

**ORIGINAL ARTICLE**

# Socio-Economic Analysis of the Renovation and Improvement Plan of Urban Texture Surrounding Razavi Holy Shrine

Mahdi Kolahi<sup>1</sup>, Hamid Omranian Khorasani<sup>2</sup>, Zeinab Sharifi<sup>3</sup>

1. Assistant Professor, Department of Natural Resources and Environment, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

2. M.A. of Engineering and Water Management, Tarbiat Modares University, Tehran. Iran.

3. Ph.D. in Agricultural Development, Yasouj University, Yasouj, Iran.

**Correspondence**

Mahdi Kolahi

Email: MahdiKolahi@um.ac.ir

**How to cite**

Kolahi, M.; Omranian Khorasani, H.; Sharifi, Z. (2023). Socio-economic analysis of the renovation and improvement plan of urban texture surrounding Razavi Holy Shrine, *Physical Social Planning*, 8 (30), 17-13.

**ABSTRACT**

The renovation and improvement plan for the urban texture surrounding the Holy Shrine of Imam Reza was initiated to reduce increasing density and urban pressures. This plan aims to achieve a stable balance and alleviate various pressures associated with the city center by pursuing qualitative transformation and optimizing contemporary architectural principles. The implementation of this plan has led to significant socio-economic changes in the Samen region, Mashhad, Iran. This descriptive-analytical research focuses on the socio-economic analysis of the aforementioned plan. Data and information were collected in two stages through library research, field studies, interviews, and questionnaires. In the first stage, the residents of Samen district constituted the statistical population. Sampling was conducted using a random method until theoretical saturation was reached. In the second stage, a questionnaire was developed based on identified factors, and experts from the municipality of Samen region assigned weights to these factors based on their importance. The SWOT Method was employed to analyze the findings, to identify advantages and disadvantages, and to evaluate potential obstacles and limitations hindering urban development. The method provides insights and proposes solutions to execute the plan with minimal complications. The results indicate a decrease in residential units, an increase in rental units, and growing dissatisfaction among residents and property owners due to the changes in living conditions and the relocation process. Based on the final scores of internal and external factors, an offensive strategy is recommended. Finally, suggestions are presented to mitigate the negative effects of the renovation plan and enhance the urban fabric.

**KEY WORDS**

Quick Assessment Matrix, Renovation Plan, Samen District, Razavi Holy Shrine.

نشریه علمی

## برنامه‌ریزی توسعه کالبدی

«مقاله پژوهشی»

# تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی

مهدی کلاهی<sup>۱</sup>، حمید عمرانیان خراسانی<sup>۲</sup>، زینب شریفی<sup>۳</sup>

### چکیده

طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)، با هدف تعدیل فشار و کنترل تراکم فزاینده صورت گرفته است. این طرح، با اقدام در جهت تحول کیفی و نیز بهینه نمودن اصول معماری معاصر، درصدد دستیابی به تعادلی پایدار و کاهش فشارهای گوناگون برآمده از مرکز شهر است. تغییرات اعمال شده، موجب تحولات فراوان اجتماعی-اقتصادی در منطقه ثامن شده است. پژوهش حاضر با هدف تحلیل اجتماعی - اقتصادی این طرح، از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و در دو مرحله، داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی با ابزار مصاحبه و پرسشنامه جمع‌آوری شد. در مرحله اول، جامعه آماری پژوهش را ساکنان منطقه ثامن شهر مشهد تشکیل دادند. نمونه‌گیری با استفاده از روش تصادفی، تا رسیدن به اشباع نظری ادامه یافت. در مرحله دوم، بر اساس عوامل شناسایی شده، پرسشنامه‌ای، تدوین شد و کارشناسان شهرداری منطقه ثامن، بر اساس میزان اهمیت، آن عوامل را وزن‌دهی کردند. در ادامه، برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها و ارائه راهبردها، از روش SWOT استفاده شد که از طریق تشکیل ماتریس‌های ارزیابی و با استفاده از تحلیل عوامل داخلی و خارجی، ضمن شناسایی مزایا و معایب طرح، به ارزیابی موانع و محدودیت‌های محتمل در راه توسعه کالبدی منطقه پرداخته و راهکارهایی برای انجام طرح با کمترین مشکلات ارائه می‌دهد. از جمله نتایج به‌دست آمده، کاهش واحدهای مسکونی، افزایش واحدهای اجاره‌ای و افزایش ناراضی‌ت ساکنان و مالکان از تغییر مکان زندگی و شرایط محیط‌زیستی منطقه بوده است. همچنین طبق امتیازهای نهایی عوامل داخلی و خارجی، راهبرد تهاجمی برجسته شد. در نهایت، پیشنهادهای به‌منظور کاهش اثرات منفی طرح نوسازی و بهسازی بافت ارائه شده است.

### واژه‌های کلیدی

ماتریس ارزیابی سریع، طرح نوسازی، منطقه ثامن، حرم مطهر رضوی.

۱. استادیار، گروه مرتع و آب‌خیزداری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
۲. کارشناس ارشد مهندسی و مدیریت آب، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۳. دکترا توسعه کشاورزی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران.

نویسنده مسئول:

مهدی کلاهی

رایانامه: MahdiKolahi@um.ac.ir

استناد به این مقاله:

کلاهی، مهدی؛ عمرانیان خراسانی، حمید؛ شریفی، زینب (۱۴۰۲). تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی، فصلنامه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۸ (۳۰)، ۳۲-۱۳.

## مقدمه

در دنیای امروز مسائلی چون آلودگی‌های محیط‌زیستی، کمبود منابع، انقراض گونه‌ها، شکاف عمیق بین اقشار فقیر و غنی، فقر، بد مسکنی و غیره وجود دارد که در گذشته انسان با آن‌ها روبرو نبوده است. با مشکلات عنوان شده تعدادی از شهرها تخریب شده‌اند و یا قسمتی از آن‌ها فرسوده و غیر قابل زیست شده‌اند (Ruth & Franklin, 2014). در واقع، بافت‌های فرسوده شهری از ساخت و سازهای ناموزون شهری محسوب می‌شوند که به علت قدمت این بافت‌ها و نیز وجود پدیده‌های مهاجرت، فقر، آلودگی‌های محیط‌زیستی و برخی دیگر از مسائل اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی به عنوان یکی از اساسی‌ترین مشکلات شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها درآمده‌اند. بافت‌های فرسوده شهری نه تنها دارای بافت کالبدی فرسوده هستند، بلکه بازتاب عوامل اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، علمی و فنی و عوامل ارزشی و اعتقادی و نیز نوع روابط انسانی موجود در جامعه و محیط بزرگتر هستند. بافت‌های فرسوده و مناسبات بین شهروندان در بستری از شرایط اقلیمی، محیط‌زیستی، نظام تولیدی جامعه و عوامل مختلف دیگر شکل می‌گیرند و همزمان با وقوع تغییر در بنیان‌های اجتماعی و اقتصادی، پیشرفت‌های فنی و غیره پذیرای دگرگونی می‌شوند (مروتی و لطیفی، ۱۳۹۱: ۱۸۹). از سوی دیگر بهبود کیفیت-های محیطی، ایجاد تعلق خاطر و فعالیت‌هایی مانند اصالت‌بخشی و ارتقاء سرزندگی باعث افزایش کیفیت این بافت‌ها و در نتیجه بهسازی و نوسازی بافت‌ها توسط شهروندان می‌شود (سلیمانی مقدم و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۴). به هر حال، با توجه به روند رشد و توسعه شهرها در جوامع معاصر مساله فضا از اهمیت قابل توجهی برخوردار است. از سوی دیگر یکی از مهم‌ترین چالش‌های نظام مدیریت شهری در شهرهایی که دوره فشرده رشد و توسعه را طی نموده‌اند مسئله بافت فرسوده شهری است که در صورت مداخله مناسب می‌تواند به‌عنوان منبع فضایی با ارزش راه‌گشای بسیاری از مشکلات به‌وجود آمده در مسیر توسعه پایدار و پدافند غیر عامل شهری باشد (یوسفی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱). در واقع، از یک سو، برقراری عدالت اجتماعی و فرصت برابر در برخورداری از یک محیط‌زیست مناسب برای زندگی و فعالیت‌های شهروندی از اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور، و برعهده متولیان و مدیران شهر است و از سوی دیگر، مخاطرات طبیعی مانند زلزله، ضرورت سرعت بخشیدن به روند نوسازی بافت‌های فرسوده را بیشتر می‌کند. وسعت بسیار زیاد بافت‌های فرسوده شهری و

تکالیف تصریح شده در جزء ۶ بند ب ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور مبنی بر اتخاذ تدابیری برای اتمام نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ظرف مدت ۱۰ سال و بند د ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور مبنی بر احیا و بازسازی حداقل ۱۰ درصد بافت‌های فرسوده در هر سال، ضرورت مذکور را تشدید می‌کند (شفیعی دستجردی، ۱۳۹۲: ۹۲).

از آنجا که برنامه‌ریزان شهری مسئول مدیریت محیط شهری هستند و اعتقاد به بهبود محیط‌زیست یکی از سرچشمه‌های برنامه‌ریزی شهری است، با شناسایی کارکردها و تأثیرات مناسب هر فعالیتی بر فضا، می‌توان راهکارهایی جهت بهبود کیفیت انواع فضاهای شهری ارائه داد. در خصوص بافت‌های فرسوده این امر از اهمیت بیشتری برخوردار است؛ زیرا بافت فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن از حیث ساختار و کارکرد اجزاء حیاتی خود، دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. این بافت زمانی متناسب با نیازهای ساکنان خود بوده ولی با افزایش بی‌رویه جمعیت شهرنشین و تغییرات نارسای آن در چند دهه اخیر، قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیست (حیدری و همکاران، ۱۳۹۶: ۴).

لازم به ذکر است که کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده و در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary, 2005). بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بخش عظیمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و محیط‌زیستی از چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی محسوب می‌شوند به طوری که برای گستره شهری یک تهدید جدی هستند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و بهبود محیط‌زیست هستند. متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرضه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیاء و بهسازی بافت‌های فرسوده امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به خطر افکنده است. افزون بر این، به تدریج سبب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و به وجود آمدن تضاد شدید بین بافت‌های شهری شده است (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰: ۵۶). به طور کلی بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها گفته

تراکم بالای جمعیت در این بافت‌ها مشاهده می‌شود (جندقی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۱).

بر این اساس، محققان فراوانی به بررسی مشکلات و معضلات طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و عوامل مؤثر و دخیل بر آن‌ها پرداخته‌اند که در ادامه به برخی از این منابع مطالعاتی اشاره شده است.

طالبی انبوهی و همکاران (۱۳۹۸) در مطالعه‌ای تحت عنوان ارزیابی محیط‌زیستی در بافت‌های فرسوده نواحی یک، دو و سه منطقه یک شهر قزوین پرداختند و تمامی مؤلفه‌های دخیل در زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده را در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، خدماتی و زیرساختی، کالبدی- فضایی و محیط‌زیستی دسته‌بندی نمودند و جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده از تکنیک آنتروپی شانون، ویکور و نرم‌افزار ArcGIS استفاده نمودند. اوهانی ز نور و همکاران (۱۳۹۷) به بررسی میزان تأثیر اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در محله گرابی پرداختند. نتایج نشان داد اگرچه اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری از لحاظ ساختاری و کالبدی نتایج چشم‌گیری در منطقه مورد مطالعه داشته‌اند؛ اما از لحاظ تأثیرگذاری این طرح‌ها بر احساس تعلق مردم به منطقه و هویت محلی ضعیف عمل نموده و گاهی باعث عدم اعتماد و حس تعلق مردم به محل زندگی و محیط پیرامون خود شده‌اند به طوری که موفقیت این طرح‌ها از لحاظ اجتماعی آنچنان چشم‌گیر و موفق به نظر نرسید. به طور کلی در این مطالعه ارزیابی طرح‌ها و پروژه‌های بافت فرسوده شهری موفق به تقویت بنیان‌های محله گرابی نشد و حتی اجرای این طرح‌ها باعث تضعیف ابعاد محله گرابی و جایگاه محله در نظام اجتماعی شد. در پژوهشی سلیمانی مقدم و همکارانش (۱۳۹۷) به تحلیل زیست‌پذیری و سرزندگی بافت‌های فرسوده در شهر اهواز با استفاده از پرسشنامه و با به کارگیری تحلیل‌های عاملی، رگرسیون و تحلیل مسیر در نرم‌افزار SPSS پرداختند. بر پایه نتایج حاصل، بافت محله از لحاظ سبک زندگی ضعیف بوده و آسایش اقلیمی پر اهمیت-ترین مؤلفه و تنوع زمان فعالیت کم اهمیت‌ترین عامل در ارتقاء سطح زندگی این بافت بوده است. همچنین بیشترین مقدار بارها در شاخص‌های مدیریتی و اقتصادی دیده شده که بیشترین تأثیر را در وضعیت زیست‌پذیری بافت فرسوده داشته است. رسول زاده و براتی (۱۳۹۷) به رتبه بندی پروژه‌های سرمایه‌گذاری ساخت و ساز شهر مشهد و بررسی مشکلات آنان به ویژه بافت فرسوده اطراف حرم مطهر پرداختند. نتایج نشان

می‌شود که به علت فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی پایینی برخوردارند. افزون بر این، از یک طرف این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی و خودبه خودی را نداشته، از طرف دیگر سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. در نهایت این بافت‌ها اجباراً حرکتی واپس‌گرا را در پیش گرفته و روز به روز از گردونه پویای شهر فاصله می‌گیرند (فرجی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۵). بافت فرسوده دارای ویژگی‌هایی است که برخی از مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیر است:

واحدهای ساختمانی فرسوده فاقد سیستم سازه‌ای و نیز فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله هستند (مروتی و لطیفی، ۱۳۹۱: ۱۹۱).

میزان برخورداری این بافت‌ها از شبکه‌ها و معابر دسترسی بسیار ناچیز بوده و اغلب معابر آن‌ها دارای عرض کمتر از ۶ متر بوده که متناسب با زندگی شهری امروزی نیست (مروتی و لطیفی، ۱۳۹۱: ۱۹۱).

از نظر زیبایی چشمی دچار ناهنجاری‌های مختلف هستند و روح زیبایی‌خواهی شهروندان را اغنا نمی‌کنند و باعث رویگردانی آن‌ها می‌شود (مروتی و لطیفی، ۱۳۹۱: ۱۹۱).

در این بافت‌ها تأسیسات و زیرساخت‌های شهری فرسوده شده و پاسخگوی نیازهای شهری نیست (رسول‌زاده و براتی، ۱۳۹۷).

این بافت‌ها فاقد سرانه کافی برای خدمات شهری (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و غیره) از نظر کمی و کیفی هستند (گرگانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۵).

از لحاظ اقتصادی سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی از بین رفته است (پورموسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۶۵).

از لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز افراد اصیل و بومی از این محدوده‌ها خارج شده و افرادی با توان اقتصادی پایین‌تر، مهاجرین و قشرهای آسیب‌پذیر جامعه در آن جایگزین شده‌اند به طوری که فقر، محرومیت، ناهنجاری و افزایش جرم و جنایت به این بافت‌ها تحمیل می‌شود (اصغرپور ماسوله، ۱۳۸۸: ۱۶۱).

بافت‌های مذکور همچنین از مشکلات محیط‌زیستی و بالابودن حجم آلودگی رنج می‌برند (رحیمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۳).

ارزیابی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که بافت‌های حاصل از روند تخریب و نوسازی‌های گسترده در تهران نه تنها واجد شخصیت و هویت نبودند، بلکه هویت‌زدایی از محلات از ویژگی‌های اجتناب‌ناپذیر روند ساخت و سازهای سوداگرانه اخیر بوده است.

پاک سرشت و رضایی (۱۳۹۲) به ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک پرداختند. نتایج نشان داد که در کنار برخی تأثیرات مثبت کالبدی، این طرح تأثیرات منفی از جمله تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده، افزایش فضاهای بی دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر به همراه داشته است. از نظر اقتصادی، از یک طرف پیامدهای مثبتی مانند افزایش بهره‌مالکانه ساکنین شرکت‌کننده در طرح و ایجاد اشتغال و ارتقای عدالت اقتصادی، از طرف دیگر تأثیرات منفی چون بدهکار شدن و کاهش درآمد تعدادی از ساکنین مشارکت‌کننده در طرح و از بین رفتن توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری برجای گذاشته است. از حیث اجتماعی تغییر ترکیب اجتماعی محله، کاهش انسجام اجتماعی و حمایت اجتماعی، از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلافات بین ساکنین، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی، افزایش آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی و بی‌اعتمادی نهادی مهم‌ترین پیامدهای اجتماعی نامطلوب این طرح بوده‌اند. صالحی و همکارانش (۱۳۹۲) در پژوهشی به بررسی بهسازی کالبدی - محیطی بافت فرسوده شهر خرم‌آباد پرداختند و به این نتیجه رسیدند که مشکلات کالبدی و پس از آن به ترتیب مشکلات محیط‌زیستی، معضلات اجتماعی، معضلات اقتصادی و مدیریتی بیشترین درصد معضلات بهسازی بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه را به خود اختصاص داده است. همچنین شفیعی دستجردی (۱۳۹۲) که در مطالعه - ای تطبیقی به بررسی و تحلیل آماری طرح‌های توسعه شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده در اصفهان پرداخته، معتقد است پس از گذشت چهار دهه از تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان، این طرح‌ها ناکارآمد بوده و صرفاً در حد معرفی پهنه‌های نیازمند ویژه نوسازی، بهسازی و تثبیت وضع موجود اقدام کرده است و نه تنها در عمل موفقیت‌چندانی در توسعه شهری حاصل نشده است بلکه عدم تعادل فضایی و اجتماعی و توسعه بیش از حد بافت‌های فرسوده و دو قطبی شدن شهرها از نتایج این طرح‌هاست. نظری و همکاران (۱۳۹۲) به بررسی تحلیلی ریسک در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران پرداختند.

داد مهم‌ترین مشکلات در پروژه‌های مسکونی، جابه‌جایی مدیران و کارکنان مسئول و بی‌ثبات در پست‌های واگذار شده به افراد در ادارات، در پروژه‌های تجاری؛ طولانی بودن فرایند قضایی و عدم تعامل کارآمد دستگاه‌های اجرایی، در پروژه‌های اطراف حرم؛ اخذ عوارض بالای شهرداری برای پروانه و عدم همکاری مالکین برای تملک و در پروژه‌های گردشگری؛ مشکلات مربوط به تغییر کاربری بوده است.

حیدری و همکاران (۱۳۹۶) در مطالعه‌ی بافت فرسوده شهر زنجان به این مهم دست یافتند که ضعف در برنامه‌ریزی‌ها و مدیریت شهری و نارسایی استراتژی‌های محیط‌زیستی بافت فرسوده شهرها، چالش‌های متعددی را در نظام فضایی شهری به‌وجود آورده است. همچنین بر اساس اظهارات شهروندان، عواملی همچون بی‌ثباتی مدیریت شهری، نبود فرهنگ مطالبه‌گری، تغییرات نابهنگام مدیریت شهری و همچنین موازی‌کاری دستگاه‌های مختلف، مانع از احیاء و بهسازی مناسب بافت‌های فرسوده در شهر زنجان شده است. خدای و دریاباری (۱۳۹۶) به بررسی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر کلان شهر تهران پرداختند. نتایج حاکی از آن بود که ضعف همبستگی بین اجتماع و کالبد، منجر به تضعیف و فرسودگی ساختار اجتماعی - کالبدی می‌شود. بنابراین چنین نتیجه گرفتند که بازشناسی این قابلیت و به کارگیری آن‌ها در تدوین راهبردها و طرح ساماندهی پیشنهادی، سبب برخورد منطقی جهت مداخله در بافت فرسوده حاضر در روند بهسازی و نوسازی را می‌شود. رومینا و ممیزان (۱۳۹۴) در پژوهشی انواع ریسک طرح‌های نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری را در پروژه طرح مجد مشهد بررسی نمودند. بر اساس یافته‌های تحقیق مشخص گردید که کمترین ریسک در بازسازی بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه مربوط به عوامل محیط‌زیستی بوده و ریسک‌های مالی و اقتصادی، فنی - اجتماعی و سیاسی مهم‌ترین ریسک‌ها را در طرح مذکور تشکیل می‌دهند. مختاری ملک آبادی و همکاران (۱۳۹۴) به تدوین استراتژی‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT پرداختند. یافته‌ها حاکی از آن بود که علاقه مندی ساکنین برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و وجود گروه‌های کم‌درآمد اقتصادی در بافت به ترتیب از مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف، بالا بودن میزان مشارکت در شهرهای کوچک و مقاوم نبودن ساختمان‌ها در برابر مخاطرات طبیعی نیز از مهم‌ترین نقاط فرصت و تهدید بود. خیرالدین و گلریز (۱۳۹۳) روند تخریب و نوسازی بافت‌های شهری را مورد

نتایج نشان داد که ده ریسک اصلی در این پروژه‌ها شامل: تغییرات مدیریتی و کاهش ماندگاری تصمیمات و برنامه‌ها، عدم اجرا یا تأخیر در اجرای پروژه‌های زیرساخت، عدم امکان تملک و یا طولانی شدن مدت زمان تملک برای پروژه‌های نیازمند تملک، ناهماهنگی بین دستگاه‌های مختلف (تعاملات برون سازمانی)، عدم مشارکت دستگاه‌های متولی (ذینفعان اصلی) در انجام تعهدات، تأخیر در تصویب اسناد و قوانین مرتبط با نوسازی بافت فرسوده، تأخیر در تأمین بودجه از سوی دولت و مدیریت شهری، بروز مشکلات قانونی و حقوقی به دلیل نوع مالکیت زمین‌های پروژه، عدم مشارکت مردم در فرآیند نوسازی محله و عدم اجرا یا تأخیر در اجرای پروژه‌های ارزش افزا (پروژه‌های محرک توسعه) بود. شبیری و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهشی به‌ارزیابی میزان آگاهی کارشناسان نوسازی بافت فرسوده از مسائل محیط‌زیستی پرداختند و به این نتیجه رسیدند که آگاهی‌های محیط‌زیستی کارشناسان به‌جز از جنبه مفاهیم محیط‌زیست در سایر جنبه‌ها مطلوب نیست. در حالی که این میزان آگاهی نقش تعیین‌کننده‌ای در نگرش کارشناسان دارد. آقاصفیری و همکاران (۱۳۸۹) به ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده محله شهید خوبخت پرداختند. یافته‌ها و نتایج به‌دست آمده، بیانگر آن بود که نقش عوامل بیرونی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محله، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور بود.

بررسی مطالعات، تحقیقات و همچنین شواهد نشان می‌دهد آنچه تاکنون به عنوان اقدام در قالب طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی انجام شده است، نتوانسته روند نوسازی را با روند فرسودگی، متوازن کند (عندلیب، ۱۳۹۶: ۶). به دیگر سخن، با وجود گذشت چند دهه از تهیه و اجرای طرح شهری (جامع و تفصیلی) نه تنها در عمل موفقیت‌چندانی در زمینه توسعه شهری به‌دست نیامده، بلکه عدم تعادل فضایی و اجتماعی، توسعه بیش از حد بافت‌های فرسوده و دوقطبی شدن شهرها، از نتایج این طرح‌ها بوده است. از این‌رو، بررسی و مطالعه این طرح‌ها از اهمیت بالایی برخوردار است (شفیعی دستجردی، ۱۳۹۲: ۹۲).

لازم به ذکر است یکی از مهم‌ترین بافت‌های فرسوده کشور، بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) است. وجود نارسایی‌های بسیار در این بافت، مانند فرسودگی، ریزدانی، نفوذناپذیری و بسیاری از معضلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایجاب کرد تا طرح عظیم نوسازی و

بهسازی بافت مذکور با وسعتی حدود ۳۶۶ هکتار از سال ۱۳۷۱ آغاز شود و تاکنون ادامه داشته باشد (جندقی میبدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۰). البته لازمه هرگونه تصمیم و استنتاج در زمینه طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی، بررسی و تحلیل طرح تاکنون انجام گرفته به‌ویژه از منظر اجتماعی - اقتصادی است تا چنین تحلیل اجتماعی - اقتصادی بتواند روشنگر راه برای ادامه طرح مذکور باشد. از این‌رو، پژوهش حاضر با هدف تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی امام رضا (ع) انجام گرفت.

### داده‌ها و روش کار

این تحقیق با توجه به ماهیت آن از نوع توصیفی - تحلیلی است. جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعه کتابخانه‌ای و نیز میدانی با ابزار مصاحبه و پرسشنامه انجام شد. این تحقیق در دو مرحله انجام شد در مرحله اول جامعه آماری را ساکنین منطقه ثامن در شهر مشهد و استان خراسان رضوی تشکیل دادند که و نمونه‌گیری تا رسیدن به اشباع نظری ادامه یافت به‌طوری که ۴۰ نفر از آن‌ها با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی به عنوان نمونه انتخاب شدند. در این مرحله از طریق مصاحبه با استفاده از روش دلفی، اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری شد. براساس اطلاعات به دست آمده، نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی مورد بررسی قرار گرفت و برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها و ارایه راهبردها از روش SWOT استفاده شد.

روش SWOT مخفف Strengths, Weaknesses, Opportunities و Threats به معنی نقاط قوت، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها است. این روش، یکی از روش‌های پرکاربرد در هنگام تحلیل و بررسی وضعیت یک سازمان، محصول، خدمات، طرح یا حتی شخص است. در روش SWOT، ابتدا نقاط قوت و ضعف داخلی سازمان، محصول یا طرح، شناسایی می‌شوند و سپس فرصت‌ها و تهدیدهای خارجی به آن اضافه می‌شوند. در واقع، در این روش تلاش می‌شود تا با شناسایی نقاط قوت و ضعف داخلی و نیز فرصت‌ها و تهدیدهای خارجی، سازمان، محصول یا طرح مورد بررسی، بهتر درک شود و راه‌های بهبود و توسعه آن شناسایی شود. نقاط قوت می‌توانند شامل عواملی مانند دانش فنی، تجربه کارکنان، مزیت رقابتی، وضعیت مالی، شبکه توزیع و نام تجاری؛ ضعف‌ها می‌توانند

تهدیدهای بیرونی با استفاده از نقاط قوت) و یا راهبردهای دفاعی (جلوگیری از افزایش تهدیدها و ضعفها) سوق می‌دهد (عالمی نیسی، ۱۳۹۳: ۴۴).

**جدول ۱.** انواع راهبردها در روش SWOT منبع: (عالمی نیسی، ۱۳۹۳: ۴۴)

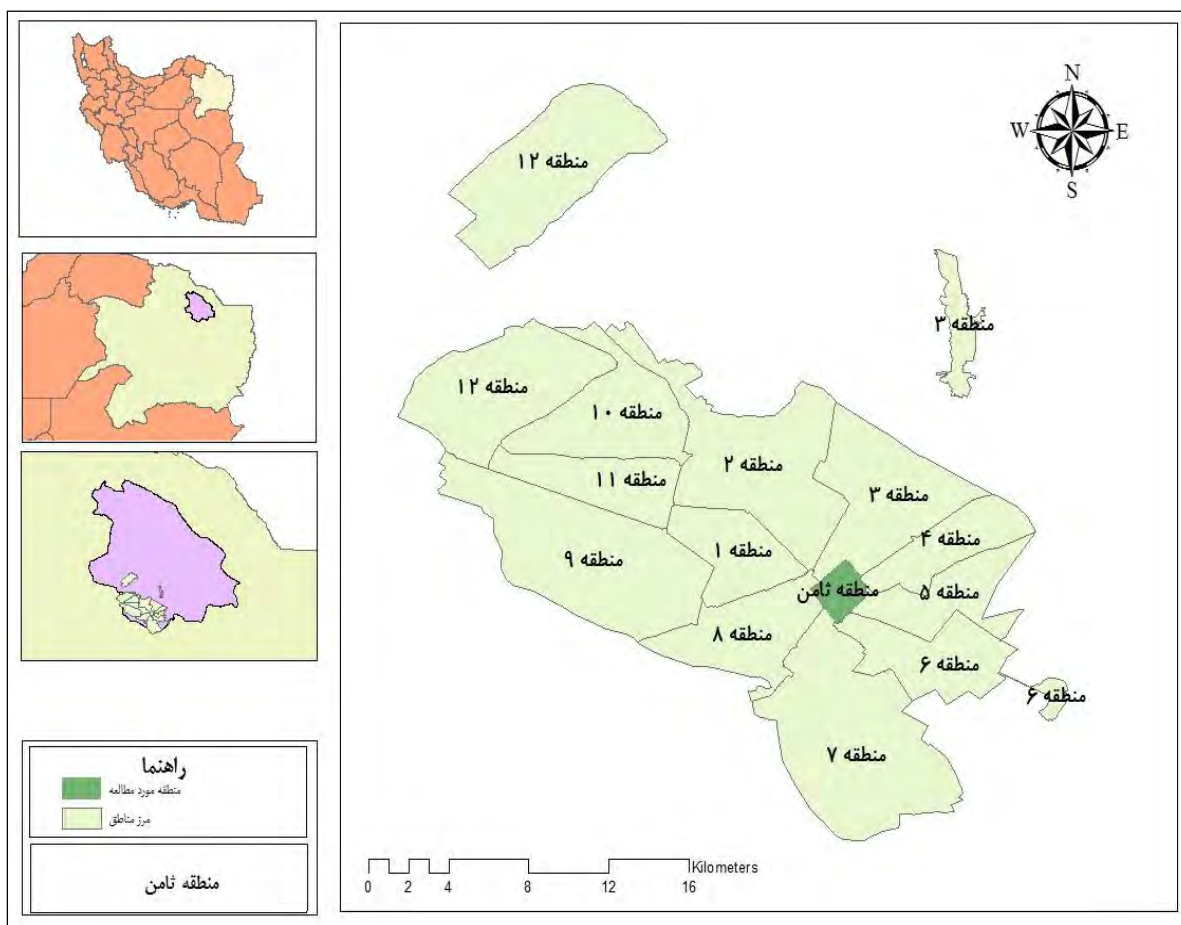
تهدید (Threat)	فرصت (Opportunity)	
راهبردهای تنوع: رفع تهدیدهای بیرونی با استفاده از نقاط قوت (ST)	راهبردهای تهاجمی: بهره‌برداری بهینه از فرصت‌ها با استفاده از نقاط قوت (SO)	نقاط قوت (Strength)
راهبردهای دفاعی: جلوگیری از افزایش تهدیدها و ضعفها (WT)	راهبردهای رقابتی: رفع ضعف‌های درونی با استفاده از فرصت‌ها (WO)	نقاط ضعف (Weakness)

بنابراین در این تحقیق، عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) طرح‌نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی در مرحله اول مطالعه شد. سپس در مرحله دوم، بر اساس موارد شناسایی شده، پرسشنامه‌ای تدوین و از کارشناسان شهرداری منطقه ثامن خواسته شد تا بر اساس میزان اهمیت، هر یک از عوامل داخلی یا خارجی شناسایی شده را وزن‌دهی کنند. سپس ماتریس‌های ارزیابی عوامل داخلی و خارجی در زمینه طرح‌نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی تشکیل شد و در نهایت به ارائه راهبردهای مناسب در جهت بهبود طرح مذکور پرداخته شد.

منطقه مورد مطالعه، منطقه ثامن کلانشهر مشهد است که در استان خراسان رضوی، در مرکز شهر مشهد و در پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) قرار گرفته است. منطقه مذکور از شمال با مناطق ۲ و ۳، از غرب با مناطق ۷ و ۸، از شرق با منطقه ۴، از جنوب شرقی با منطقه ۵ و از جنوب نیز با منطقه ۶ هم‌جوار است. شکل ۱، موقعیت منطقه ثامن را در کشور مشخص می‌نماید.

شامل عواملی مانند کمبود دانش فنی، سیستم‌های نامناسب، نقص در تجربه کارکنان، شبکه توزیع نامناسب و وضعیت مالی ضعیف؛ فرصت‌ها می‌توانند شامل عواملی مانند بازار جدید، تغییرات قوانین، رشد بازار، تغییر در نیاز مشتریان و فناوری جدید و در نهایت، تهدیدها نیز می‌توانند شامل عواملی مانند رقابت شدید، تغییر در قوانین، تهدید امنیتی و تغییر در نیاز مشتریان باشند. در روش SWOT، با شناسایی این عوامل، می‌توان برای توسعه و بهبود محصول، خدمات، سازمان، طرح و حتی شخص، راهکارهای مناسبی ارائه کرد. با این حال، برای ارائه راهکارهای مؤثر، باید به تمامی عوامل موجود در هر یک از دسته‌های SWOT توجه شود. یعنی نباید فقط به یکی از آن‌ها تمرکز کرد.

لازم به ذکر است، استفاده از روش SWOT در پژوهش‌های ارزیابی و تحلیل اجتماعی و اقتصادی، در مقابل روش SOAR بسیار رایج‌تر است. دلیل اصلی این موضوع، شناسایی نقاط قوت، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در یک طرح یا سازمان است. با شناسایی این عوامل، می‌توان برای توسعه و بهبود طرح یا سازمان، راهکارهای مناسبی ارائه کرد. در صورتی که روش SOAR شامل تحلیل قابلیت‌ها، فرصت‌ها، عوامل محرک و پاسخ‌ها (SOAR) می‌شود و بیشتر به عنوان یک روش برای توسعه استراتژی‌های جدید و ارزیابی آینده استفاده می‌شود؛ و نه به عنوان یک روش ارزیابی فعلی. به علاوه، استفاده از روش SOAR برای ارزیابی طرح توسعه کالبدی، ممکن است تمرکز روی قابلیت‌ها و فرصت‌های آن را بیش از حد بالا ببرد و به مشکلات و معایب آن کمتر توجه کند. بنابراین، استفاده از روش SWOT برای ارزیابی فعلی و شناسایی نقاط قوت، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در طرح توسعه کالبدی در بافت منطقه ثامن، مناسب به نظر رسید. به هر حال، روش SWOT پس از تحلیل وضعیت موجود، به‌عنوان چارچوبی جهت پیشنهاد راهبردهای جدید به‌کار گرفته می‌شود. در این روش، با کنار هم قرار دادن عوامل درونی (نقاط قوت و نقاط ضعف) در کنار عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها)، ذهن برنامه‌ریزان را به مسیر یافتن راهکارها و راهبردهای تهاجمی (بهره‌برداری بهینه از فرصت‌ها با استفاده از نقاط قوت)، راهبردهای رقابتی (رفع ضعف‌های درونی با استفاده از فرصت‌ها، راهبردهای تنوع (رفع



شکل ۱. موقعیت منطقه ثامن در کشور

صفوی و حرم مطهر واقع شده و مساحتی در حدود ۱۰۶ هکتار را دربرمی‌گیرد. این برش، «محل طبرسی» نام‌گذاری شده است.

در جدول (۲)، کاربری املاک در منطقه ثامن قبل از طرح بهسازی و نوسازی ارائه شده است (اصغرپور ماسوله، ۱۳۸۹). شهرسازی برخوردار نبوده، به‌همین دلیل خیابان‌ها و کوچه‌ها در بسیاری از موارد بسیار باریک و نامناسب بوده، مصالح استفاده شده در ساختمان‌ها ضعیف بوده و اغلب آن‌ها ارزش تاریخی و معماری نیز ندارند. بر اساس دیدگاه‌های شهرداری ثامن، تنها دو درصد از بناهای موجود در بافت ارزش نگهداری داشته‌اند. همچنین ۸۳/۵ درصد آن‌ها منازل کوچک و تنها یک یا دو طبقه بوده‌اند. لازم به‌ذکر است عمر ۷۰ درصد ابنیه در منطقه ثامن در حال حاضر بیش از بیست سال است (جدول ۳: شرکت عمران و مسکن سازان، ۱۳۷۶). مساحت ۵۵/۱ درصد آن‌ها هم کمتر از ۱۵۰ متر مربع بوده است.

منطقه ثامن به‌طور تاریخی و تدریجی حول حرم مطهر امام رضا (ع) شکل گرفته است و همراه با افزایش زائران گسترش یافته است. براساس تقسیم‌بندی شهرداری، منطقه مورد نظر به چهار قطاع به‌شرح زیر تقسیم‌بندی شده است.

برش ۱: در حد فاصل میدان بیت‌المقدس، خیابان شهید اندرزگو (خسروی نو)، چهارراه خسروی، خیابان شهید رجایی، چهار راه شهدا، خیابان شیرازی و حرم مطهر واقع شده و مساحتی در حدود ۳۳ هکتار را دربرمی‌گیرد. این برش، «بازار بزرگ» نامیده می‌شود.

برش ۲: در حد فاصل خیابان شیرازی، چهارراه شهدا، خیابان شهید رجایی، راه‌آهن، بولوار شهید کامیاب، چهارراه مقدم طبرسی، خیابان طبرسی و حرم مطهر واقع شده و مساحتی در حدود ۱۲۶ هکتار را دربرمی‌گیرد. این برش، «محل نوغان» نامیده می‌شود.

برش ۳: در حد فاصل خیابان طبرسی، چهارراه مقدم، بولوار وحدت، میدان وحدت (پنج‌راه پایین خیابان)، خیابان نواب



بر همین اساس سه محدوده به‌عنوان محدوده‌های مطالعاتی جهت پیش‌بینی اثرات محیط‌زیستی در نظر گرفته شده است که در ادامه، توضیح داده می‌شوند.

**محدوده بلافصل**

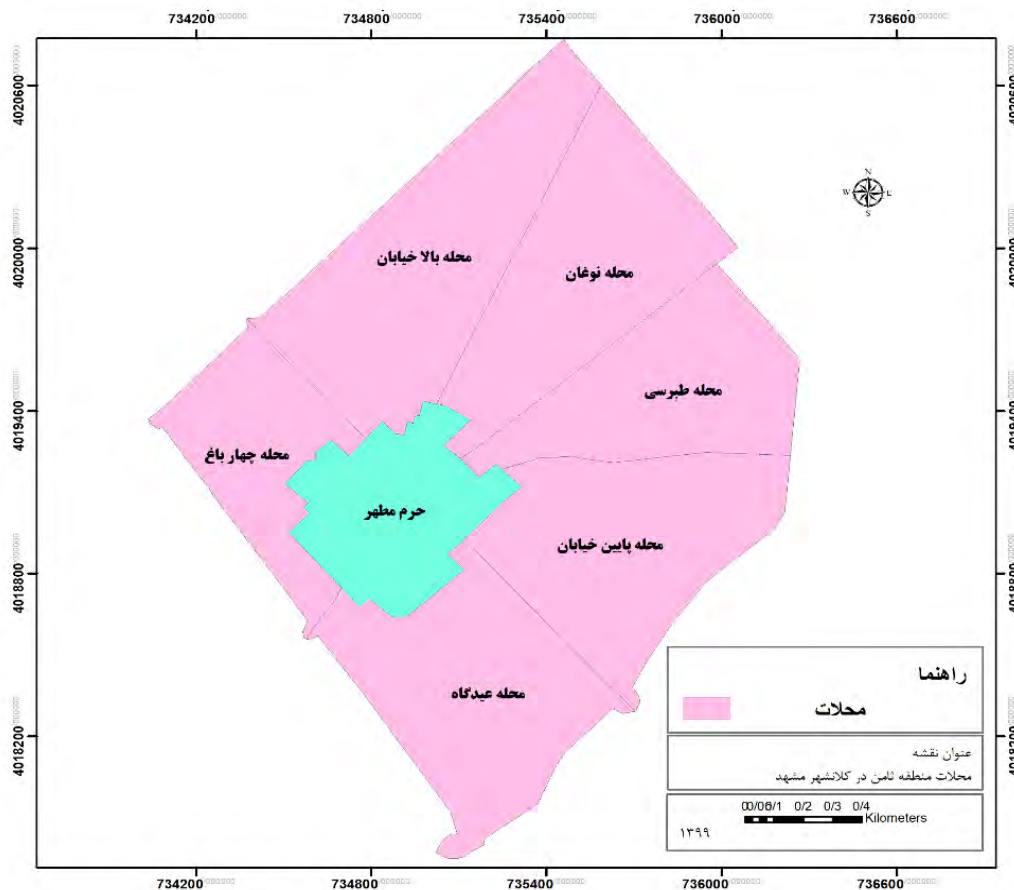
محدوده بلافصل پروژه عبارت از فضایی است که فعالیت‌های پروژه در مراحل آماده‌سازی، ساختمانی و بهره‌برداری در آن صورت می‌گیرد و دقیقاً از همین فضا اثرات مختلف پروژه بر محیط‌زیست تحمیل می‌گردد. محدوده بلافصل پروژه شامل محل اجرای پروژه و حریم ساخت آن است. بنابراین محدوده بلافصل در پروژه حاضر، منطقه ثامن است که پروژه در کل منطقه برنامه‌ریزی و قابل اجرا بوده شامل شش محله است که شکل ۲، موقعیت آن‌ها را نشان می‌دهد.

**جدول ۲. کاربری املاک در منطقه ثامن**

نوع کاربری	درصد منطقه	نوع کاربری	درصد منطقه
مسکونی	۴۹/۵٪	خدمات عمومی	۲۱٪
تجاری	۶٪	معاپر	۲۳/۵٪

**جدول ۳. عمر انبیه در منطقه ثامن**

نوع کاربری	درصد منطقه
بیش از ۲۰ سال	۷۰٪
۱۰ سال بیشتر	۱۳٪
کمتر از ۱۰ سال	۳٪
قابل نگهداری	۲٪
نامعلوم	۱۲٪



**شکل ۲. محلات منطقه ثامن**

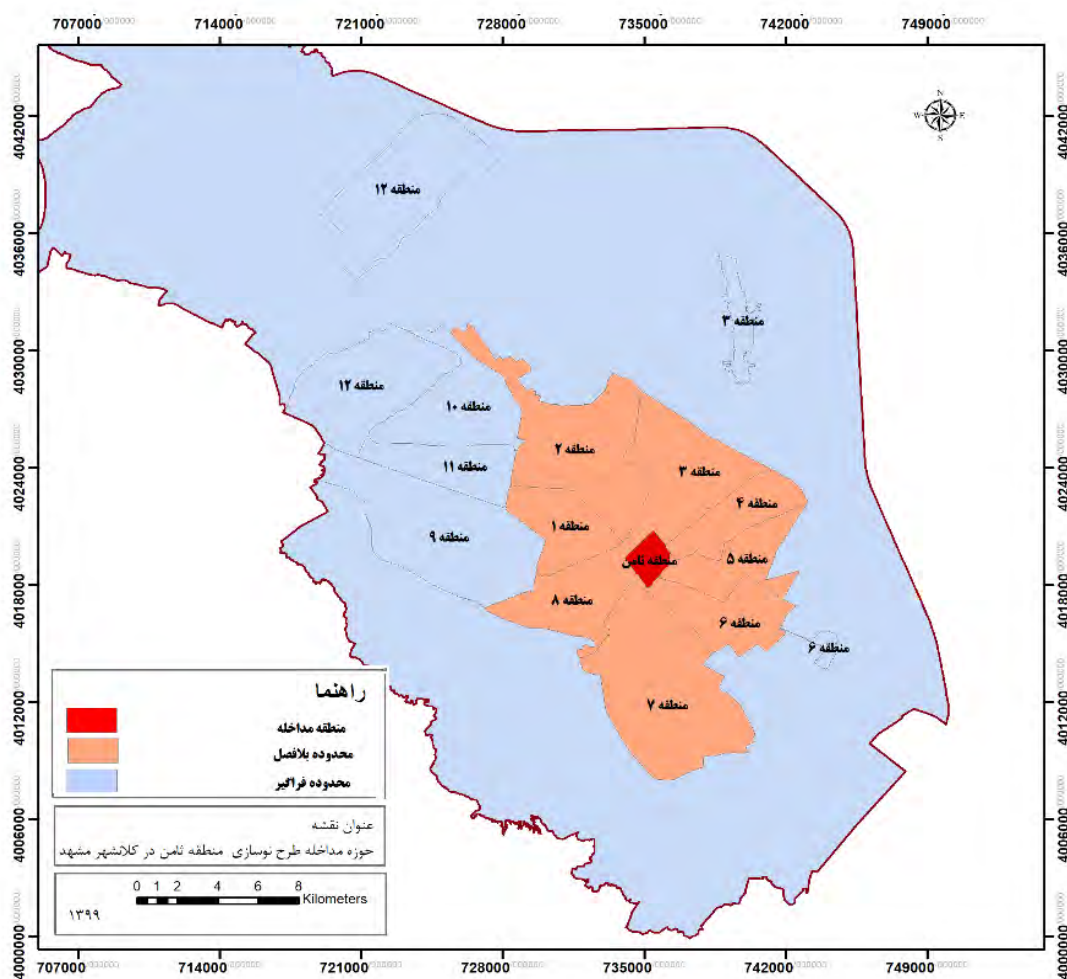
که اثرات پروژه به‌صورت مستقیم بر آن وارد می‌شود. برای تعیین مرز منطقه اثرات اکولوژیک پروژه مورد مطالعه برای

محدوده اثر اکولوژیک (مستقیم) منطقه اثرات اکولوژیک عبارت از سطحی از محیط همجوار

محدوده اثرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی (محدوده تحت تاثیر غیرمستقیم)

این محدوده عبارت از سطحی از پیرامون پروژه مورد مطالعه است که تغییرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ناشی از اجرای پروژه را پذیرا خواهد بود. مساحت این محدوده در مرحله‌های احداث و بهره‌برداری متفاوت است. در مرحله ساختمانی، بیشترین اثرات اجتماعی - اقتصادی پروژه، بر مناطق مسکونی نزدیک به محل پروژه و به‌ویژه از طریق جابجایی ساکنان و استخدام نیرو به‌عنوان نیروی کار خواهد بود. از این‌رو، منطقه اثر مستقیم معرفی شده در بخش بالا به‌عنوان منطقه اثرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز در نظر گرفته شده است. محدوده اثرات اجتماعی مرحله بهره‌برداری محدوده کلانشهر مشهد با حوزه پیرامونی است (شکل ۳).

اکثر شاخص‌های محیط فیزیکی و بیولوژیکی، محدوده‌ای در نظر گرفته شده است که از دیدگاه کارشناسی بررسی‌کنندگان این پروژه، اثرات احداث نوسازی و بهسازی بافت منطقه ثامن در مناطق مجاور منطقه ثامن فراتر نخواهد رفت. مرز این محدوده بر اساس تعریف مناطق شهرداری مشهد در اطراف پروژه نیز مورد توجه قرار گرفته است. بر این اساس در بعضی از قسمت‌ها، منطقه مطالعاتی نزدیک‌تر و یا دورتر از این حد در نظر گرفته شده است. این منطقه در سراسر گزارش با عنوان منطقه مورد مطالعه یا منطقه مطالعاتی معرفی شده است. همچنین از آنجایی که آلودگی منابع آب سطحی و زیرزمینی می‌تواند فواصل دورتری را در برگیرد، شاخص‌های مختلف منابع آب در حوضه آبخیز مورد بررسی قرار گرفته است.



شکل ۳. محدوده اثرگذار طرح

### شرح و تفسیر نتایج

نیاز دارد تا تمام املاک را خریداری نماید. همراه با افزایش دشواری‌های انجام طرح به‌این شیوه و نیز نارضایتی‌ها مالکان، شرکت تصمیم گرفت تا شیوه‌های مشارکتی را برای انجام طرح توسعه دهد. در سال ۱۳۸۷ بعد از تجدیدنظر در برنامه نوسازی، شرکت عمران و مسکن‌سازان یک دوره ۱۲ ساله برای انجام آن پیش‌بینی کرده است که در انتهای این دوره، ظرفیت پذیرش واحدهای اقامتی در این منطقه به‌صد و بیست هزار نفر-شب افزایش می‌یابد و امکانات خدمات عمومی در منطقه آن‌چنان ارتقاء می‌یابد که به ششصد هزار نفر-روز خدمات دهد.

همانطور که اشاره شد، در این تحقیق ابتدا برخی مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای انجام گرفت و سپس به بررسی نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی پرداخته شد که نتایج هر کدام در ادامه ارائه می‌شود.

ویژگی‌های نوسازی در منطقه ثامن در جدول ۴ نشان داده شده است. بر اساس این جدول، در سال ۱۳۸۵ بعد از خرید ۲۳ درصد از املاک موجود در بافت، شرکت عمران و مسکن‌سازان پیش‌بینی کرده است که ۱۲۵۰ میلیارد تومان برای اجرای طرح

جدول ۴. ویژگی‌های نوسازی در منطقه ثامن

ردیف	مورد	توضیحات
۱	تصویب برنامه نوسازی	سال ۱۳۷۴
۲	تجدید نظر در پروژه	سال ۱۳۸۷
۳	املاک خریداری شده توسط شهرداری	حدود ۲۳ درصد
۴	جمعیت مورد انتظار منطقه بعد از نوسازی	۵۳۰۰۰ نفر
۵	ظرفیت اسکان منطقه بعد از نوسازی	۱۲۰۰۰۰ نفر در شب
۶	زائران منطقه بعد از نوسازی	۶۰۰۰۰۰ نفر در روز
۷	زمان اجرای برنامه نوسازی بعد از تجدید نظر	۱۳۸۲-۱۳۹۴
۸	سرمایه مورد نیاز برای خرید املاک جهت نوسازی	۱۲۵۰ میلیارد تومان

جدول ۵. سهم کاربری‌های گوناگون در طرح نوسازی منطقه ثامن

ردیف	کاربری	درصد
۱	تجارتی-اقامتی	۱۶
۲	اقامتی-مسکونی-تجاری	۵/۲
۳	اقامتی-مسکونی-تجاری	۴/۴
۴	اقامتی-مسکونی	۱۳/۵
۵	خدمات عمومی	۴
۶	معاپر	۲۸
۷	پارکینگ	۱
۸	فضای سبز	۹/۷
۹	حرم مطهر	۱۴

براساس تخمینی که توسط شرکت مهندسی معماری و شهرسازی مهرآزان صورت گرفته است هزینه کاربری‌های

در جدول ۵ سهم کاربری‌های گوناگون در طرح نوسازی منطقه ثامن مشاهده می‌شود. این جدول نشان می‌دهد که طبق ادعای طرح نوسازی، هدف اصلی برنامه نوسازی در وهله اول افزایش تعداد مراکز اقامتی و تجاری و نیز معابر مفید در منطقه بوده است. همچنین یکی از اهداف مهم، بهبود کیفیت خدمات شهری و حمل‌ونقل بوده است. برای این کار حداقل‌هایی برای مساحت زمین ساختمان‌های نوساز تعیین شده است تا در ساخت، تجمیع صورت گیرد و مرتفع‌سازی امکان‌پذیر شود. ارزش تجاری بالای منطقه موجب می‌شود که مسئولان انتظار داشته باشند پروژه‌ها هم برای سرمایه‌گذاران سودآور باشند و هم از طریق پروانه ساخت‌های سنگین، امکان ساخت معابر عمومی و خدمات شهری را برای شهرداری فراهم آورد.

هزینه نشان خواهد داد که هر چقدر زمان اجرا طولانی‌تر شود به‌چه میزان منابع مالی بیشتری مورد نیاز است. در سناریوی سوم فرض بر اجرای پروژه تا ۱۰ سال (۱۳۹۵ الی ۱۴۰۴) است که اولاً با افق طرح جامع جدید شهر مشهد هماهنگی دارد. دوم پیش‌بینی هزینه اجرای طرح و منابع مالی مورد نیاز در یک دوره زمانی بیشتر از ۱۰ سال با خطای محاسبه زیادی مواجه است. جدول ۵، به‌ترتیب محاسبه هزینه اجرای باقیمانده طرح در چارچوب پهنه‌بندی جدید با قیمت‌های ثابت در یک دوره پنج و ۱۰ ساله به‌تفکیک هر نوع کاربری در هر برش را نشان می‌دهد (شرکت مهندسی معماری و شهرسازی مهرآزان، ۱۳۹۵).

عمومی که به‌عنوان زیرساخت‌های اساسی و مشخصه طرح اطراف حرم مطهر مطرح است، در سه سناریو محاسبه شده است که این سناریوها به همراه تخمین میزان سرمایه‌گذاری جهت اجرای طرح در جدول ۶ نشان داده شده است. در سناریوی اول هزینه با قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ ارائه شده است که نشان می‌دهد هر چند حدود ۷۰ درصد اراضی مورد نیاز کاربری‌های اساسی (شارستان، شعاعی، ره باغ، فضای سبز و پارکینگ) تا سال ۱۳۹۴ تملک شده است، هزینه باقیمانده طرح هنوز بسیار زیاد است. در سناریوی دوم محاسبه هزینه، فرض شده است که پروژه در مدت پنج سال به‌اتمام برسد. گرچه اجرای این سناریو در عمل واقع‌بینانه نیست ولی ارقام

جدول ۶. تخمین میزان سرمایه‌گذاری جهت اجرای طرح

کاربری	هزینه با قیمت ثابت ۱۳۹۵	هزینه با اجراء در مدت ۵ سال	هزینه با اجراء در مدت ۱۰ سال
شارستان	۴۷۰۶ میلیارد ریال	۶۵۲۱ میلیارد ریال	۷۱۳۷ میلیارد ریال
شعاعی	۶۲۵ میلیارد ریال	۸۵۷ میلیارد ریال	۸۵۷ میلیارد ریال
ره باغ	۳۳۵۳ میلیارد ریال	۴۶۴۱ میلیارد ریال	۵۹۳۶ میلیارد ریال
فضای سبز	۵۲۱۶ میلیارد ریال	۶۸۳۶ میلیارد ریال	۹۸۳۲ میلیارد ریال
پارکینگ	۲۵۸۲ میلیارد ریال	۳۳۶۶ میلیارد ریال	۴۸۲۶ میلیارد ریال
تونل انرژی	۱۸۲ میلیارد ریال	۲۳۷ میلیارد ریال	۳۴۰ میلیارد ریال
فضای سبز مفصل	۱۸۶۱ میلیارد ریال	۲۵۰۲ میلیارد ریال	۲۵۰۲ میلیارد ریال
جمع کل	۱۸۴۳۵ میلیارد ریال	۲۴۹۶۰ میلیارد ریال	۳۱۴۳۰ میلیارد ریال

### نتایج SWOT

همان‌طور که مطرح شد در روش SWOT نقاط ضعف، قوت (عوامل داخلی) و فرصت‌ها و تهدیدهای (عوامل خارجی) طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی مورد بررسی قرار گرفت و سپس براساس عوامل داخلی و خارجی به‌دست آمده راهبردهای مختلف ارائه شد که در ادامه به نتایج مذکور اشاره می‌شود.

ارزیابی عوامل داخلی  
عوامل داخلی در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح، عواملی هستند که از درون بر این طرح اثرگذار هستند. بر این اساس ۵ نقطه قوت و ۷ نقطه ضعف شناسایی شد که به‌شرح جدول (۷) است.

جدول ۷. نتایج ارزیابی عوامل داخلی در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی با روش SWOT

نوع	شرح	کد
فرصت	شکل‌گیری فعالیت‌های جدید در منطقه ثامن و اشتغال زایی آن	S1
	افزایش درآمد شهروندان به‌دلیل افزایش ارزش املاک	S2
	بهبود فعالیت‌های شبانه در فضای شهری	S3
	ارتقای ارتباطات اجتماعی با بهبود فضاهای عمومی شهری	S4
	کاهش فضاهای جرم خیز (کاهش فضای مخروبه و بی‌دفاع شهری)	S5
ضعف	کاهش فضاهای اقامتی ارزان قیمت برای گردشگران به‌دلیل حذف واحدهای مسکونی با کارکرد اقامتی	W1
	افزایش آسیب‌های اجتماعی به‌دلیل بالا بودن جمعیت گردشگر	W2
	افزایش جرم و جنایت با شکل‌گیری فضاهای بی‌دفاع شهری	W3
	کاهش واحدهای مسکونی و افزایش واحدهای اقامتی	W4
	تغییر کاربری از مسکونی به تجاری و اقامتی به‌دلیل ارزش بالای املاک	W5
	افزایش نارضایتی ساکنین و مالکان از تغییر مکان زندگی و شرایط محیطی منطقه ثامن	W6
	کاهش هویت تاریخی و حس تعلق مکانی در فضای شهری منطقه ثامن با تخریب ابنیه‌ها و خروج ساکنین بومی	W7

## ارزیابی عوامل خارجی

عوامل خارجی در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح عواملی پژوهش، ۵ فرصت و ۴ تهدید شناسایی شد و به شرح جدول (۸) هستند که از بیرون بر این طرح اثرگذار هستند. بر اساس این

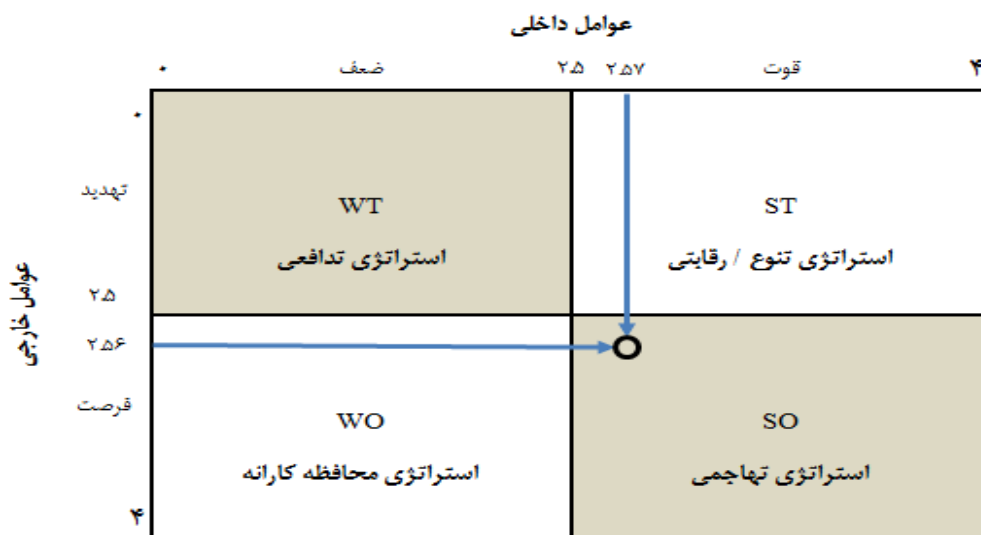
## جدول ۸. نتایج ارزیابی عوامل خارجی در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی با روش SWOT

وجود بالای گردشگری و فرصت درآمد زایی برای شهروندان و سازمان‌ها	O1	فرصت‌ها
رونق فضای شهری و سرزندگی آن به دلیل حضور گردشگران	O2	
بهبود اشتغال و درآمد ساکنین به دلیل رونق فعالیت‌های مرتبط با گردشگران	O3	
بهبود کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن	O4	
حس مسؤلیت اجتماعی سازمان‌ها در ارتباط با حمل و نقل پاک	O5	
افت کیفیت سکونت در منطقه ثامن به دلیل افزایش بار گردشگری و اقامتی آن	T1	تهدیدها
احتمالا خالی ماندن فضای شهری در شرایط خاص مثل کرونا	T2	
افزایش ناراضیاتی اجتماعی از عملکرد شهرداری و سازمان‌های متولی به دلیل طولانی بودن دوره نوسازی	T3	
افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و آسیب‌ها	T4	

و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی بیشتر از نقاط ضعف و تهدیدهای آن است. بنابراین از لحاظ تدوین راهبرد مناسب در ناحیه راهبردهای تهاجمی قرار می‌گیرد. پس باید از راهبردهای حداکثر - حداکثر (SO) برای استفاده از فرصت‌ها و قوت‌ها استفاده کرد.

## ماتریس عوامل داخلی و خارجی

با توجه به جدول (۷) و (۸) مقادیر جمع امتیازهای نهایی عوامل داخلی و خارجی به ترتیب ۲/۵۶، ۲/۵۷ است. از برخورد این دو عدد در ماتریس شکل (۳) می‌توان نتیجه گرفت مجموع نقاط قوت و فرصت‌ها در تحلیل اجتماعی و اقتصادی طرح نوسازی



شکل ۳. ماتریس ارزیابی موقعیت در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی با روش SWOT

پیرامون حرم مطهر رضوی تدوین شد (جدول ۹). همچنین با توجه به نتایج حاصل از ماتریس عوامل داخلی و خارجی (شکل ۳) در این پژوهش راهبرد تهاجمی راه‌گشا شناسایی شد.

## ماتریس تحلیلی سوات

در این مرحله از پژوهش با ترکیب عوامل داخلی (نقاط قوت و نقاط ضعف) و خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)، راهبردها در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت

جدول ۹. انواع راهبردهای به دست آمده در تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی با روش SWOT

تهدید (Threat)	فرصت (Opportunity)	نقاط قوت (Strength)
<p>راهبردهای تنوع (ST)</p> <p>۱. استفاده از فعالیتهای جدید و اشتغال زایی در منطقه ثامن به منظور تسریع در دوره نوسازی S۱T۳</p> <p>۲. بهره‌گیری از ارتقای ارتباطات اجتماعی به منظور جلوگیری از ناهنجاریهای اجتماعی و آسیب‌ها S۴T۴</p> <p>۳. تلاش برای افزایش کیفیت سکونت در منطقه ثامن از طریق کاهش فضای مخروبه و بی‌دفاع شهری S۵T۱</p>	<p>راهبردهای تهاجمی (SO)</p> <p>۱. بهره‌گیری از اشتغال زایی و افزایش درآمد شهروندان به منظور افزایش کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن S۱،۲O۴</p> <p>۲. ارتقای فعالیتهای شبانه در فضای شهری جهت رونق فضای شهری و سرزندگی آن با حضور گردشگران S۳O۲</p> <p>۳. راهبرد ارتقای ارتباطات اجتماعی در جهت افزایش کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن S۴O۴</p>	<p>نقاط ضعف (Weakness)</p>
<p>راهبردهای دفاعی (WT)</p> <p>۱. جلوگیری از ایجاد ناهنجاریهای اجتماعی و آسیب‌ها از طریق کاهش جرم و جنایت و آسیب‌های اجتماعی در منطقه W۱،۲T۴</p> <p>۲. تسریع در دوره نوسازی و تلاش برای کاهش جرم و جنایت با شکل‌گیری فضاهای امن شهری W۲T۳</p> <p>۳. افزایش کیفیت سکونت در منطقه ثامن همزمان با افزایش واحدهای مسکونی W۴T۱</p>	<p>راهبردهای رقابتی (WO)</p> <p>۱. افزایش بهبود کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن از طریق کاهش جرم و جنایت و آسیب‌های اجتماعی W۱،۲O۴</p> <p>۲. استفاده از فرصت درآمد زایی گردشگری برای شهروندان و سازمان‌ها به منظور افزایش واحدهای مسکونی W۴O۱</p> <p>۳. بهره‌گیری از حس مسؤلیت اجتماعی سازمان‌ها در ارتباط با حمل و نقل پاک برای افزایش رضایت ساکنین و مالکان از تغییر مکان زندگی و شرایط محیطی منطقه ثامن W۶O۵</p>	<p>نقاط ضعف (Weakness)</p>

### بحث و نتیجه‌گیری

جمله بهبود اشتغال و درآمد ساکنین به دلیل رونق فعالیتهای مرتبط با گردشگران مشخص شد که همراستا با نتایج مطالعه پاک سرشت و رضایی (۱۳۹۲) است. همچنین چهار تهدید از قبیل افزایش نارضایتی اجتماعی از عملکرد شهرداری و سازمان‌های متولی به دلیل طولانی بودن دوره نوسازی شناسایی شد که با مطالعه نظری و همکاران (۱۳۹۲) مبنی بر شناسایی تأخیر در اجرای پروژه‌های زیرساخت به عنوان یک ریسک در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده منطبق است. همچنین با پژوهش رسول زاده و براتی (۱۳۹۷) تا حدودی همخوانی دارد؛ به طوری که آن‌ها به طولانی بودن فرایند قضایی و عدم تعامل کارآمد دستگاه‌های اجرایی اشاره کردند.

مقادیر جمع امتیازهای نهایی عوامل داخلی و خارجی به ترتیب ۲/۵۶، ۲/۵۷ به دست آمد. از برخورد این دو عدد در ماتریس SWOT چنین استنتاج شد که مجموع نقاط قوت و فرصت‌ها در تحلیل اجتماعی و اقتصادی طرح مذکور بیشتر از نقاط ضعف و تهدیدها است. بنابراین بخش اجتماعی و اقتصادی منطقه از لحاظ تدوین راهبرد مناسب در ناحیه راهبردهای تهاجمی قرار می‌گیرد. پس باید از راهبردهای حداکثر - حداکثر (SO) برای استفاده از فرصت‌ها و قوت‌ها استفاده کرد. در این پژوهش همچنین با ترکیب عوامل داخلی و خارجی،

پژوهش توصیفی - تحلیلی حاضر با هدف تحلیل اجتماعی - اقتصادی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی انجام گرفت. جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعه کتابخانه‌ای و میدانی انجام شد و تجزیه و تحلیل یافته‌ها و ارایه راهبردها با استفاده از روش SWOT انجام شد. مطالعه کتابخانه‌ای نشان داد که طبق ادعای طرح نوسازی، هدف اصلی برنامه نوسازی در وهله اول افزایش تعداد مراکز اقامتی و تجاری و نیز معابر مفید در منطقه بوده است. همچنین براساس تخمین شرکت مهندسی معماری و شهرسازی مهرآزان، هزینه کاربری‌های عمومی که به عنوان زیرساخت‌های اساسی و مشخصه طرح اطراف حرم مطهر مطرح است، در سه سناریو محاسبه شده است. در روش SWOT در ارزیابی عوامل داخلی ۵ نقطه قوت شناسایی شد که از جمله آن‌ها شکل‌گیری فعالیتهای جدید در منطقه ثامن و اشتغال‌زایی آن بوده است که این یافته با نتایج پاک سرشت و رضایی (۱۳۹۲) همخوانی داشته است. همچنین ۷ نقطه ضعف شناسایی شد که می‌توان به افزایش آسیب‌های اجتماعی به دلیل بالا بودن جمعیت گردشگر اشاره کرد و منطبق با مطالعه پاک سرشت و رضایی (۱۳۹۲) بوده است. افزون بر این، در ارزیابی عوامل خارجی پنج فرصت از

شهر مشهد، رساله دکتری، دانشگاه فردوسی مشهد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی، گروه علوم اجتماعی - جامعه‌شناسی اقتصادی و توسعه.

اصغرپورماسوله، احمدرضا، بهروان، حسین، نوغانی، محسن و یوسفی، علی (۱۳۸۸). تحلیل کنش‌های جمعی و تطبیق آن با مورد بافت فرسوده منطقه ثامن در مشهد. علوم اجتماعی (دانشکده ادبیات و علوم انسانی مشهد)، ۶(۲)، ۱۵۱-۱۸۰.

اوهانی زوز، نبی، موحد، علی و شمعی، علی (۱۳۹۷). تحلیل آثار طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در محله‌گرایی (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ تهران). فصلنامه جغرافیا، ۱۶(۵۹)، ۱۳۸-۱۲۲.

آقاصفری، عارف، حاتمی‌نژاد، سیدحسین، پوراحمد، احمد، رهنمایی، محمدتقی، منصور، سیدامیر و کلاتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۸۹). بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران). فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۷۲-۵۹.

پاک‌سرشت، سلیمان و رضایی، رایحه (۱۳۹۲). ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله ی اتابک (خوب بخت). نشریه پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر، ۲(۳)، ۱۴۱-۱۰۷.

پورموسوی، سیدموسوی، سالاری‌سردری، فرضعلی، عزیزاده، سیددانا، بیرانوندزاده، مریم و شاهینی‌فر، مصطفی. (۱۳۹۴). بررسی تاثیر ساختار فیزیکی - کالبدی فضاهای شهری بر امنیت محیطی (مطالعه موردی: منطقه ثامن شهر مشهد). پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، ۴۷(۳)، ۴۶۳-۴۷۶.

جندقی میبدی، فرشته، جعفرزاده نجار، مرتضی و کوثری، عباسعلی (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مالکان و ساکنان به‌منظور تأمین مالی کاربری‌های مسکونی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع). اقتصاد شهری، ۵(۱)، ۹۹-۱۱۲.

حیدری، تقی، شمعی، علی، ساسان‌پور، فرزانه، سلیمانی، محمد و احمدنژاد روشتی، محسن (۱۳۹۶). تحلیل زیست‌پذیری فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان. پژوهش‌های جغرافیای انسانی. ۴۸(۴)، ۷۹۹-۷۸۳.

خدامی، افشین و دریاباری، سیدجمال‌الدین (۱۳۹۶). بررسی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهر کلان شهر تهران. فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۷(۲)، ۲۶۷-۲۷۵.

راهبردهای مختلف تهاجمی، تنوع، رقابتی و دفاعی ارائه شد. البته همانطور که اشاره شد بر اساس ماتریس عوامل داخلی و خارجی راهبرد تهاجمی راه‌گشا شناسایی شد. راهبردهای تهاجمی زیر ارائه شد:

۱. بهره‌گیری از اشتغال زایی و افزایش درآمد شهروندان به منظور افزایش کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن
۲. ارتقای فعالیت‌های شبانه در فضای شهری جهت رونق فضای شهری و سرزندگی آن با حضور گردشگران
۳. راهبرد ارتقای ارتباطات اجتماعی در جهت افزایش کیفیت زندگی شهروندان و گردشگران در منطقه ثامن در نهایت به‌منظور کاهش اثرات منفی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:
- ۱) حفظ ساکنان بومی و قدیمی منطقه ثامن با ارتقای کیفیت سکونت در منطقه ثامن (افزایش رضایتمندی و مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی)
- ۲) استفاده از المان‌ها و نشانه‌های ایرانی در نما و فضاهای عمومی منطقه ثامن
- ۳) شتاب بخشیدن به پروژه‌ها با افزایش مشارکت بخش خصوصی در نوسازی (الگوی تجمیع قطعات توسط خود ساکنان)
- ۴) توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی ساکنان جهت سرعت بخشیدن به نوسازی

عدم تعارض منافع نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

#### تشکر

این طرح با حمایت مالی و به سفارش شهرداری منطقه ثامن مشهد با شماره قرارداد ۸۰/۳۱۰۷۶ انجام شده است. نویسندگان سپاسگزار این حمایت‌های پیش‌برنده هستند. امید است نتایج این پژوهش، باعث افزایش راندمان و دور اندیشی طرح جاری و طرح‌های آینده شود.

#### منابع

اصغرپور ماسوله، احمدرضا (۱۳۸۹). تحلیل اعتماد در کنش جمعی اقتصادی: بررسی موردی اعتماد در میان کنشگران برنامه نوسازی بافت‌های فرسوده اطراف حرم مطهر در

- خیرالدین، رضا و گلریز، کیوان (۱۳۹۳). ارزیابی روند تخریب و نوسازی بافت‌های شهری. مجله منظر، ۶(۲۷)، ۳۹-۴۳.
- رحیمی، حسین، خلیلی، غزاله، و موسی خانی، کامران (۱۳۹۳). بررسی آلودگی بصری سیما و منظر شهری در جذب زایر و گردشگر (نمونه موردی: منطقه ثامن مشهد مقدس). همایش بین المللی علمی راهبردی توسعه گردشگری جمهوری اسلامی ایران چالش‌ها و چشم اندازها. SID. <https://sid.ir/paper/fa852635>
- رسول‌زاده، مریم و براتی، جواد (۱۳۹۷). رتبه بندی پروژه‌های سرمایه گذاری ساخت و ساز شهر مشهد و بررسی مشکلات آنان به ویژه بافت فرسوده اطراف حرم مطهر (به کمک روش خاکستری). فصلنامه مطالعات اقتصادی کاربردی ایران، ۷(۲۶)، ۲۹-۵۰.
- رضایی‌گرگانی، امیررضا، و امیرفخریان، مصطفی (۱۴۰۰). تحلیل رضایت از محیط مسکونی و تاثیر آن بر پژمردگی شهری نمونه موردی: منطقه ثامن شهر مشهد مقدس. پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۱۲(۴۷)، ۱۳۱-۱۴۸.
- رومینا، ابراهیم و ممیزان، علی (۱۳۹۴). انواع ریسک در پروژه‌های نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: طرح مجد مشهد. فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۲(۴۷)، ۹۲-۸۱.
- سجادی، ژیلا و محمدی، کاوه (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی- فضایی در بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۲(۶)، ۷۰-۵۵.
- سلیمانی‌مقدم، پرویز، قندهاری، محمد و پیری، فاطمه (۱۳۹۷). تحلیل زیست‌پذیری و سرزندگی بافت‌های فرسوده: مطالعه موردی محله عامری اهواز. فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۵(۱۷)، ۹۳-۱۱۴.
- شبییری، محمد، شمسی پاکباده، زهرا و قربانی، ناهید (۱۳۹۱). ارزیابی میزان آگاهی کارشناسان نوسازی بافت فرسوده از مسائل محیط‌زیستی. فصلنامه آمایش محیط، ۲۴، ۲۷-۴۰.
- شفیعی‌دستجردی، مسعود (۱۳۹۲). نوسازی بافت فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی. نشریه باغ نظر، ۱۰(۲۴)، ۱۰۴-۹۱.
- محمدصالحی، زینب، شیخی، حجت و رحیمیون، علی‌اصغر (۱۳۹۲). بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی بافت مرکزی شهر خرم آباد. فصلنامه مطالعات شهری، ۷(۲)، ۸۷-۷۲.
- طالشی انبوهی، مرضیه، آقائی‌زاده، اسماعیل و جعفری مهرآبادی، مریم (۱۳۹۸). ارزیابی زیست‌پذیری رد بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه یک شهر قزوین. فصلنامه شهر پایدار، ۲(۳)، ۷۸-۵۹.
- عالمی‌نیسی، مسعود (۱۳۹۳). نقدی بر شیوه بهره‌گیری از ماتریس SWOT در تحقیقات راهبردی توسعه در ایران. راهبرد اجتماعی فرهنگی، ۳(۱)، ۳۹-۵۲.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۹۶). اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری. باغ نظر، ۱۴(۴۸)، ۱۶-۵.
- فرجی، امین، میره‌ای، محمد و شارق، کاترین (۱۳۹۶). بررسی سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر کرج). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۱۵(۱)، ۷۰-۵۳.
- مختاری‌ملک‌آبادی، رضا، ابراهیمی، مهدی و کرمی، آمنه (۱۳۹۴). تدوین استراتژی‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT. فصلنامه آمایش محیط، ۸(۲۹)، ۲۰۰-۱۷۷.
- مروتی، نادر و لطیفی، غلامرضا (۱۳۹۱). بررسی عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی (مطالعه موردی: محله امام زاده عبدالله تهران). برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۴(۱۰)، ۲۲۶-۱۸۷.
- نظری، احد، ستوده‌صادق، الهام و محبی‌فر، امیرحسین (۱۳۹۲). بررسی تحلیلی ریسک در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛ مطالعه موردی: شهر تهران. نشریه مدیریت شهری، ۱۲(۳۳)، ۱۲۶-۱۱۱.
- یوسفی، فاطمه، سقط فروش، احسان و مرادپور، عذرا (۱۳۹۵). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری در راستای بهینه سازی ناهنجاری‌ها و توسعه پایدار: مطالعه موردی بافت شهری منطقه ۸ تهران. کنفرانس ملی پدافند غیر عامل و توسعه پایدار. وزارت کشور. ۱۲ و ۱۳ مهر ماه ۱۳۹۵.
- Rosemary, M (2005). Measuring sustainabl development. Ecological Economics, 64, 470-474.
- Ruth, M & Franklin, R (2014). livability for all? Conceptual limits and practical implications, Applied Geography, 49, 18-23.
- Sutton, S. A (2008). Urban revitalization in the United States: Policies and practices. United States Urban Revitalization Research Project (USURRP).