامون شهرها، بهره گیری از فضاهای خالی و فرسوده مراکز شهری و تخریب محیط زیست شده است (Ross Benvse William, 1999). این عوامل ضرورت بازنگری در سیاست شهرنشینی و طرح ایده شهره آینده که شهر گره ای - اطلاعاتی مبنی بر توسعه نقاط گره ای همراه با نو شهرنشینی است، را مطرح کرده است. (New Man, 1999)

تحقق همزمان این سیاست بحث کاربری ترکیبی اراضی شهری^۵ را با توجه به توسعه فن آوریهای جدید در توسعه مشاغل خدماتی خانه محور و کاهش مشاغل صنعتی به عنوان راهکار اجرایی در برنامه ریزی و طراحی شهری مطرح کرده است. بنابراین توسعه از درون در قالب نو شهرنشینی هوشمند مطرح شده است. به

1. Smart Grogwth
4. Future City

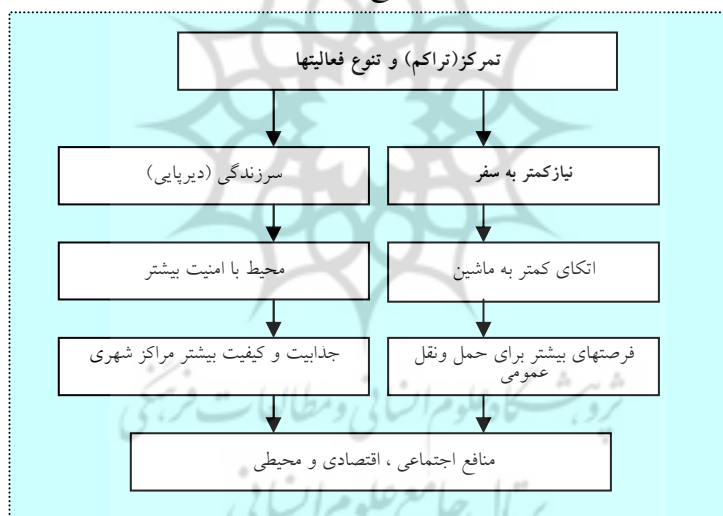
2. Sprawl
5. Urban Land Use Mixing

3. Auto- City

عنوان نمونه در انگلیس تمرکز توسعه شهری بر محورهای زیر می باشد
(Stead & I Hoppenbrouwer, 2004):

۱. تمرکز بخش عمده توسعه جدید در داخل نواحی شهری موجود؛
 ۲. کاهش نیاز برای سفر در برنامه ریزی مکان یابی توسعه جدید؛
 ۳. استفاده مجدد، از زمینهای گسترش یافته سابق و تبدیل ساختمانها خالی به کاربریهای جدید؛
 ۴. گسترش نواحی شهری موجود به جای ساخت سکونتگاههای جدید مجزا؛
 ۵. ساخت یک محیط با کیفیت بالا با تدارک فضای سبز.
- در شکل شماره یک منافع ترکیبی توسعه مشخص گردیده است.

شکل شماره ۱: منافع توسعه ترکیبی



مأخذ: Stead, 2004

یکی از ابهامات ایده شهر فشرده و کاربری ترکیبی این است که فشردگی و کاربری ترکیبی اراضی بیش از آن که باعث کاهش آلودگیهای محیطی شود باعث افزایش قیمت املاک و مسکن می شود. لذا اصول و مبانی

الگوی جدید توسعه شهری با ارایه شواهدی از اجرای پروژه های شهری کشورهایمانند هلند (Benham, 2003) در بوته نقد و ارزشیابی است.

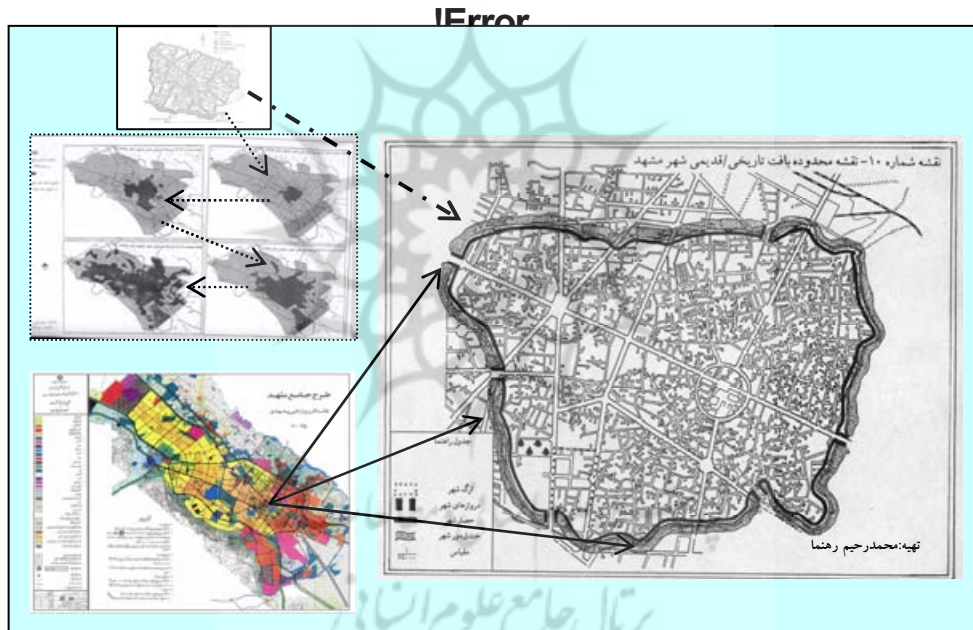
سیاست گذاری شهری در ایران نیز نیازمند بازنگری و تجدید نظر در الگوهای رایج و سستی مبتنی بر شهر ماشینی با کاربری ترکیبی ناخواسته، به ویژه پس از کاهش کمک دولت به شهرداریها پس از سال ۱۳۶۲، و تمایل شهرداریها به فروش ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تأمین درآمد و همراه با دنباله روی تأخیری از الگوهای رها شده در دهه های ۴۰ تا ۷۰ کشورهای غربی در برنامه های توسعه شهری در قالب تخریب مراکز شهری و احداث واحدهای تجاری بزرگ مقیاس و تصاحب اجباری املاک شهروندان در قالب موادی از قانون شهرداریهاست، که دامن زدن به الگوی شهر ماشینی است؛ لذا ضرورت تجدید نظر را ایجاب می نماید.

تاریخچه رشد و روند مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد

مشهد بزرگترین شهر مذهبی ایران با ۲۳۰۰ هزار تن جمعیت در سال ۱۳۸۴ (شهرداری مشهد، ۱۳۸۴)، پیدایش و رشد خویش را مرهون وجود مرقد حضرت رضا (ع) است که در سال ۲۰۲-۲۰۱ ه.ق به شهادت رسید و در محل فعلی دفن گردید. (امام سید کاظم، ۱۳۲۷). و از آن تاریخ به بعد به تدریج به ویژه پس از حمله مغول ۶۱۷ ه.ق (طرح جامع مشهد، ۱۳۴۶) و تخریب شهرهای طوس و نیشابور رشد نمود و در دوره صفویه اصلاحات اساسی در خصوص احداث خیابان معروف به بالا خیابان و پایین خیابان انجام گرفت و حصار نیز بر دور شهر به طول حدود ۸ کیلومتر احداث گردید (صنیع الدوله، ۱۳۰۱). ولی رشد شهر به لحاظ کالبدی و جمعیتی تا اوایل (قرن ۱۳۰۰) کند بود و شهر در درون حصار تاریخی رشد نمود و وسعت شهر در حدود ۱۲ کیلومتر و جمعیت شهر در حدود ۴۰۰۰۰ تن برآورد شده است (غمامی، ۱۳۷۲). ولی رشد آن به تدریج افزایش یافت به گونه ای که جمعیت آن در سال ۱۳۲۰ به ۱۷۶۴۷۱ تن، در سال ۱۳۳۵ به ۲۳۰ هزار تن و در سال ۱۳۴۵ به ۳۳۰ هزار تن و در سال ۱۳۵۵ به ۶۶۷۰۰۰ تن افزایش یافت (سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۴۵ و ۱۳۵۵). وقوع انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ و شروع مهاجرتهای شدید روستا شهری و ورود جنگ زدگان از مناطق جنگی کشور پس از حمله عراق به مرزهای غربی در سال ۱۳۵۹، به همراه هجوم ارتش سرخ به خاک افغانستان (۱۹۷۹) و سرازیر شدن پناهندگان افغانی به حاشیه این شهر (۲۹۶۵۰۰ تن) باعث رشد سریع کالبدی و جمعیتی شهر شد، به گونه ای که جمعیت مشهد در سال ۱۳۶۵ به ۱۴۶۳۵۰۸ تن افزایش یافت. و وسعت شهر از ۷۸

کیلومتر مربع در سال ۱۳۵۵ به حدود ۲۲۰ کیلومتر مربع در سال ۱۳۶۵ افزایش یافت (غمامی، ۱۳۷۲: ۷۱). روند رشد جمعیت شهر با کمی کاهش در سال ۱۳۸۴ به بیش از ۲۳۰۰ هزار تن جمعیت افزایش یافته است. وسعت شهر به حدود ۲۵۰ کیلومتر مربع افزایش یافته است. مرکز شهر مشهد وسعتی بالغ بر حدود ۱۱۶۸ هکتار را شامل می شود و در سال ۱۳۷۰ حدود ۱۵۰ هزار تن جمعیت داشته است (طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد، ۱۳۷۰). با توجه به اهمیت مرکز شهر به لحاظ حرم مطهر حضرت رضاع) و بافت قدیمی و وسعت زیاد و تمرکز زائرین از گذشته شاهد مداخلات متعددی بوده است. که به سه مرحله عمده قبل از ۱۳۰۰ ه.ش، دوره پهلوی ۱۳۰۰ تا ۱۳۵۷ و پس از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴ تقسیم شده است.

نقشه شماره ۱: موقعیت بافت قدیمی شهر مشهد



مأخذ: طرح جامع شهر مشهد ۱۳۷۲

مراحل مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد

۱- مداخلات اولیه (۱۳۰۰-۱۳۸۲.ش)

در این دوره ساماندهی بافت مجموعه حرم مطهر و پیرامون بلافاصل آن بیشتر مورد توجه بوده و فعالیت‌هایی به شرح زیر صورت گرفته است:

۱. از زمان شهادت حضرت رضا علیه السلام (۲۰۱-۲۰۲.ق) تا قرن هشتم نوسازی تا حد زیادی متوجه مجموعه حرم مطهر از قبیل احداث بارگاه، گنبد، صحن و ... بوده است. به ویژه احداث گنبد و بارگاه بر مقبره حضرت رضا علیه السلام در قرن سوم.ق توسط آل بویه (امام، ۱۳۲۷: ۲۱)

۲. از قرن دهم به بعد، به ویژه از دوره صفویه به دلیل رونق شهر مشهد، اقدامات نوسازی و بهسازی علاوه بر مجموعه حرم مطهر، بافت پیرامون را دربر گرفته است. در این دوره نخستین مداخله جدی در بافت مرکزی شهر با احداث یک خیابان شرقی- غربی که از جوار حرم مطهر می‌گذشت، صورت گرفت (عرفانیان، ۱۳۸۰: ۷۰). به گونه‌ای که محور اصلی ارتباطی شهر در این دوره موسوم به «بالاخیابان» و «پایین خیابان» و تعدادی مسجد و مدرسه (مدرسه دودر در ۸۲۲.ق، مدرسه میرزا جعفر ۱۰۵۹.ق، مدرسه نواب ۱۰۷۶.ق) ساخته شد. (صنیع‌الدوله، ۱۳۰۱: ۲۲۲) پس از آن تا پایان دوره قاجاریه اقدامات عمده‌ای بجز در زمان نادرشاه در خصوص احیاء مرکز شهر انجام نگرفت.

۲. مداخله در دوره پهلوی (۱۳۵۷-۱۳۰۰.ش):

۲-۱. دوره رضا شاه (۱۳۲۰-۱۳۰۰.ش):

از آغاز قرن سیزدهم با روی کار آمدن رضاخان (۱۲۹۹.ش) با برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه‌های شهرها فرو ریخت و گسترش فیزیکی به بیرون دیوارهای شهری به همراه احداث خیابانهای جدید بر بافت قدیم باعث گسستگی بافت قدیمی و تکه شدن محلات شهری گردید. مشهد نیز از جمله اولین شهرهایی بود که این اقدامات را تجربه نمود. مهمترین این اقدامات شامل: ۱. احداث خیابانهای جدید بر بافت قدیمی شاه‌رضای سابق - شهید رجایی فعلی - در سال ۱۳۰۷، ۲. خیابان پهلوی - امام خمینی فعلی - در سال ۱۳۰۸، و به ویژه احداث فلکه وسیعی در اطراف حرم مطهر موسوم به خیابان دور حرم با عرض ۳۰ متر که برای اولین بار

خیابان معروف به بالاخیابان و پایین خیابان را که به حرم مطهر منتهی می شد به یکدیگر متصل می کرد (نقشه شماره ۲) (سعیدی، ۱۳۴۴: ۱۷۷).

۲-۲. دوره محمد رضا شاه (۱۳۵۷-۵۱۳۲۰ ش):

یکی از پرتنش ترین مداخله ها در زمینه تغییر چهره مرکز شهر مشهد، تخریب ابنیه اطراف حرم مطهر در سال ۱۳۵۴ در قالب الگوی نوسازی بزرگ مقیاس و ایجاد فضای سبز در این محدوده می باشد. این طرح از سوی مهندسان مشاور «بوربور» و همکاران تهیه شده بود و شعاع فلکه آن از رأس گنبد طلایی ۳۳ متر و مساحت تقریبی آن ۳۰ هکتار بود (دیشیدی، ۱۳۷۴: ۶۷). در این طرح تعدادی واحد تجاری، بناهای تاریخی و مسکونی تخریب گردید. در این دوره «بازار 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. (نقشه شماره ۳).

!Error



۳. مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد بعد از انقلاب اسلامی (۸۴-۵۱۳۵۷ ش)

درواقع هدف اصلی تحقیق بررسی روند مداخله در بافت مرکزی شهر مشهد پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تا ۱۳۸۴) است، که در این قسمت تشریح شده است. پس از پیروزی انقلاب اسلامی مداخله مستقیم و غیر مستقیمی در بافت مرکزی شهر مشهد صورت گرفته است. که محدوده مداخله مستقیم اجرای دو طرح عظیم به شرح زیر است:

الف) طرح توسعه حریم حرم مطهر حضرت رضا (ع): این طرح پس از پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۶۰ توسط آستان قدس رضوی تهیه و به مرحله اجرا درآمد. هدف طرح توسعه وسعت حرم مطهر از ۱۲۰۰۰۰ مترمربع به حدود ۵۷۰ هزار مترمربع تا سال ۱۳۸۰ بوده است (دیشیدی، ۱۳۷۴: ۶۹).

برای پیشبرد اهداف طرح توسعه، سازمان عمران و توسعه حریم حرم مطهر وابسته به آستان قدس رضوی تشکیل شد و به منظور اجرای طرح توسعه از سال ۱۳۶۴ آستان قدس رضوی، املاک و مستغلات موجود در طرح را شروع به خریداری نمود که در مجموع بالغ بر ۲۵۰۰ قطعه زمین، اعم از تجاری مسکونی که در مجموع حدود ۲۲۵۰۰۰ مترمربع مساحت را شامل می‌شود، در این سالها خریداری گردید. در حال حاضر کار ساخت و ساز در بعضی از قسمت‌ها تمام شده است و در بعضی دیگر عملیات اجرایی هنوز ادامه دارد (سلسله گزارشهای حرم مطهر، ۱۳۸۲). این طرح جنبه درون‌گرایی داشته و نکته اساسی در طرح این است که بخش عمده‌ای از فضای سبز پیرامون حرم مطهر که در طرح سال ۱۳۵۴ دیده شده بود، از بین رفته است.

ب) طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع):

اجرای این طرح به دو مرحله تقسیم شده است:

۱. مرحله اول طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون مطهر حضرت رضا (ع) (۷۸-۱۳۷۱):

به دنبال پیشنهادها طرح جامع مصوب مشهد، در سال ۱۳۷۱، مبنی بر پایین بودن سرانه معابر اصلی در محدوده مرکزی شهر مشهد، با توجه به افزایش تراکم جمعیت در آینده و مشکلات حاصله برای محدوده بافت مرکزی شهر در سال ۱۳۷۲ «طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه السلام با هدف تجهیز هسته اصلی مرکز شهر و به منظور پاسخگویی به نیازهای میلیونها زائر و مسافر و برقراری تعادل میان ارزشهای بی‌بدیل مجموعه حرم مطهر با نظامهای شهری پیرامون آن» در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت (عرفانیان، ۱۳۸۱: ۷۲). نقشه شماره ۴ موقعیت محدوده طرح را در محدوده مرکزی شهر مشهد نشان می‌دهد.

جمعیت ساکن محدوده طرح در سال ۱۳۷۰ حدود ۵۷۳۷۶ تن و متوسط مساحت قطعات محدوده طرح ۲۰۷ مترمربع بوده است. حدود ۳۰٪ املاک دارای وسعتی کمتر از ۱۰۰ مترمربع مساحت است و کمتر از ۱۰٪

سطح منطقه را می‌پوشاند (رهنما، ۱۳۷۵: ۲۶۴).

الگوی انتخابی تخریب و تجدید توسعه (نوسازی) کامل محدوده بود. طرح تصویبی در سال ۱۳۷۴ به مرحله اجرا رسید (نقشه شماره ۵)، که شامل آزادسازی اراضی و تخریب آنهاست، مدت اجرای طرح ۱۵ سال پیش‌بینی شده است.

این طرح در تاریخ ۱۳۷۴/۳/۹ در جلسه کمیسیون ماده ۵ به تصویب رسید (سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، ۱۳۸۴). اما به دلایلی از جمله نامشخص بودن مدیریت طرح، انعطاف ناپذیر بودن ضوابط و مقررات و نامشخص بودن جایگاه مشارکت شهروندان در فرآیند توسعه، روند اجرایی طرح تا سال ۱۳۷۸ متوقف شد و عملاً طرح اجرا نشد و ضرورت تجدید نظر در طرح مطرح شد.

نقشه شماره ۵: طرح پیشنهادی نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد (۱۳۷۴) نقشه شماره ۴: محدوده مطالعاتی طرح نوسازی و بهسازی در مرکز شهر



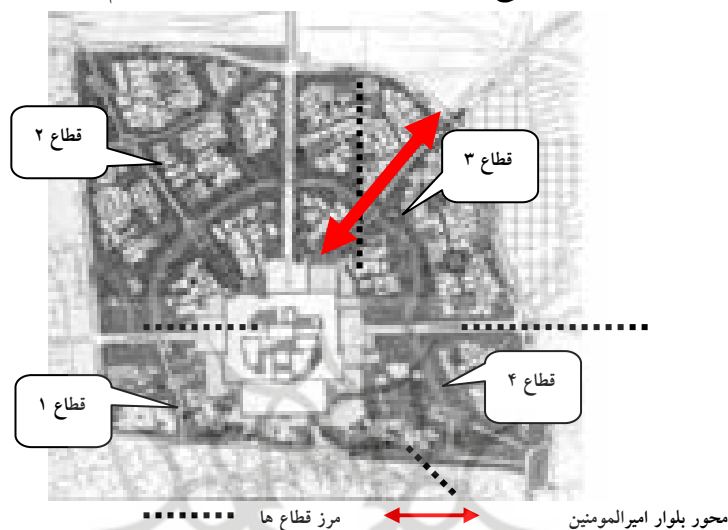
مأخذ: شرکت مسکن سازان خراسان، گزارش طرح نوسازی و بهسازی

۲. مرحله دوم: طرح تجدید نظر بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد (۸۴-۱۳۷۸.ش):

در سال ۱۳۷۸ با روی کار آمدن شورای اسلامی شهر مشهد، طرح اولیه که به دلیل ناسازگاری و بلندپروازی ضوابط و مقررات علی‌رغم تصویب در مراجع قانونی (کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی) متوقف شده بود، مجدداً مورد بازنگری قرار گرفت و «الگوی بهسازی و نوسازی» جایگزین «الگوی بازسازی و نوسازی» گردید. همچنین بسیاری از ضوابط و مقررات حذف و مقررات قابل انعطاف بیشتری پیشنهاد شد و در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۳۱ الگوی طرح به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید و طرح تفصیلی آن نیز در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۸ در

همین کمیسیون مورد تصویب قرار گرفت (نقشه شماره ۶؛ شهرداری مشهد، ۱۳۸۷) نقشه شماره ۶ تغییرات اساسی با نقشه شماره ۵ را نشان می‌دهد.

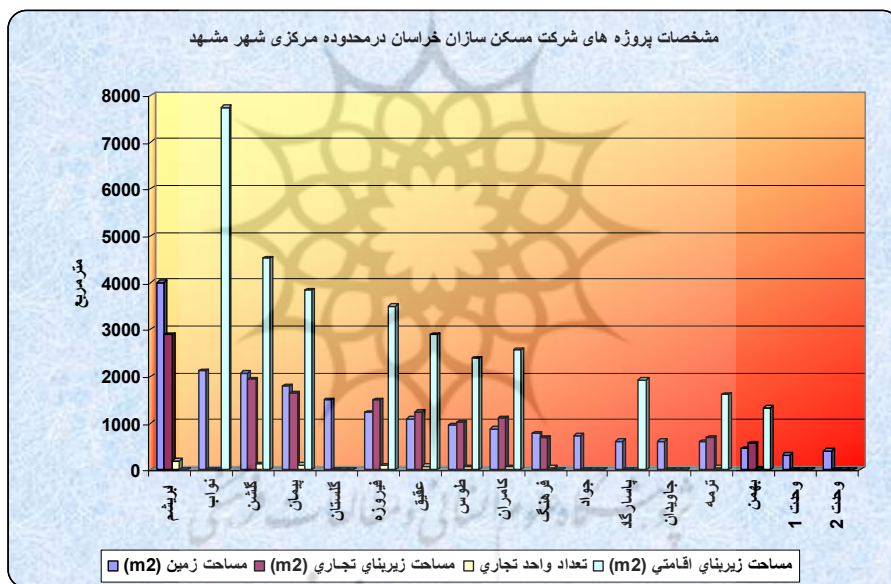
نقشه شماره ۶: طرح پیشنهادی بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر ۱۳۷۸



مأخذ: شرکت مسکن سازان خراسان، گزارش طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد، ۱۳۷۸

مدیریت بخشهایی از این طرح (قطعات ۳ و ۴ به وسعت ۱۳۵ هکتار) طی توافقنامه‌ای با سازمان عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری مشهد در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۸ به شرکت عمران و بهسازی شهری واگذار گردید و شرکت مسکن سازان خراسان به عنوان کارگزار آن سازمان در استان خراسان مدیریت اجرایی طرح را به عهده گرفت. براساس این توافقنامه، شرکت عمران و بهسازی شهری در محدوده طرح دارای تعهداتی از قبیل اجرای کامل طرح تفصیلی، بازگشایی معابر، تملک اراضی خدماتی، نوسازی اجرای طرحهای مختلف، جذب سرمایه گذاران خارج از محل و غیره را به مدت چهار سال به عهده گرفت. برای هماهنگی بین شهرداری و شرکت عمران و بهسازی شهرداری تأمین برای کل محدوده (قطعات ۴) تشکیل و در واقع نمایندگی شهرداری مشهد به ویژه در دو قطعه باقیمانده (۲ و ۱، نقشه ۶) به همراه نمایندگی سازمان عمران در قطعات ۳ و ۴ را همزمان به عهده گرفت. به منظور اجرای طرح مزبور و خرید کلیه املاک واقع در مسیر آن «کمیسیون توافق» متشکل از کارشناس رسمی دادگستری جهت نظارت بر قیمت، مدیریت املاک مسکن و

شهرسازی استان خراسان به منظور قیمت گذاری و یک نماینده از شهرداری به عنوان کارشناسی تشکیل شد، کار خرید املاک توسط این کمیسیون انجام می گیرد و در صورت عدم توافق بین مالکان و نمایندگان شرکت طبق ماده ۹ قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب سال ۱۳۵۸ با تعیین قیمت ملک از سوی کارشناس رسمی دادگستری حکم تملک از سوی نماینده قوه قضائیه صادر و نسبت به تخلیه و تخریب ملک اقدام می شود. نکته اساسی این که بسیاری از طرحها در مسیر طرحها نبوده، بلکه در قالب تهیه طرحهای اقتصادی بوده و در تضاد با منافع ساکنان محلی و اصول توسعه پایدار شهری بوده است که تا به حال چندین پروژه آماده شده و در حال اجراست. (در هفده پروژه میانگین وسعت زمین برابر ۲۲۳۷ متر مربع می باشد. وضعیت کلی این پروژه ها در نمودار زیر مشخص شده است).



مأخذ: اولویتهای برنامه اجرایی شرکت مسکن سازان خراسان در شش ماهه دوم سال ۱۳۸۱

از نمونه فعالیتهایی که تا به حال توسط شرکت انجام گرفته، تهیه طرح بازگشایی محور امیرالمؤمنین (۹۰۰ متر طول و ۳۵ عرض) می باشد، که املاک در مسیر خریداری شده و محور باز شده است. و پروژه های بزرگ مقیاسی نیز برای آن تعریف شده است (میانگین وسعت قطعات ۸۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع است (نقشه شماره ۶).

اقدامات شهرداری در قطاع ۱ و ۲ بافت محدوده مرکزی شهر مشهد

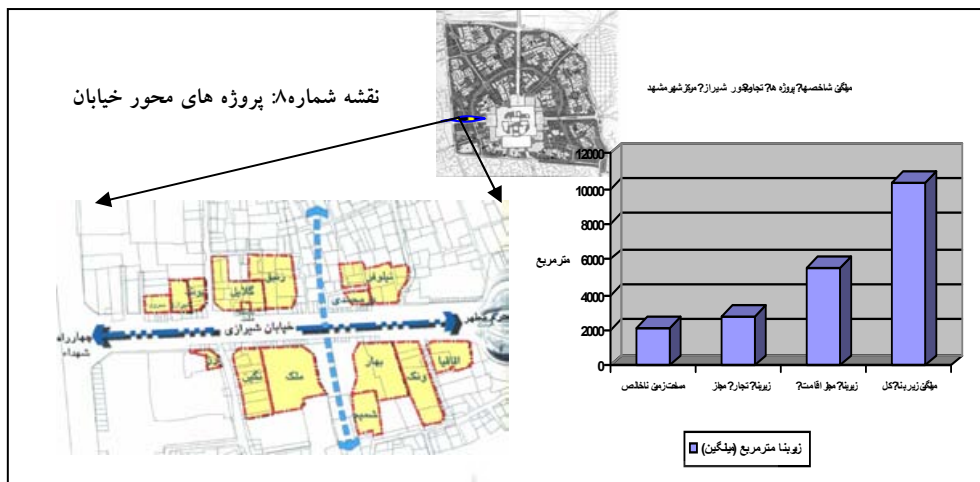
علاوه بر واگذاری بخشی از محدوده مرکز شهر در قالب قرارداد به وسعت ۱۳۵ هکتار از طرف شورای اسلامی شهر مشهد در سال ۱۳۷۸ به وزارت مسکن و شهر سازی (سازمان بهسازی و عمران شهری) برای احیاء واگذار شده و برای مدیریت یکپارچه نیز شهرداری منطقه ثامن تشکیل شده است. در بخش باقیمانده (قطاع ۱ و ۲) به وسعت ۱۳۳ هکتار شهرداری در چارچوب طرح تفصیلی مصوب ۱۳۷۸ مستقیماً اقدام به تعریف و اجرای طرح‌های زیر نموده است:

۱. بازگشایی محور خیابان شیرازی در قالب اجرای پروژه‌های اقتصادی

موقعیت این پروژه‌ها در نقشه شماره ۸ مشخص است. شهرداری بحث تعریض محور شیرازی را مستند به پیشنهاد طرح جامع شهر مشهد در سال ۱۳۴۵ نموده که از چهار محور منتهی به حرم تنها محور خیابان تهران بازگشایی شده و سه محور باقیمانده بازگشایی نشده‌اند. لذا شهردار اقدامات خویش را گامی در جهت تحقق پیشنهادهای طرح جامع در سی سال قبل می‌داند. بر اساس طرح تفصیلی، قرار است این خیابانها از بر فعلی به فاصله ۷/۵ متر عقب نشینی نمایند، بنابراین واحدهای تجاری حاشیه کلاً در مسیر تخریب قرار می‌گیرند. که در نتیجه اجرای طرح حدود ۱۴ مجتمع تجاری طراحی و پیشنهاد شده است.

میانگین مساحت زمین ناخالص برای ۱۵ پروژه طراحی شده توسط شهرداری ۲۱۹۲,۹ مترمربع، زیربنای مجاز تجاری ۲۸۰۷ مترمربع، میانگین زیربنای مجاز اقامتی ۵۵۳۳,۶ مترمربع و زیربنای کل ۱۰۳۸۳ مترمربع می‌باشد. نکته اساسی از اجرای چنین طرحهایی تخریب حداقل عناصر با ارزش تاریخی مانند کاروانسرای ملک در حاشیه جنوبی خیابان شیرازی است که فدای منافع اقتصادی پروژه‌های اقتصادی - تجاری می‌شود. این وضعیت در نمودار و نقشه مربوط مشخص شده است.

Error!



۲- مجموعه میدان شهدا

طرح این پروژه توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و مقدمات اجرای آن فراهم شده است. وسعت این پروژه ۱۴ هکتار است و علاوه بر تعریض واحداث شبکه های ارتباطی توسعه کاربریهای تجاری و خدماتی (پارکینگ) نیز دیده شده است. در مجموع تغییرات ایجاد شده در مناطق مداخله مستقیم مرکز شهر را براساس ضوابط طرحهای پیشنهادی به شرح زیر می توان خلاصه نمود:

۱. عمده طرحهای پیشنهادی توسط مشاوران دارای ضوابط بلند پروازانه و ناسازگار با شرایط محلی در قالب الگوهای تجمیع است. در نتیجه در مرحله اجرا با مشکلات عمده ای روبرو می شوند و مشارکت محلی را به همراه ندارند و در تضاد با منافع ساکنان، غیر مشارکتی و تنش زا می باشد. همچنین در تضاد با حفظ میراث تاریخی است.

۲. گرایش کلی حاکم بر طرحهای پیشنهادی تضاد منافع نهادهای دولتی و شبه دولتی را با صاحبان املاک شدت بخشیده و حاضر به همکاری با مجریان نیستند. در نتیجه مجریان از اهرمهای قانونی (ماده ۹ قانون تصاحب املاک در مسیر طرحهای توسعه شهری) برای تصاحب املاک ساکنان با قوه قهریه در راستای منافع اقتصادی

استفاده می‌کنند. که در تضاد با اصول توسعه پایدار شهری است، که بر محور حفظ تنوع فعالیتها، ساکنان، مشاغل، کندی حرکت سواره و جلوگیری از تراکم ترافیک و غیره در مرکز شهر می‌باشد.

۳. طرحهای ارائه شده بیشتر در قالب پروژه های مجزا و به صورت ناهماهنگ در قسمت های مختلف تهیه و اجرا می شوند که پیوستگی لازم را ندارند و کلیت و یکپارچگی توسعه شهری را تهدید می نمایند.

روند نوسازی در باقیمانده محدود مرکز شهر (قلمرو مداخله غیر مستقیم شهرداریهای مناطق):

علاوه بر اجرای طرحهای بالا در مرکز شهر در بخشهای باقیمانده به دلیل تداخل مرزهای شهرداریهای مناطق ۱ و ۲ و ۳ و ۷ و ۸ بر اساس ضوابط طرح تفصیلی خازنی که در سال ۱۳۴۵ تهیه شده، اقدام به صدور پروانه ساختمانی و اقدامات شهرسازی و پاسخگویی به شهروندان می نمایند. فشار توسعه در این قسمتها به دلیل محدودیتهای اعمال شده در مناطق تحت پوشش طرحهای شهری (مداخله مستقیم) بسیار زیاد است. در بخشهای باقیمانده که مستقیماً توسط شهرداریها اداره می شود، تقاضای زیاد و نیاز شهرداریها به منابع مالی باعث تغییرات کالبدی متفاوتی با آنچه که در طرح جامع پیش بینی شده، گردیده است.

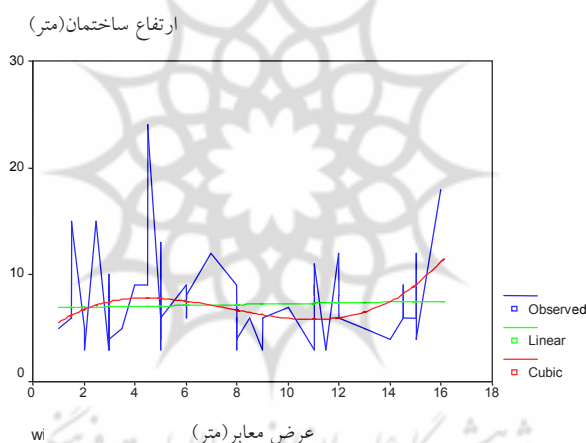
به منظور شناخت تغییرات کالبدی - فضایی در منطقه مداخله غیر مستقیم محدود مرکز شهر با انتخاب بخشی به وسعت ۴۰ هکتار و تکمیل ۱۲۰ پرسشنامه به صورت تصادفی از واحدهای مسکونی و استخراج و تحلیل آنها به وسیله نرم افزار Spss به مطالعه تغییرات کالبدی و مشکلات اجتماعی و اقتصادی واحدها و مقایسه روند تغییرات در این منطقه با مناطق مداخله مستقیم پرداخته شده است. نتایج به دست آمده به شرح زیر است:

۱. عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی: در این قسمتها شهرداریها بر اساس ضوابط طرح تفصیلی خازنی که به دنبال اولین طرح جامع شهر مشهد طی سالهای ۴۹-۱۳۴۵ تهیه شده، عمل می نمایند. ولی شهرداریها به دلایل متعددی، از جمله مشکلات مالی، ضوابط طرح را نادیده گرفته که منجر به افزایش تراکم ارتفاعی، تغییر کاربری و ابعاد قطعات اراضی و فشردگی در سطح منطقه شده و باعث مشکلات متعددی در ابعاد زیست محیطی (ترافیک، آلودگی صوتی، هوا، شلوغی، زباله) و سکونت شده است.

۲. کمبود نیازهای خدماتی: همزمان با تغییر تراکم و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری و اقامتی و افزایش جمعیت در منطقه موجب عدم تأمین نیازهای خدماتی، کمبود فضای سبز، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، بهداشتی و غیره شده است.

۳- عدم رعایت تناسب بین طول و عرض معابر و ارتفاع ساختمانها: به دلیل عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و عدم تناسب بین طول و عرض معابر و ارتفاع ساختمانها باعث مشکلات سایه اندازی ساختمانهای بلند، کندی گردش جریان هوا، تهدید حریم خصوصی خانوار و امنیت روانی ساکنان شده است. این رابطه با استفاده از رگرسیون خطی آزمون شد. مقدار ضریب تعیین برابر $R^2=0.045$ می باشد که در سطح ۹۵٪ فاصله اطمینان قابل تأیید نیست. نمودار شماره ۱ نیز این مسأله را تأیید می کند.

نمودار شماره ۱: رابطه بین عرض و طول خیابان و ارتفاع و تعداد طبقات ساختمانها



۴. مشکلات و تنگناهای توسعه این بخش از بافت مرکزی شهری طی پرسشنامه‌ای جمع آوری شده در شش مقوله زیر خلاصه شده است:

۴-۱. وام: نحوه دریافت، کمی مقدار آن و مشکلات پرداخت از جمله مهمترین مسایل در این زمینه به شمار می آید. براساس اطلاعات به دست آمده از پرسشنامه‌ها ۱۱٪ ساکنان مشکل تعمیر و نوسازی ملک خود را وام و مسایل مربوط به آن عنوان کرده اند.

۴-۲. روند طولانی گرفتن مجوز ساخت و ساز از شهرداری: در مجموع ۱۳٪ ساکنان واحدها این عامل را مهمترین مشکل در زمینه تعمیر و یا نوسازی واحد مسکونی خود ذکر نموده اند.

۳-۴. مشکل انتقال مصالح ساختمانی: عدم رعایت تناسب بین عرض و طول معابر و ارتفاع ساختمانها و کمبود پارکینگ به همراه معابر باریک، تردد وسایل نقلیه را برای انتقال مصالح ساختمانی با مشکل روبرو نموده است. حدود ۹,۵۲٪ از ساکنان محل مهمترین مشکل نوسازی را این عامل ذکر کرده‌اند.

۴-۴. مشکلات مالی: ۴۴٪ ساکنان محل عمده ترین معضل را مشکل مالی برای نوسازی ذکر کرده‌اند.

۵-۵. مالکیت و ارث: در محدوده مورد مطالعه ۹,۵۲٪ واحدها چنین مشکلی برای نوسازی دارند.

۶-۵. فشار اعضاء خانواده: فشار اعضاء خانواده به ویژه جوانها به ترک محل مانع از انجام اقدامات اساسی در زمینه بهبود واحدهای مسکونی شده است. ۱۲,۷٪ از واحدها چنین مشکلی دارند.

در مجموع از کل خانوارهای مورد بررسی حدود ۴۳٪ آنها اقدام به تعمیر اساسی یا جزیی در واحد مسکونی خویش نموده‌اند.^۱ در نتیجه ۵۷٪ بنا به دلایل بالا اقدامی برای بهبود وضعیت فیزیکی واحد مسکونی خویش انجام نداده‌اند.

نتیجه

بافت مرکزی شهر مشهد به لحاظ (مرکزیت فرهنگی حرم مطهر امام رضا^(ع))، مسائل ارتباطی گسترده، موقعیت جغرافیایی و مراکز اقتصادی، تمرکز بازارها و مراکز تجاری) از پتانسیل لازم برای توسعه برخوردار است. منتهی مسایل و مشکلات متعددی از جمله سازو کارهای پیش‌بینی شده در قالب تهیه طرحهای توسعه شهری، تشکیل نهادهای ظاهراً خصوصی شبه دولتی (شرکت مسکن سازان و...) و شیوه‌های اعمالی توسط این نهادها - بهره گیری از اهرمهای قانونی، مانند: ماده ۹ قانون تصرف املاک در مسیر طرحها، به منظور تصرف اجباری املاک ساکنان و تهیه طرح و تغییر ضوابط و واگذاری این طرحها در قالب تهیه پروژه‌های اقتصادی یا خدماتی و غیره به سرمایه گذاران خارجی، مهمترین عامل نارضایتی و در نتیجه مقاومت ساکنان و عدم مشارکت و بدبینی آنها در فرآیند احیاء بافت مرکزی شهر مشهد است. این فرایند در بخشهای تحت مداخله مستقیم و غیر مستقیم دستگاههای وابسته به دولت باید به سمت ایجاد شرایط مطلوب برای رقابت بخش خصوصی در فرایند احیاء به جای رقابت دستگاههای مزبور بایکدیگر و با مالکان برای تصرف املاک ساکنان محدوده باشد. یعنی منافع حاصل از توسعه و حق توسعه ساکنان در قالب خرید حقوق مالکان و یا سهامدار کردن آنها رعایت شود. در غیر

این صورت ازدحام، شلوغی، بارگذاری بیش از حد، کمبود خدمات، کاهش سرانه‌های شهری، افزایش ترافیک ساکن و به ویژه خروج اجباری ساکنان و متلاشی شدن زندگی آنها و تخریب حداقل بخشی از آثار تاریخی و غیره را به دنبال دارد.

نمود برنامه یکپارچه (وجود طرح‌های متعدد موضعی در بخش‌های مختلف مانند: طرح میدان شهدا، طرح حریم حرم و...) از یک طرف و وجود دستگاه‌های متعدد تصمیم‌گیر (آستان قدس رضوی، شورای شهر، شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی و شرکت‌های وابسته) و تأثیر گذار با اهداف متفاوت از طرف دیگر هماهنگی و رقابت توسعه مدار را به رقابت اقتصادی با جهت‌گرایی رانت‌خواری دولتی تبدیل نموده است. و نتیجه این ناهماهنگی را می‌توان در تفکر تعریف پروژه‌های اقتصادی بزرگ مقیاس دستگاه‌ها در سطح منطقه مشاهده نمود که در تضاد با اهداف توسعه پایدار مراکز شهری است.



فهرست منابع و مآخذ:

۱. امام. سید کاظم، ۱۳۲۷، چاپ بوذرجمهری، انتشارات کتابخانه ملک، تهران. ص ۲۱.
۲. اولوینهای برنامه اجرایی شرکت مسکن سازان خراسان در ششماهه دوم سال ۱۳۸۱.
۳. حبیبی. سید محسن، ۱۳۸۱، ملیحه مقصودی، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۴. حسینیون. ابوالقاسم، ۱۳۶۸، پژوهش در مورد حوزه نفوذ نقشهای مختلف شهر مشهد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱۴.
۵. دیشیدی، ۱۳۷۴، مدیرعامل سازمان عمران و توسعه حریم حرم مطهر، مجله سوم شماره ۳۱، مشهد مقدس. ص ۶۷.
۶. خلاصه گزارش طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر مشهد، ۱۳۸۱.
۷. رهنما. محمدرحیم، ۱۳۸۱، گزارش تحلیلی مسکن شهری در استان خراسان و سیستان و بلوچستان، دانشگاه فردوسی مشهد.
۸. رهنما. محمدرحیم، ۱۳۷۵، بافت قدیم و توسعه شهری، نمونه بافتهای مسکونی مرکز شهر مشهد، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
۹. رهنما. محمدرحیم، ۱۳۷۷، جداگترین فضایی- مکانی شهری، (مورد بافتهای قدیمی شهر مشهد)، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، شماره اول و دوم.
۱۰. رهنمایی. محمد تقی، ۱۳۶۹، مجموعه مباحث و روشهای شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.
۱۱. زیاری. کرامت الله، ۱۳۷۸، اصول و روشهای برنامه ریزی منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه یزد.
۱۲. سازمان برنامه و بودجه خراسان، ۱۳۶۵، طرح بررسی وضعیت زائران شهر مشهد. جلد اول، صص ۵-۱۲۰.
۱۳. سعیدی. عباس، ۱۳۴۴، جغرافیای شهر مشهد، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، سال اول، شماره یک ۲۰- سلسله گزارشهای مربوط به سازمان توسعه حرم امام رضا علیه السلام، ۱۳۸۲.
۱۴. سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، ۱۳۸۴، آرشو مصوبات کمیسیون ماده ۵.
۱۵. شرکت مسکن سازان خراسان، ۱۳۷۴، گزارش طرح نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد.
۱۶. شهرداری مشهد، ۱۳۸۱، سازمان آمار، اطلاعات و خدمات کامپیوتری، گزارش پیشرفت طرح تقسیمات درون شهری مشهد.
۱۷. صنیع الدوله. محمدحسن خان اعتمادالسلطنه، مطلع الشمس، سال ۱۳۰۱ ه. ق، ص ۲۲۱.

۱۸. طاش، ۱۳۷۴، مهندسین مشاور، خلاصه گزارش مطالعات انجام شده طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد، صص ۴۵-۶۰.
۱۹. طرح جامع مشهد، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۴۶.
۲۰. عرفانیان. منا، سیری در تجربه‌های مداخله در بافت مرکزی مشهد، مجله هفت شهر سال، دوم، شماره ۳، ۱۳۸۰، ص ۹.
۲۱. غمامی. مجید، ۱۳۷۲، طرح جامع مشهد، فصلنامه آبادی، سال سوم شماره ۹.
۲۲. فتحی. علی، ۱۳۸۳، ترکیب منابع درآمدی و اقلام هزینه‌ای شهرداریها، اولین همایش شهرداریها و اقتصاد شهری، سازمان شهرداریهای کشور، ص ۴۳.
۲۳. فلامکی. منصور، ۱۳۶۵، باززنده‌سازی بناهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲-۱۶۰.
۲۴. مهندسین مشاور بافت شهر، گزارش طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر، شهرداری مشهد، اردیبهشت ۱۳۷۴ ص ۳۳۷.
۲۵. وزارت مسکن و شهرسازی، طرح جامع شهر مشهد، (۹۵-۱۳۷۰).
26. Environmental Health, 2004, *Focus (Smart Growth in Washington DC)*, Vol.112, No.11.
27. Iran Daily News Paper, 2055, *Index of fuel in Iran*, No,1345,ppp.6
28. Newman Peter, et al, 1999, *Sustainability and cities; overcoming automobile dependences*, Island Press, USA.
29. Ross Benvse William (Hons), 1999, *Personal mobility or community Accessibility ; a planning choice with social ,environmental and economic consequences*, Doctoral thesis ,Murdoch ,University ,AU.
30. Stead Dominic, Hoppenbrouwer Eric, 20004, *Promoting an urban renaissance in England and the Netherlands*, Vol.21.No.2.p.119-136
31. V. Gollner Anna, 1996, *To sprawl or not to sprawl, A journey to work perspective*, Australian planner, vol.33, No.3, p138-141.