

## تقابل پایداری ابرپروژه‌های شهری: ارزیابی پایداری پروژه‌های بزرگ‌مقیاس در شهر مشهد

الناز سرخیلی (دکتری شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران)

[e.sarkheyli@modares.ac.ir](mailto:e.sarkheyli@modares.ac.ir)

مجتبی رفیعیان (دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران، نویسنده مسئول)

[rafiei\\_m@modares.ac.ir](mailto:rafiei_m@modares.ac.ir)

علی اکبر تقوایی (دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران)

[taghvaea@modares.ac.ir](mailto:taghvaea@modares.ac.ir)

تاریخ تصویب: ۱۳۹۵/۰۴/۱۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۱۱/۱۱

صص ۴۱-۲۵

### چکیده

ابرپروژه‌های شهری طی دو دهه اخیر در شهرهای بزرگ ایران از جمله شهر مشهد گسترش یافته‌اند. این پروژه‌ها که عمدتاً مبتنی بر رویکرد مشارکت بخش خصوصی و عمومی تعریف می‌شوند، در راستای تحریک توسعه شهر، ایجاد زیرساخت‌ها و تسهیلات نوین و برتر شهری و ارتقا جایگاه شهر تعریف می‌شوند. علی‌رغم آثار مثبتی که از این پروژه‌ها در حوزه برندسازی، ارتقای مکانی و اصالت‌بخشی گزارش شده است، این پروژه‌ها به دلیل تبعات مختلف اجتماعی، فرهنگی و حتی اقتصادی و محیطی با انتقادات گسترده‌ای روبه‌رو بوده‌اند. با توجه به تضاد نگرش‌های موجود، ارزیابی نحوه انطباق آن‌ها با اهداف توسعه پایدار ضرورت می‌یابد. این مقاله به ارزیابی سه نمونه از ابرپروژه‌های شهر مشهد شامل پروژه نوسازی مجد، نوسازی شهدا و توسعه منطقه گردشگری سپاد براساس ابعاد چهارگانه توسعه پایدار شامل شکوفایی اقتصادی، سرزندگی فرهنگی، ارتقای اجتماعی، تاب‌آوری زیست‌محیطی می‌پردازد. رویکرد پژوهش، به‌کارگیری روش نمونه مطالعاتی و نظرسنجی از طریق توزیع ۳۸۷ پرسش‌نامه (بین کارشناسان مدیریت شهری، مالکین و بهره‌برداران مرتبط با پروژه) با پایایی ۰,۹۴ است. تحلیل نتایج با استفاده از تکنیک چرخه‌های پایداری، نشان داد که ابرپروژه‌های شهری در غالب شاخص‌های مدنظر برای پایداری به‌خصوص ابعاد اجتماعی و محیطی نامطلوب هستند. حجم بالای مهاجرت‌های ناخواسته، ناهماهنگی سازمانی و اداری در اجرای پروژه‌ها، کم‌توجهی و خوش‌بینی به مسائل فنی و مالی در اجرای پروژه و عدم توجه به خواست ساکنان، تقاضای بازار و طراحی پایدار از دلایل عدم موفقیت این پروژه‌ها است.

**کلیدواژه‌ها:** ابرپروژه، ارزیابی پایداری، مشهد

## ۱. مقدمه

## ۱.۱. طرح مسئله

شهر مشهد، با توجه به جایگاه استراتژیک و عملکردهای زیارتی-گردشگری، خدماتی، تجاری، آموزشی و صنعتی، فرصت‌های قابل توجهی برای رقابت در سطح منطقه‌ای و جهان اسلام دارد. شهرداری مشهد، از اواخر دهه ۱۳۷۰، به دنبال افزایش توجه جهانی به منافع خصوصی‌سازی و مشارکت بخش خصوصی در امور شهری و مصادیق نئولیبرالیسم در جهانی‌شدن، خصوصی‌سازی و رقابت‌پذیری، در پی تعریف فرصت‌های درآمدزایی از طریق بازتولید فضای شهری و جلب سرمایه‌های بخش خصوصی برآمده است؛ به طوری که طی دو دهه اخیر با انفجار پروژه‌های بزرگ‌مقیاس، مال‌های چندمنظوره و اشباع فضاهای تجاری و اداری در شهر مشهد روبه‌رو هستیم.

در این پژوهش، با هدف بررسی کارایی و سازگاری ابرپروژه‌های شهر مشهد با ماهیت این شهر به ارزیابی پایداری این پروژه‌ها پرداخته می‌شود. سؤال اصلی پژوهش، چگونگی کیفیت پایداری این گونه از مداخله توسعه شهری (توسعه مبتنی بر احداث پروژه‌های بزرگ‌مقیاس) در تجارب ساخت ابرپروژه‌های شهر مشهد است. به این ترتیب، پس از مرور مفهوم ابرپروژه‌ها، انواع آن‌ها و ذکر نظریه‌های موافق و مخالف ابرپروژه‌های شهری، مؤلفه‌ها و شاخص‌های ارزیابی چگونگی پایداری ابرپروژه‌ها تبیین خواهد شد و مطابق آن، نتایج ارزیابی نمونه‌های مطالعاتی در شهر مشهد ارائه و بحث خواهد شد.

## ۲.۱. پیشینه تحقیق و مبانی نظری

ابرپروژه‌های شهری به معنای مداخلات گسترده فیزیکی در بافت‌های شهری، پس از دهه ۱۹۶۰ در جهان نقد شده و با رکود مواجه شدند. با این حال، از دهه ۱۹۸۰ نسل جدید از ابرپروژه‌های شهری بروز یافتند. مطالعات مربوط به ابرپروژه‌های شهری را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد: نقد تبعات گسترده ابرپروژه‌ها بر محیط زیست، منظر و کالبد شهر (رایان<sup>۱</sup>، ۲۰۱۰؛ دوگلاس<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵)؛ آسیب‌ها و پیامدهای اجتماعی (جیا<sup>۳</sup>، یانگ<sup>۴</sup>، وانگ<sup>۵</sup>، هونگ<sup>۶</sup> و یو<sup>۷</sup>، ۲۰۱۱؛ لیدلی<sup>۸</sup> و لرر<sup>۹</sup>، ۲۰۰۹؛ لینچ<sup>۱۰</sup>، ۲۰۰۳؛ مارریوچک<sup>۱۱</sup>، کلگ<sup>۱۲</sup>، پیتسیس<sup>۱۳</sup>، وینسویچک<sup>۱۴</sup>، ۲۰۰۸؛ مارریوچک<sup>۱۵</sup>، زاخاروا<sup>۱۶</sup> و گیگر<sup>۱۷</sup>، ۲۰۱۳) و چالش‌های اقتصادی این پروژه‌ها (فلایویبرگ<sup>۱۷</sup>، ۲۰۰۷، ۲۰۰۵). از این میان، برخی به ارزیابی معیارهای موفقیت ابرپروژه‌های شهری پرداخته‌اند که عمدتاً تأکید بر موفقیت ابرپروژه از منظر مدیریت پروژه (تحقق پروژه مطابق برنامه زمانی، مالی و دستیابی به اهداف پروژه) دارند.

1. Ryan
2. Douglass
3. Jia
4. Yang
5. Wang
6. Hong
7. You
8. Laidley
9. Lehrer
10. Lynch
11. Marrewijk
12. Clegg
13. Pitsis
14. Veenswijk
15. Zakharova
16. Jager
17. Flyvbjerg

علی‌رغم مطالعات متعددی که در زمینه پروژه‌ها در شهرهای ایران از جمله مشهد انجام شده است، مطالعات اندکی به ارزیابی پایداری پروژه‌های شهری بزرگ‌مقیاس پرداخته‌اند. از مطالعاتی که درخصوص پروژه‌های نمونه این مطالعه انجام شده است، نتایج زیر استخراج شده است: تملک ناعادلانه املاک در پروژه نوسازی شهدا (سعیدی رضوانی و نوریان، ۱۳۸۸، ص. ۸۵)، فقدان مکانیزم مشارکتی در پروژه شهدا (زاهدی محبوب و ملک‌آبادی، ۱۳۹۲، صص. ۱۳۱-۱۲۴)، تبعات اجتماعی و اقتصادی ابرپروژه الماس شرق بر اجتماعات محلی پیرامون (رفیعیان و پهلوان، ۱۳۹۴، صص. ۶۳-۵۱)، تبعات اجتماعی اجرای پروژه مجد مشهد (پسندیده، ۱۳۹۵).

#### ۱.۲.۱. ابرپروژه‌ها: مفاهیم و ویژگی‌ها

ابرپروژه‌های شهری از طریق وسعت و عظمت خود چه از نظر مقیاس، چه از نظر هزینه و چه از نظر زمان و دامنه اثرات از سایر پروژه‌ها قابل تشخیص هستند. پروژه‌های زیرساختی عظیم، فرودگاه‌ها؛ تقاطع‌های غیرمسطح شهری؛ بزرگراه‌ها؛ پروژه‌های نوسازی و بازسازی بزرگ مقیاس؛ پروژه‌های پرچم؛ مراکز تجاری (مال‌ها) با هزینه (عمدتاً یک بلیون دلار و بیشتر) یا مقیاس قابل توجه در شهر، می‌توانند در زمره ابرپروژه‌ها به شمار آیند. به ابرپروژه‌ها اغلب به‌عنوان محرک‌های اقتصادی برای توسعه شهر یا برخی بافت‌های شهری و گاهی به‌عنوان محرک‌های اجتماعی توجه می‌شود. ابرپروژه‌ها نتایج استراتژیک اساسی‌تری نسبت به پروژه‌های معمولی دارند که می‌تواند تأمین زیرساخت‌های فیزیکی یا دارایی‌های سرمایه‌ای باشد (زاخاروا و دیگران،

۲۰۱۳، ص. ۸). بنابراین، علی‌رغم مخاطرات زیاد، عدم قطعیت، پیچیدگی، مدت زمان طولانی، سرمایه‌گذاری عظیم، برای مدیران جذاب هستند. در اواخر دهه ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰، پس از انتقادات و اعتراضات عمومی که به تبعات اجتماعی ابرپروژه‌ها (اروئتا<sup>۱</sup> و فایتشتاین<sup>۲</sup>، ۲۰۰۸) صورت گرفت، با نسل جدیدی از ابرپروژه‌ها مواجه هستیم که شامل توسعه‌های بزرگ‌مقیاس و مبتنی بر مشارکت بخش عمومی و خصوصی، توسعه‌های عظیم تجاری و معمولاً در ارتباط با منطقه تجاری مرکز شهر می‌شوند (لرر، ۲۰۰۹). احیای دوباره این پروژه‌ها به‌صورت پروژه‌های مرتبط با توریسم و تسهیلات ورزشی در محدوده‌های بدون استفاده و صنعتی درون شهر اتفاق افتاده است. ابرپروژه‌های نوسازی جدید در بستر مشارکت خصوصی-عمومی و با استفاده از ایدئولوژی نئولیبرالیسم توسعه می‌یابند. این پروژه‌ها به‌طور گسترده و جهانی از دهه ۱۹۷۰ گسترش یافته‌اند (اروئتا و فایتشتاین، ۲۰۰۸، ص. ۷۶۰). آن‌ها با انفجار سرمایه‌گذاری در شهرها افزایش یافته‌اند (آلتشولر<sup>۳</sup> و لوبراف<sup>۴</sup>، ۲۰۰۳، ص. ۱۶۹) و گرایش به ساخت در زمین‌های رهاشده درون شهرها یا بافت‌های فرسوده و رکود یافته دارند که کارکرد قبلی خود را از دست داده؛ اما پتانسیل سودآوری اقتصادی مجدد داشته و غالباً به صورت توسعه‌های مختلط توسعه می‌یابند (اروئتا و فایتشتاین، ۲۰۰۸، ص. ۷۶۰) به نقل از رادریگوئز<sup>۵</sup>، ۲۰۰۱، ص. ۴۱۷).

1. Orueta
2. Fainstein
3. Altshuler
4. Luberoff
5. Rodriguez

در مجموع، فرآیندهای جهانی شدن، رقابت‌های جهانی و منطقه‌ای و خصوصی‌سازی در کنار توسعه فنی و تکنولوژیکی، عوامل اصلی رشد ابرپروژه‌ها و توسعه‌های بزرگ‌مقیاس در شهرها هستند (دوگلاس، ۲۰۰۵؛ فلاویوس، راتنگاتر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۳). بنابراین، گسترش اخیر ابرپروژه‌های شهری را می‌توان به موازات گسترش تفکر نئولیبرالیسم و توجه آن به ارزش‌های نظام اقتصادی بازار آزاد، بحث رقابت، جهانی شدن و غیره توضیح داد.

نظریه‌های موافق با ابرپروژه‌های شهری، این پروژه‌ها را در چهارچوب مکتب نئولیبرالیسم و نظریه ماشین رشد به‌عنوان ابزار تحریک توسعه شهری و کاتالیزور رشد توضیح می‌دهند. «نئولیبرالیسم فضاهای شهری را به‌عنوان زمینه‌ای برای رشد اقتصاد مبتنی بر بازار و فعالیت‌های مصرفی گروه‌های برتر بسیج می‌کند» (زاگر<sup>۲</sup>، ۲۰۱۱، ص. ۱۴۹) و ساخت ابرپروژه‌ها را به‌عنوان ابزار توسعه شهری و از طریق مشارکت بخش خصوصی تشویق می‌کند. همچنین، افزایش توجه به صنعت گردشگری و توریسم، ابرپروژه‌ها را در نگاهی جدید و برای افزایش رقابت‌پذیری شهرها ارتقا داده است. رایان (۲۰۱۰، ص. ۳) توضیح می‌دهد که ابرپروژه‌های تک‌بنا، در شهرهای توریستی، جزء حیاتی و عامل جذب گردشگر شده‌اند.

از سوی دیگر، تعداد زیادی از محققان (دال<sup>۳</sup>، ۱۹۶۱؛ فلاویوس، ۲۰۰۷، ۲۰۱۲، ۲۰۱۴) به

ابرپروژه‌های شهری با نگرش انتقادی نگرسته‌اند. این نظریات مبتنی بر عدم پذیرش کارایی، عدالت یا منافع واقعی ابرپروژه‌ها به شیوه رایج هستند و آن‌ها را محصول گفتمان و تصمیم عوامل قدرت شامل سیاست‌مداران، مدیران و صاحبان منابع قدرتی نظیر سرمایه مالی یا فیزیکی می‌دانند. به اعتقاد آن‌ها چنین پروژه‌هایی می‌تواند به افزایش توانمندی و قدرت برخی افراد و گروه‌ها بیافزاید و برخی از گروه‌ها را تضعیف کرده و به انزوا بکشانند. به طوری که ابرپروژه‌های شهری را شمشیر دولبه‌ای می‌دانند که از یک سو در پاسخ به مسائل و نیازهای شهری و تنش‌های اجتماعی ساخته می‌شوند و از سوی دیگر خود باعث وقوع تنش‌های اجتماعی جدید می‌شوند (جیا و دیگران، ۲۰۱۱).

#### ۱.۲.۲. جهت‌گیری مفهومی ابرپروژه‌ها در

##### تقابل با توسعه پایدار

ابرپروژه‌های شهری متناسب با حجم سرمایه‌گذاری و درگیر ساختن ذینفعان متعدد، سرمایه‌های فیزیکی و اجتماعی قابل توجه، مقاصدی فراتر از حدود جغرافیایی پروژه داشته و نتایج استراتژیک برای شهر به دنبال خواهند داشت. این پروژه‌ها که عمدتاً بدون اتکا بر طرح‌ها و برنامه‌های از پیش تعیین شده، تعریف و ساخته می‌شوند، باید ضرورتاً آثار منفی خود بر شهر را به حداقل رسانده و منافع نهایی خود را به حداکثر برسانند. آنچه منجر به تقابل ابرپروژه‌ها با منافع عمومی در شهر می‌شود، ادعاهایی است که ابرپروژه‌ها در توجیه ارزشهای آتی خود برای شهر داشته و خوش‌بینی‌ها یا فقدان

1. Bruzelius
2. Rothengatter
3. Sager
4. Dahl

آسیب‌شناسی‌های حقیقی است که مانع از مشاهده تبعات ابرپروژه‌ها می‌شود.

ابرپروژه‌های شهری در چهارچوب نئولیبرالیسم و مشارکت بخش خصوصی، علاوه بر این که به دنبال ایجاد ارزش افزوده و منافع مالی برای سرمایه‌گذاران خود هستند، ادعای ارتقای سطح اقتصاد شهر از طریق ایجاد فرصت‌های اشتغال، افزایش ظرفیت‌های رشد و جذب سرمایه به شهر را دارند. بنابراین، شکوفایی اقتصادی از جمله اهداف و مقاصد ابرپروژه‌ها است که در توجیه این پروژه‌ها در محافل عمومی و دولتی بر آن تأکید می‌شود. علاوه بر این، ابرپروژه‌های شهری قائل به لزوم ارتقای مکانی و افزایش کیفیت زندگی در شهر هستند. به این ترتیب، این پروژه‌ها با ایجاد فضاهای عمومی، باز، سبز بیشتر، ایجاد بناهای با کیفیت بهتر و ارائه تسهیلات و امکانات شهری نوین در جست‌وجوی ارتقای کیفیت مکان هستند. ابرپروژه‌ها ادعا می‌کنند که می‌توانند از طریق ایجاد فضای عمومی بیشتر، تسهیلات عمومی بیشتر در جهت منافع اجتماع شهری و بهبود سطح دسترسی عادلانه شهروندان به امکانات و خدمات شهرداری گام بردارند. همچنین، ابرپروژه‌های اخیر، در جست‌وجوی الگوسازی برای محله‌های با کیفیت محیطی بهتر، افزایش فضای سبز و افزایش زیرساخت‌های سبز و ساختمان‌های با تکنولوژی نو و برتر هستند. در مجموع می‌توان گفت، ابرپروژه‌ها در زمینه اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و محیطی مدعی بهبود کیفی هستند.

با این حال، ابرپروژه‌های شهری در عمل نه تنها قادر به پاسخ‌گویی به وعده‌ها و ادعاهای خود در

راستای شکوفایی اقتصادی و ارتقای مکانی و محیطی نیستند، بلکه با توجه به تبعات اجتماعی این پروژه در لوکس‌سازی و در نتیجه گزینش اجتماعی طبقه مرفه و خلاق به انزوای اجتماعی و مهاجرت مستقیم و غیرمستقیم طبقه کم‌درآمد، اقلیت و ضعیف‌تر می‌پردازند. این پروژه‌ها با توجه به مقیاس بزرگ و حجم‌های ساختمانی کلان و معماری شاخص، از پهنه‌های پیرامونی خود مجزا شده و نظام و ساخت کالبدی محله از جمله هویت محله‌ای را دچار تغییرات جدی می‌سازند (رایان، ۲۰۱۰). از جمله این پروژه‌ها با غلبه ارتقاعی یا حجمی بر محیط اطراف، نمادها و نشانه‌های ساختمانی پیشین و تصویر ذهنی شهروندان را از بین برده و جای‌گزین آن‌ها می‌شود؛ علاوه بر این، حجم قابل توجه گودبرداری، بارگذاری کالبدی و ارتفاع متمایز این پروژه‌ها، نظم اکولوژیک محیطی را تغییر داده و فشار قابل توجهی بر زیرساخت‌ها از جمله زیرساخت‌های انرژی وارد می‌سازد که می‌تواند در صورت فقدان مطالعات آسیب‌شناسی زیست‌محیطی، مخاطرات جدی برای شهر یا پهنه مذکور به همراه داشته باشد.

## ۲. روش‌شناسی

### ۲.۱. روش تحقیق

این پژوهش با رویکرد انتقادی در پاسخ به سؤال پژوهش، از دو روش نمونه مطالعاتی و نظرسنجی استفاده می‌کند. در این پژوهش با تأکید بر ابرپروژه‌های نوسازی و توسعه بزرگ‌مقیاس، پس از شناخت مقدماتی انواع و ماهیت ابرپروژه‌های شهری در شهر مشهد، سه نمونه مطالعاتی طرح نوسازی

مجد، طرح نوسازی شهدا و توسعه منطقه گردشگری سپاد در نظر گرفته شد. همچنین، با توجه به قوت بیشتر روش کیفی در شناخت ابرپروژه‌ها به‌عنوان یک پدیده شهری، روش تحلیل کیفی در ارزیابی نتایج نظرسنجی در نظر گرفته شده است.

براساس جدول مورگان، گردآوری حداقل ۳۸۴ پرسش‌نامه به‌عنوان جامعه نمونه در شهر در نظر گرفته شد. از مجموع ۳۸۷ پرسش‌نامه گردآوری‌شده قابل قبول، ۳۶ درصد از طریق پرسش‌نامه الکترونیک و بقیه به صورت مراجعه حضوری توزیع شد. از مجموع پرسش‌نامه‌های مذکور، ۱۲۸ پرسش‌نامه قابل قبول برای پروژه شهدا، ۱۳۲ مورد برای پروژه مجد و ۱۳۰ مورد برای پروژه سپاد دریافت شد. همچنین، ۶۲ درصد از پرسش‌نامه‌ها توسط کارشناسان مستقیم پروژه یا کارشناسان حوزه شهری و بقیه توسط مالکین، مستأجرین و بهره‌برداران شامل شهروندانی که در ارتباط مستقیم با پروژه‌ها هستند تکمیل شد. روایی محتوای پرسش‌نامه‌ها از طریق آزمون چند پرسش‌نامه اولیه به صورت مصاحبه سؤال و جواب و بررسی ابهامات احتمالی سؤالات و همچنین کنترل سؤالات با متخصصین انجام شد. سؤالات پرسش‌نامه براساس طیف لیکرت ده‌تایی تنظیم شد. پایایی نتایج پرسش‌نامه از طریق آزمون آلفای کرونباخ و از طریق نرم‌افزار SPSS، عدد ۰٫۹۴ به دست آمد. ارزیابی پایایی نتایج پرسش‌نامه برای مؤلفه‌های اقتصادی، کالبدی-فرهنگی، اجتماعی و محیطی به ترتیب ۰٫۸۱، ۰٫۸۴، ۰٫۸۳ و ۰٫۸۴ به دست آمد. با توجه به این‌که عدد بالاتر از ۰٫۷ برای آلفای کرونباخ نشان‌دهنده

قابلیت اعتبار و پایایی سؤالات پرسش‌نامه است، نتایج نظرسنجی قابل اعتبار و پایا است.

## ۲.۲. معیارهای پژوهش

در این مقاله، با توجه به ابعاد مذکور و اهمیت بعد اجتماعی در ابرپروژه‌های شهری، استفاده از مفهوم چرخه‌های پایداری<sup>۱</sup> برای ارزیابی ابرپروژه‌های شهری پیشنهاد می‌شود. مفهوم چرخه‌های پایداری که توسط اسکری<sup>۲</sup> و جیمز<sup>۳</sup> (۲۰۱۰، ص. ۶۶) و در نقد نگرش به پایداری با غلبه زبان اقتصادی در سیاست‌گذاری، معرفی شده است، یکی از ابزارهای سنجش اثرات اجتماعی و ابزار عملی ایجاد شهرها و اجتماعات پایدار محسوب می‌شود. این ابزار بر تحلیل چهار بعد شکوفایی اقتصادی، تاب‌آوری زیست‌محیطی، مشارکت سیاسی، سرزندگی فرهنگی از طریق دواير توصیفی و سؤالاتی متکی بر نگرش اجتماعی تأکید می‌کند (شکل ۱).

## ۲.۳. قلمرو جغرافیایی پژوهش

۲.۳.۱. ابرپروژه‌ها در مشهد و نمونه‌های

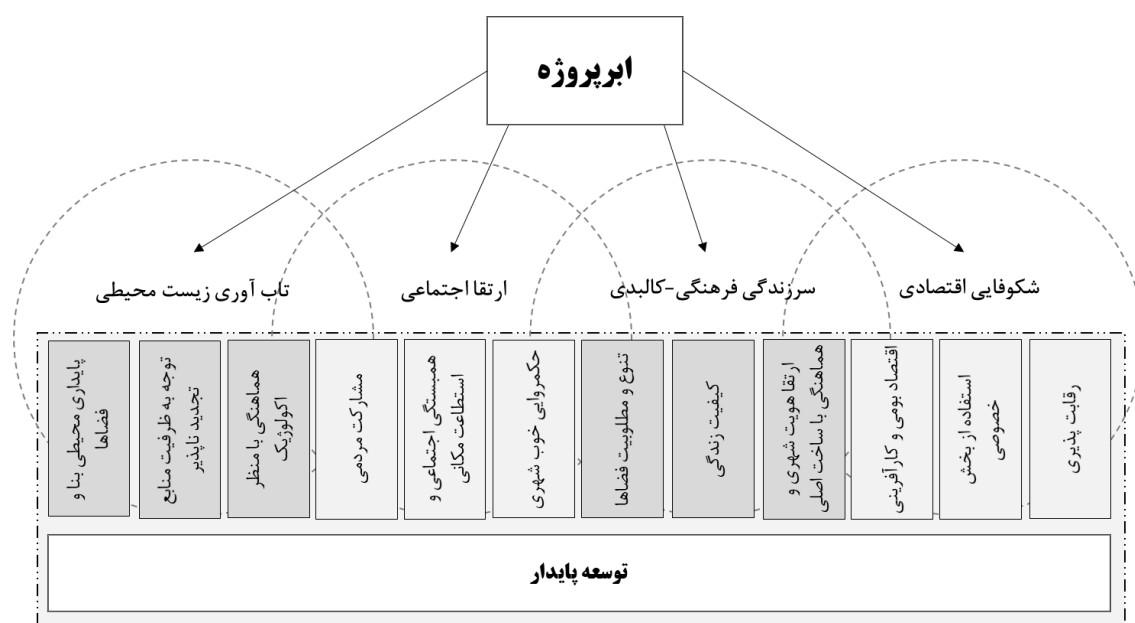
### مطالعاتی

شهر مشهد از دهه ۱۳۳۰ به بعد، رشدی قابل توجه و ناموزون را از نظر جمعیت و مساحت تجربه کرده است. تحول اجتماعی و کالبدی شهر مشهد با گسترش فیزیکی این شهر از طریق سکونتگاه‌های خودرو و غیررسمی در شمال و شمال شرق شهر و گسترش افقی آن در اراضی واجد سکونت در غرب شهر اتفاق افتاد. این شهر به دلیل امنیت نسبی منطقه (پيله ور، پوراحمد، ۱۳۸۳، صص. ۱۱۳-۱۱۲)، توسعه

1. Sustainability circles
2. Scerri
3. James

توسعه در شرق کشور و کانون و محرک توسعه در مقیاس ملی و فراملی، در نظر گرفته شده است (فرهاد، ۱۳۸۸، ص. ۳۱). همچنین، به دنبال تثبیت و افزایش نقش خود در سطح جهانی و منطقه‌ای، به‌عنوان شهری زیارتی-سیاحتی و مذهبی، آرامش‌دهنده، فرح‌بخش، با اقتصاد خدماتی و صنایع برتر، مبتنی بر فناوری و با امنیت مناسب در سند چشم‌انداز شهر مشهد ۱۴۰۴ مطرح است (معاونت برنامه ریزی و پژوهش، ۱۳۸۳).

زیرساخت‌ها و افزایش نقش فرامرزی، مذهبی و فرهنگی شهر (فرهاد، ۱۳۸۸، ص. ۱۳)، با تنوع جمعیتی و فرهنگی (یوسفی، ۱۳۸۸، ص. ۶۵) متشکل از اقوام مختلف داخلی و خارجی و جدایی‌گزینی‌های فضایی اقوام اجتماعی در شهر رو به رو است. این شهر با بیش از ۲٫۸ میلیون نفر جمعیت (طبق برآورد سال ۱۳۹۰)، مطابق با اسناد فرادست ملی و محلی، به‌عنوان مرکز کلان منطقه‌ای شرق کشور و مرکز صنعتی و خدماتی سطح یک، مهم‌ترین شهر مذهبی کشور با عملکرد فراملی، قطب



شکل ۱. شاخص‌های ارزیابی پایداری ابرپروژه‌های شهری

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

شهر به کاربری تجاری و اقامتی و تعداد زیاد زائران به این شهر، منافع مالی قابل توجهی برای شاغلین در بخش خدمات مرتبط با گردشگری و فروش سوغات را به وجود آورده است. با وجود ظرفیت‌های قابل توجهی که با توجه به موقعیت استراتژیک و

هویت زیارتی-گردشگری شهر مشهد به موازات نقش بازرگانی و تجاری این شهر، باعث شده است که بیش از نیمی از شاغلین به فعالیت‌های خرده‌فروشی و خدمات (فرهاد، ۱۳۸۸، ص. ۱۳۱) اشتغال داشته باشند. اختصاص سطح قابل توجهی از

ژئوپولیتیک، زیرساخت‌ها و امکانات موجود برای شهر مشهد تصور شده است، عدم تعادل فضایی شهر مشهد از نظر توزیع کاربری‌ها، گونه‌بندی اجتماعی و سطح درآمدی، دسترسی به تسهیلات و امکانات شهری حائز توجه است. به طوری که نتایج مطالعات نشان داده است که تفاوت‌های قابل توجهی در سطح اجتماعی، اقتصادی و سطح برخورداری و کیفی مناطق و نواحی مختلف شهرداری در شهر مشهد وجود دارد (یوسفی، ۱۳۸۸، ص. ۷۸؛ محمدی، زنگنه، عبدلی، ۱۳۸۹، ص. ۱۱۴؛ خاکپور و باوان پوری، ۱۳۸۸؛ فرهاد، ۱۳۸۸، ص. ۸۹؛ رهنما، اسدی، ۱۳۹۴، ص. ۴۶؛ رهنما، ذبیحی، ۱۳۹۰، ص. ۱۶).

گرچه طرح‌های جامع و تفصیلی شهری به همراه طرح‌های مجموعه شهری و جامع ناحیه‌ای در این شهر به دنبال تعدیل نظام کارکردی و فضایی در شهر مشهد بوده‌اند؛ اما گرایش‌های ساخت‌وساز و شیوه تخصیص منابع در شهر، نه تنها پاسخ‌گوی شکاف فضایی در شهر مشهد نبوده است؛ بلکه به تشدید این شکاف کمک کرده است.

بارگذاری وسیعی که در شهر مشهد انجام می‌شود و به دنبال آن فرآیند افزایش جمعیت و افزایش زائر و مسافر به این شهر در تقابل با توانایی‌های محیطی این شهر پیش می‌رود. به طوری که با تخریب باغات و اراضی مرغوب کشاورزی و اراضی ذخیره شهری برای ساخت پروژه‌های مسکونی، تجاری و اداری، افزایش فشار مداوم بر منابع آب و تأسیسات زیربنایی، شبکه راه‌ها و خدمات درون‌شهری رو به رو هستیم (پیلهور و پوراحمد، ۱۳۸۳).

طی دو دهه گذشته، سرمایه‌گذاری قابل توجهی در قالب طرح‌های مشارکت بخش خصوصی و عمومی در ساخت مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری از جمله ابرپروژه‌های شهری در شهر مشهد انجام شده است. ابرپروژه‌ها به معنای پروژه‌های سرمایه‌گذاری کلان در شهر مشهد در دوره معاصر، شامل پروژه‌های زیرساختی و حمل‌ونقل، پروژه‌های عظیم نوسازی، توسعه اراضی قهوه‌ای و مجتمع‌های مختلط تجاری-تفریحی می‌شوند. پروژه قطار شهری مشهد، توسعه مجموعه حرم مطهر، طرح عظیم نوسازی میدان شهدا، پروژه عظیم مجد، توسعه منطقه گردشگری سپاد، مشهدمال از جمله ابرپروژه‌های اخیر در شهر مشهد هستند. این پروژه‌ها، همچون ابرپروژه‌های جهانی از طریق معرفی خصائص «ترین» و «اولین» به دنبال برندسازی و شاخص شدن در سطح ملی و منطقه خاورمیانه هستند. هزینه بالای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و عمومی در این پروژه‌ها، مدت زمان طولانی ساخت، مقیاس قابل توجه، پیچیدگی سازه‌ای برخی ابرپروژه‌ها، معارضات فراوان از جمله ویژگی‌های این پروژه‌ها در مقایسه با پروژه‌های معمول شهری است.

### ۱.۳.۲. نمونه‌های مطالعاتی

در این پژوهش، سه نمونه مطالعاتی توسعه زمین‌های قهوه‌ای (توسعه منطقه گردشگری سپاد) و نوسازی بزرگ مقیاس (پروژه عظیم مجد و طرح عظیم شهدا) مطالعه شده‌اند. امکان گردآوری داده، مشخص بودن حدود قطعی پروژه و بهره‌برداری بخشی از پروژه، دلایل انتخاب این سه نمونه است.



مشخصات این پروژه‌ها در جدول ۱ خلاصه شده است. این سه پروژه با انگیزه بهره‌گیری از فرصت‌های توسعه در شهر مشهد، حل چالش‌های بافت فرسوده و اراضی رهاشده شهری و ارتقای سطح رقابت‌پذیری در شهر مشهد تعریف شده‌اند.

پروژه نوسازی شهدا توسط شهرداری در پهنه‌ای که تنها حدود نیمی از آن مشمول بافت فرسوده بود، تعریف شده و سرمایه‌گذاری در آن به صورت مشارکت بخش خصوصی و عمومی، استفاده از تسهیلات عرضه اوراق مشارکت و وام‌های بانکی انجام شده است. پروژه نوسازی مجد در یکی از پهنه‌های فرسوده شهری توسط شرکت خصوصی افق

سهام شرق که سهام‌داران عمده آن بخش دولتی هستند تعریف شده و با عرضه سهام مشارکت به مالکین قبلی و کارمندان برخی دستگاه‌های دولتی ساخته می‌شود. درعین حال، متعهد شده بود که در قبال صدور رایگان مجوزهای ساختمانی توسط شهرداری، به بازگشایی محور ارتباطی مجد و ساخت پارکینگ زیرسطحی عمومی اقدام کند. توسعه منطقه گردشگری سپاد در پهنه‌ای با اراضی کشاورزی از طریق شرکت سپاد که به دلیل وابستگی سهام‌داران آن به سپاه و اهداف اولیه ایجاد شرکت، منسوب به این نهاد محسوب می‌شود، با سرمایه‌گذاری و مدیریت شرکت مذکور انجام می‌شود.

جدول ۱. مشخصات نمونه‌های مطالعاتی از ابرپروژه‌های شهر مشهد

منطقه گردشگری سپاد	پروژه عظیم مجد	طرح عظیم شهدا	
آغاز: ۱۳۷۵ ۲۰۰ هکتار، زیربنا ۴۵۰ هزار متر مربع مدیریت: شرکت سپاد	آغاز: ۱۳۸۳ ۸,۵ هکتار، زیربنای ۴۰۰ هزار مترمربع حدود ۱۰۴ میلیارد تومان (۱۳۹۳)، شهرداری و شرکت) مدیریت: شرکت افق سهام شرق	آغاز: ۱۳۸۱ ۳۵ هکتار ۱۲۰۰ میلیارد تومان (جمع سرمایه بخش عمومی و خصوصی) مدیریت: شهرداری	مشخصات کلی
توسعه اراضی قهوه‌ای	نوسازی بزرگ مقیاس	نوسازی بزرگ مقیاس	گونه
تجاری، انبار، مسکونی، اقامتی، گردشگری	تجاری، اداری، مسکونی	تجاری، اداری	کاربری
سپاد (سازندگی پس از دفاع) شامل ۱۰ هزار سهام‌دار ایثارگر	شرکت افق سهام شرق (۹۸٪ سهام عمران و مسکن سازان منطقه شرق)، شهرداری از طریق ارائه مجوزها	شهرداری، انبوه سازان هشتم، بنیاد تعاون ناجا	سرمایه گذاران عمده

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

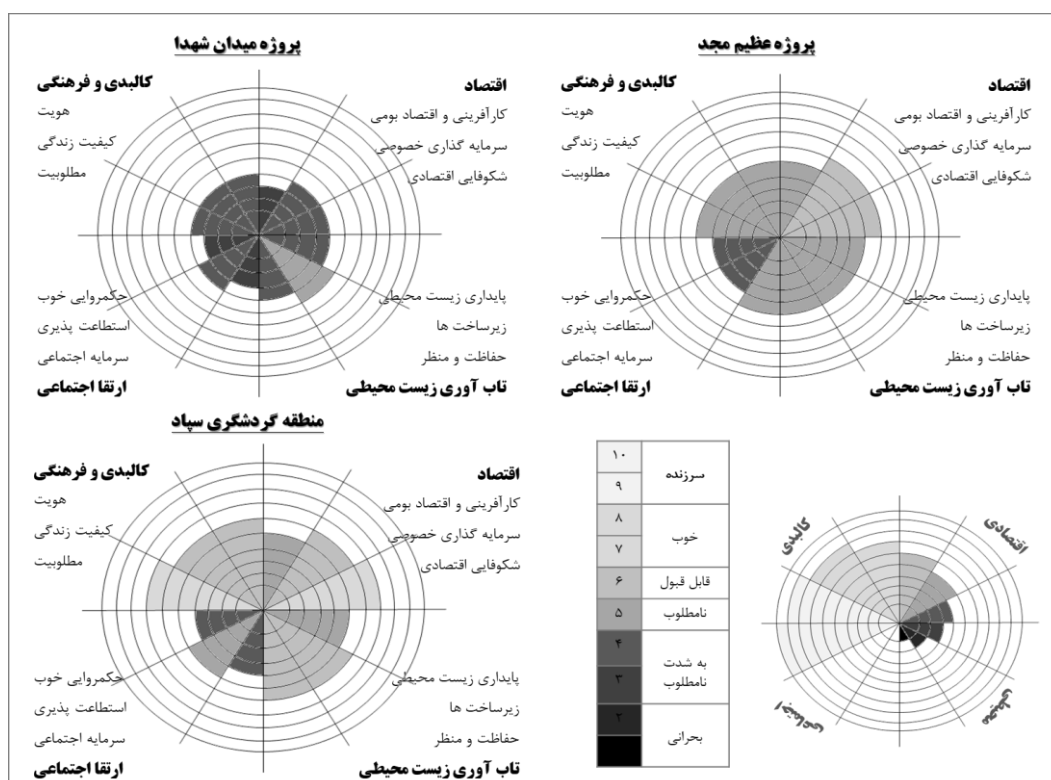
#### ۴. یافته‌های پژوهش

مطابق نتایج نظرسنجی، نمودارهای سطح پایداری ابرپروژه‌های نوسازی شهدا، نوسازی مجد و توسعه گردشگری سپاد در شکل (۲) ارائه شده است.

براساس نتایج، نمره میانگین پایداری پروژه نوسازی شهدا ۴,۵، پروژه نوسازی مجد ۵,۴ و پروژه سپاد ۶,۱ به دست آمده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، در مجموع، پروژه سپاد وضعیت بهتری نسبت به پروژه نوسازی مجد و شهدا دارد. از نظر ارتقای

پروژه‌های نوسازی شهدا، مجد و منطقه گردشگری سپاد است. مطابق نتایج، اگرچه منطقه گردشگری سپاد، وضعیت مطلوب‌تری دارد؛ اما در زمینه ارتقای اجتماعی همچنان در شرایط نامطلوب، مطابق نمودارهای چرخه پایداری پروژه است. در مورد تاب‌آوری زیست‌محیطی، علی‌رغم دستورالعمل‌ها و روش‌های مختلفی که برای طراحی بناهای پایدار و دوستاندار محیط زیست ارائه شده است و انتظار می‌رود که این پروژه‌ها الگوی توسعه‌های آتی شهر باشند، در طراحی و برنامه‌ریزی این پروژه‌ها اقدام قابل ملاحظه‌ای انجام نشده است و نمره پایینی کسب شده است.

اجتماعی، هر سه پروژه وضعیت نامطلوب یا به شدت نامطلوب دارند. در مؤلفه شکوفایی اقتصادی، پروژه نوسازی شهدا نمره ۴٫۸، پروژه نوسازی مجد نمره ۵٫۹ و پروژه سپاد نمره ۶٫۵ را کسب کرده است. در مورد مؤلفه سرزندگی فرهنگی-کالبدی، پروژه نوسازی شهدا نمره ۴٫۶، پروژه نوسازی مجد نمره ۵٫۵ و پروژه سپاد نمره ۶٫۷ کسب کرده است. در مورد مؤلفه ارتقای اجتماعی، پروژه نوسازی شهدا کمترین نمره (۳٫۹)، و پروژه نوسازی مجد و سپاد به ترتیب ۴٫۸ و ۵ را کسب کرده‌اند. وضعیت پایداری این پروژه‌ها در مؤلفه تاب‌آوری زیست‌محیطی، شامل کیفیت منظر، زیرساخت‌ها و پایداری زیست‌محیطی پروژه، به ترتیب ۴٫۷، ۵٫۵ و ۶ برای



شکل ۲. نتایج ارزیابی پایداری ابرپروژه‌ها در شهر مشهد

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

پروژه مجد از نظر شکوفایی اقتصادی، قابل قبول ارزیابی شده است. با توجه به مصاحبه‌های ضمنی، پروژه نوسازی مجد منجر به رونق اقتصادی این بافت در مقایسه با بافت گذشته شده است. ظرفیت‌های این پروژه برای جلب سرمایه‌گذار خصوصی به بافت پیرامون نیز قابل قبول ارزیابی شده است. این پروژه اگرچه با ساخت مجتمع‌های تجاری عمده‌فروشی و جلب اصناف صنعت ساختمان، لوازم تحریر، پوشاک، لوازم آشپزخانه، خرازی، تجهیزات کامپیوتر و غیره به مجموعه، سعی در ایجاد یک قطب اقتصادی کرده است، در مجموع توانایی آن برای رونق کارآفرینی و ارتقای اقتصاد بومی نامطلوب ارزیابی شده است.

در بعد کالبدی (هویت‌سازی، ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد فضاهای متنوع و مطلوب) این پروژه نامطلوب ارزیابی شده است. با این حال، ساکنان پیرامون بافت، نوسازی و ایجاد بناهای مدرن را در مقایسه با گذشته بافت مثبت ارزیابی می‌کنند؛ اما کارشناسان و شهروندان از کیفیت ساختمان‌ها و فضاهای شهری انتقاد کرده‌اند. از سوی دیگر، ابرپروژه مجد گرچه ادعای مشارکت مردمی از طریق مشارکت آن‌ها در منافع اقتصادی پروژه داشته و سعی در تملک اراضی به صورت مسالمت‌جویانه و چانه‌زنی با رضایت طرفین داشته است، نارضایتی بسیاری از مالکان به‌خصوص مستأجران و صاحبان سرفق‌لی واحدهای تجاری را به همراه داشته است. از نظر شاخص استطاعت‌پذیری، واحدهای ساخته‌شده نسبت به متوسط شهر، برای خرید غیرقابل استطاعت ارزیابی شده و برای اجاره با توجه به نبود متقاضی

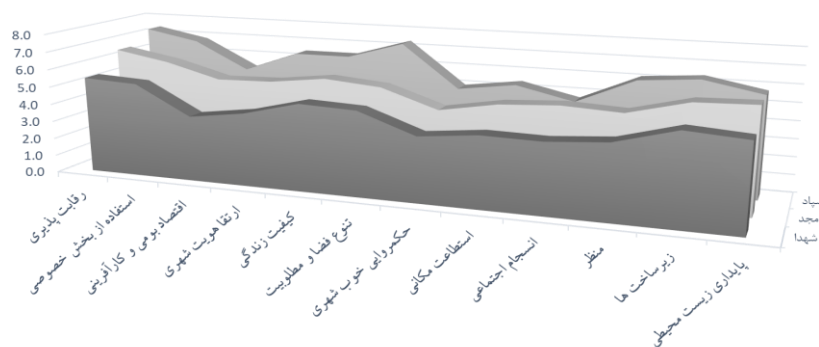
اجاره، شرایط بسیار مناسبی، البته به‌صورت موقت ارائه می‌شود. همچنین، این پروژه از نظر منظر نامطلوب ارزیابی شده است. از نظر پایداری زیست محیطی به دلیل رعایت حداقل ضوابط ساختمانی مربوط به مصرف انرژی و از نظر زیرساخت‌ها به دلیل تأمین زیرساخت‌های عمده پارکینگ عمومی و بازگشایی محور مجد نیز با وضعیت بهتری (نزدیک به وضعیت قابل قبول) ارزیابی شده است.

در پروژه نوسازی شهدا، وضعیت شاخص‌های اقتصادی نامطلوب ارزیابی شده است. این پروژه در شکوفایی اقتصادی، جذب سرمایه‌های بخش خصوصی و فراهم کردن شرایط کارآفرینی و ارتقای اقتصاد بومی عملکرد نامطلوبی داشته است. اگرچه می‌توان این وضعیت را تا حدی مرتبط با شرایط رکود اقتصادی حاکم بر بازار و صنعت ساختمان دانست؛ اما این پروژه ارزش‌ها و زمینه‌های رقابتی نوینی برای تحریک اقتصادی شهر تعریف نکرده است. در بعد کالبدی و فرهنگی، این پروژه از نظر هویت‌سازی و تأمین فضاهای متنوع، به شدت نامطلوب عمل کرده است که با توجه به تأمین فضای دو هکتاری پیاده در میدان شهدا بحث‌برانگیز بوده و به کیفیت نامرغوب طراحی فضای شهری و بدنه‌های شهری مرتبط می‌شود. از نظر شاخص‌های اجتماعی، این پروژه به‌شدت در زمینه ایجاد زمینه‌های دستیابی به حکمروایی خوب شهری، ایجاد فضاهای قابل استطاعت و ارتقای سرمایه اجتماعی ضعیف و نامطلوب بوده است. از نظر شاخص‌های منظر، پایداری زیست محیطی و تأمین زیرساخت‌ها،

مصادیق معماری نمادین اسلامی و ارائه کیفیت بهتر واحدهای تجاری و تولید فضاهای باز یا بسته اجتماعی در مجتمع‌های تجاری-تفریحی، از نظر شاخص‌های هویت‌سازی، بهبود کیفیت زندگی و ایجاد فضاهای متنوع شهری، قابل قبول و خوب ارزیابی شده است. این منطقه گردشگری، همچون سایر ابرپروژه‌های شهری مشهد، در بعد اجتماعی، نامطلوب و به شدت نامطلوب عمل کرده است. در بعد محیطی، با توجه به تأمین زیرساخت‌های مرتبط انرژی، معابر و پارکینگ و ایجاد چشم‌اندازهای نو در شهر مشهد، قابل قبول ارزیابی شده است. با این حال، همچون سایر ابرپروژه‌ها، ریزپروژه‌های منطقه گردشگری سپاد و کل مجموعه در حوزه دستیابی به پایداری زیست‌محیطی (ترویج پیاده‌مداری، انطباق با نظام حمل‌ونقل عمومی، توسعه ساختمان‌های دوست‌دار محیط زیست) تلاش قابل توجهی انجام نداده و بنابراین نامطلوب ارزیابی شده است.

علی‌رغم احداث تونل انرژی و تأمین پارکینگ‌های عمومی و افزایش سطح معابر شهری این پروژه وضعیت نامطلوب و به شدت نامطلوب دارد.

منطقه گردشگری سپاد، از نظر شاخص‌های اقتصادی وضعیت بهتری دارد. استفاده از تبلیغات بهتر برای مجموعه، برندسازی برای کل مجموعه، هدف قراردادن سوغات زائرین با سطح درآمد متوسط و منحصر به فرد بودن در شهر باعث رقابت‌پذیری بیشتر این مجموعه و شکوفایی اقتصادی پهنه‌های شهری متصل به خود شده است. همچنین، علاوه بر این‌که سرمایه‌گذار اصلی مجموعه بخش خصوصی محسوب می‌شود، سایر سرمایه‌گذاران خصوصی و ایده‌های نو بخش خصوصی را در مجموعه می‌پذیرد. باین‌حال، این پروژه نیز در راستای بهبود زمینه‌های کارآفرینی و رشد اقتصاد بومی وضعیت نامطلوبی دارد. در بعد کالبدی، با توجه به اجرای مجموعه‌هایی با معماری شاخص در شهر و منطبق بر برخی



	رقابت پذیری	استفاده از بخش خصوصی	اقتصاد بومی و کارآفرینی	ارتقا هویت شهری	کیفیت زندگی	تنوع فضا و مطلوبیت	حکمرانی خوب شهری	استطاعت مکانی	انسجام اجتماعی	منظر	زیرساخت‌ها	پایداری زیست محیطی
شهادا	5.5	5.3	3.7	4.1	4.9	4.8	3.7	4.0	3.9	4.2	5.0	4.8
مجد	6.6	6.0	5.2	5.3	5.7	5.4	4.4	4.9	5.1	5.0	5.8	5.9
سپاد	7.4	6.8	5.3	6.4	6.4	7.3	4.9	5.4	4.7	6.1	6.3	5.7

شکل ۳. مقایسه کیفیت پایداری ابرپروژه‌های شهری در شهر مشهد

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

## ۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

ابرپروژه‌های شهری به‌عنوان پروژه‌های سرمایه‌گذاری کلان، گران، جذاب و پرمخاطره بوده و شامل سطح اثرگذاری کلان در ابعاد فیزیکی و اجتماعی می‌شوند. این پروژه‌ها مبتنی بر الگوهای رقابت، جهانی‌شدن و خصوصی‌سازی با شدت و قدرت بیشتری تعریف و توجیه می‌شوند. شهر مشهد نظیر سایر شهرهای بزرگ کشور به دنبال ارتقای جایگاه جهانی خود، طی چند سال اخیر، پروژه‌های ساختمانی کلان و متعددی را تعریف و خلق کرده است. این پروژه‌ها به رغم چارچوب‌های مفهومی جذاب و قابل قبول خود نظیر پاسخ‌گویی به چالش‌های بافت‌های فرسوده شهری، بهبود کیفیت ترافیک و تأمین خدمات و زیرساخت‌های جدید، مدرن و جذاب برای شهر، چالش‌های جدیدی را برای شهر به وجود آورده و ظرفیت‌های رقابتی شهر را اشباع یا محدود ساخته‌اند.

این چالش‌ها تا حدی به ماهیت ابرپروژه‌های شهری و تقابل آن‌ها با مفهوم توسعه پایدار مربوط می‌شود؛ چرا که این پروژه‌ها ذاتاً به دنبال ارتقای مکانی و بهبود اجتماعی از طریق تولید فضاهای جدید و جذب اقشار مرفه و خلاق هستند که در عین اثربخشی برای بهبود کیفیت زندگی در مکان شهری، منجر به تضعیف بیشتر گروه‌های کم‌درآمد، اقلیت و با مهارت کمتر و از بین بردن فضای شهری شکل‌یافته از نیازها و خواسته‌های جامعه بومی و متکی بر هویت شهروندان می‌شود. این پروژه‌ها ردپای زیست‌محیطی قابل توجه داشته و نظام

اکولوژیک کلان شهر را تغییر می‌دهند. همچنین، با ایجاد تغییرات جدی در فرهنگ تولید و مصرف، هم می‌توانند باعث ارتقای برخی شاخص‌های رقابتی اقتصاد شوند و هم می‌توانند منجر به تنزل اقتصاد و تولید بومی متکی بر هویت، دارایی‌ها، سرمایه‌ها و مهارت‌های شهر و شهروندان شوند.

ارزیابی کیفیت پایداری ابرپروژه‌ها در مشهد نشان داد که این پروژه‌ها فاصله قابل توجهی از معیارهای پایداری دارند که ابرپروژه‌های شهری می‌توانند مدعی دستیابی به آن‌ها باشند. با توجه به نمره میانگین پروژه‌های مطالعه‌شده، به ترتیب، ۴٫۵، ۵٫۴ و ۶٫۱ برای پروژه شهید، مجد و سپاد، نشان‌دهنده وضعیت کمتر از مطلوب با توجه به نمودارهای چرخه‌های پایداری برای این پروژه‌ها است. در بین سه نمونه مطالعه‌شده منطقه گردشگری سپاد، نوسازی مجد و نوسازی شهید، هر سه پروژه در بعد اجتماعی، عملکردی نامطلوب و به شدت نامطلوب داشته‌اند. پروژه توسعه منطقه گردشگری سپاد که متکی بر سرمایه بخش خصوصی و پتانسیل‌های گردشگری شهر مشهد توسعه یافته است، وضعیت بهتری از نظر شاخص‌های اقتصادی، کالبدی و محیطی دارد؛ اما هر سه پروژه نه براساس چارچوب‌های توسعه شهری مطالعه و تدبیر شده و نه براساس مطالعات نیازسنجی ارزیابی شده‌اند، بلکه براساس ارزش‌گذاری افراد صاحب نفوذ در شهر و رویکرد منتخب آن‌ها در توسعه شهر مشهد ساخته شده‌اند. بنابراین، عدم انطباق این پروژه‌ها با مقاصد و برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی شهر مشهد و جداسازی

پهنه‌های پروژه‌های مذکور از بافت پیرامونی خود قابل نقد است.

نتایج این پژوهش، تأییدکننده نظریه‌های انتقادی در زمینه ابرپروژه‌های شهری است که مبین تبعات اجتماعی، اقتصادی و محیطی این پروژه‌ها در مقایسه با منافع مالی آن‌ها برای سرمایه‌گذاران و تشدید انباشت سرمایه در دست عوامل صاحب نفوذ در شهر و انزوای برخی گروه‌های اجتماعی است. در مقابل، وضعیت ابرپروژه‌های مطالعه‌شده در شهر مشهد نشان می‌دهد که به جز پروژه منطقه گردشگری سپاد که توانسته است به عنوان پروژه‌ای ارزش‌افزا برای بخشی از اراضی قهوه‌ای شهر و پهنه‌های پیرامون خود به حساب آید، سایر پروژه‌ها توان کافی برای افزایش سطح رقابتی شهر مشهد و ارتقای مکانی پهنه شهری تحت نفوذ خود را نداشته‌اند و حتی در اشباع فضاهای تجاری و اداری شهر و تنزل برخی فضاهای شهری تحت تأثیر تخریب‌های گسترده این پروژه‌ها مؤثر بوده‌اند. همچنین، نتایج پژوهش تأییدکننده نتایج مطالعات پیشین در خصوص پروژه‌های مجدد، شهدا و سپاد در توضیح تبعات منفی اجتماعی این پروژه‌ها است.

به‌طورکلی، ابرپروژه‌ها در شهر مشهد، علی‌رغم این‌که با توجه به حجم سرمایه‌گذاری و حجم بارگذاری کالبدی و عملکردی بالقوه توان افزایش ظرفیت‌های رقابت‌پذیری شهر و پیرامون خود را دارند؛ اما گام کافی جهت شکوفایی اقتصادی، ارتقای اجتماعی، ارتقای مکانی و بهبود کیفیت محیط زیست برنداشته‌اند؛ بلکه با جهت‌گیری اشتباه و کوتاه‌نظری در توسعه اقتصادی، باعث اشباع فضاهای تجاری و

تشدید مسئله رکود اقتصادی ساختمان در شهر مشهد شده و با تشویق به مصرف‌گرایی و دلالتی ساختمان، جریان احتمالی ریزش سرمایه به سمت سایر صنایع و ایجاد کارآفرینی‌ها و کارگاه‌های تولیدی را محدود ساخته‌اند. همچنین، گرچه به تأمین ایستگاه ترانزیت شهری، پارکینگ و معابر پرداخته‌اند؛ اما با توجه به حجم واحدهای تجاری، اداری و مسکونی عرضه‌شده توسط این پروژه‌ها، فشار مضاعفی بر شبکه‌های حمل‌ونقل شهری، زیرساخت‌های انرژی و شبکه آب و فاضلاب خواهند داشت. این در حالی است که در طراحی و ساخت این پروژه‌ها، تنها حداقل‌های ضوابط کاهش مصرف انرژی و غیره رعایت شده است.

در جمع‌بندی می‌توان گفت؛ ابرپروژه‌های شهری ماهیتی متعارض با مفهوم توسعه پایدار، توسعه مبتنی بر محله و زمینه‌گرایی دارند. این پروژه‌ها از خارج از بافت به بافت‌های شهری تزریق می‌شوند و برای برقراری پیوند آن‌ها با بستر و زمینه شهری در مقیاس کلان یا محلی تدابیر لازم را نیاندیشیده‌اند. بهره‌گیری از وجوه قدرت و نفوذ افراد یا گروه‌های صاحب منصب و دوری از مصادیق دموکراسی شهری، به پیشروی نسبتاً سریع این پروژه‌ها و وجود انگیزه‌های قوی برای ساخت آن‌ها توسط سرمایه‌گذاران خصوصی و عمومی در شهرهای ایران شده است. در این بستر، لابی و رانت، مهم‌ترین کانال تبیین، توجیه و تصویب این پروژه‌ها بوده و تبعات عدم دوراندیشی لازم در ساخت چنین پروژه‌ای، فاصله‌گرفتن از توسعه پایدار خواهد بود.

توسعه از طریق شاخص‌های پایداری است. شاخص‌های مذکور (شکوفایی اقتصادی، ارتقای اجتماعی، ارتقای مکانی و بهبود کیفیت محیطی)، ضمن توجه به منافع خاصی که ابرپروژه‌ها و پروژه‌های شاخص شهری به دنبال آن‌ها هستند، تقابل آن‌ها با توسعه پایدار را در نظر گرفته و به تبیین الگوهای کمک خواهد کرد که تبعات منفی ابرپروژه‌ها را تقلیل می‌دهد.

نیروهای مختلفی در عرصه توسعه شهری وجود دارند که با تکیه بر منافع و ارزش‌های ساخت ابرپروژه‌ها و برجسته‌سازی آن‌ها، به تداوم روند ساخت آن‌ها در شهرهای بزرگ و حتی بروز آن‌ها در شهرهای کوچک ایران دامن می‌زنند. بنابراین، واکنش مؤثر در برابر نیروهای مذکور، کنترل و محدودسازی آن‌ها از طریق تقویت و ضابطه‌مند کردن فرآیندهای کنترل و نظارت مرتبط با ابرپروژه‌های شهری از جمله پروژه‌های بزرگ مقیاس، شاخص و محرک

#### کتاب‌نامه

۱. پسندیده. ه. (۱۳۹۵). آسیب‌شناسی نحوه مداخله در بافت‌های قرسوده شهری با توجه به رویکردهای جامعه شناختی (نمونه موردی: طرح مجلد مشهد). مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری. تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
۲. بیله ور. ع. ا؛ پوراحمد. ا. (۱۳۸۳). روند رشد و توسعه کلان‌شهرهای کشور (مطالعه موردی: شهر مشهد). پژوهش‌های جغرافیایی، ۴۸، ۱۰۳-۱۲۱.
۳. خاکپور. ب. و باوان پوری. ع. (۱۳۸۸). بررسی و تحلیل نابرابری در سطوح توسعه‌یافتگی مناطق شهر مشهد. دانش و توسعه، ۱۶ (۲۷)، ۱۸۲-۲۰۲.
۴. رفیعیان. م. و پهلوان. س. (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی تأثیرات ایجاد ابرپروژه شهری الماس شرق مشهد از دیدگاه نواحی سکونت‌ی پیرامون با مدل Electre. انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۹، ۶۳-۵۱.
۵. رهنما. م. ر. و اسدی. ا. (۱۳۹۴). تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد. تحقیقات جغرافیایی، ۳۰ (۱)، ۱۱۶، ۵۲-۳۷.
۶. رهنما. م. ر. و ذبیحی. ج. (۱۳۹۰). تحلیل توزیع تسهیلات عمومی شهری در راستای عدالت فضایی با مدل یکپارچه دسترسی در مشهد. جغرافیا و توسعه، ۲۳، ۲۶-۵.
۷. زاهدی محبوب. آ. و ملک آبادی، س. ا. (۱۳۹۲). تحلیل و واکاوی تجربه بهسازی و ساماندهی میدان شهدای مشهد. هفت شهر، ۴۴-۴۳، ۱۳۵-۱۲۱.
۸. سعیدی رضوانی. ه. و نوریان، ف. (۱۳۸۸). بازخوانی عدالت در اجرای طرح‌های شهری کشور (نمونه: میدان شهدا در مشهد). پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۶۱، ۱۰۲-۸۵.
۹. فرهنگ (مهندسین مشاور). (۱۳۸۸). چشم‌انداز توسعه و عمران، اهداف، راهبردها و سیاست‌ها، طرح توسعه و عمران (جامع) شهر مشهد مقدس. ویرایش سوم. مشهد: نهاد مطالعات و برنامه‌ریزی توسعه و عمران.

۱۰. محمدی، ج.، زنگنه، م. و عبدلی، ا. (۱۳۸۹). سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی از نظر شهروندان شهر مشهد. فصل‌نامه مطالعات مدیریت شهری، ۲ (۳)، ۹۷-۱۱۷.
۱۱. معاونت برنامه‌ریزی و پژوهش. (۱۳۸۳). چشم‌انداز و استراتژی شهر مقدس مشهد (با محوریت شهرداری) در افق ۱۴۰۴ هجری شمسی. مشهد: شهرداری مشهد.
12. Altshuler, A., & Luberoff, D. (2003). *Mega-projects: The changing politics of urban public investment*. Cambridge, Mass: Washington, D.C. and Brookings Institution Press.
13. Dahl, R. A. (1961). *Who governs? Democracy and power in an American city*. New Haven: Yale University Press.
14. Douglass, M. (2005, May). *Globalization, mega-projects and the environment: Urban form and water in Jakarta*. Paper presented at the International Dialogic Conference on Global Cities: Water, Infrastructure and Environment, The UCLA Globalization Center, Africa.
15. Flyvbjerg, B. (2005). *Policy and planning for large infrastructure projects: Problems, causes, cures*. Washington, D.C: World Bank Publications.
16. Flyvbjerg, B. (2007). *Mega projects, policy, and planning*. Aslborg: Aslborg Universitet.
17. Flyvbjerg, B. (2012). Why mass media matter to planning research: The case of megaprojects. *Planning and Education Research*, 32(2), 169-181.
18. Flyvbjerg, B. (2013). Mega delusional: The curse of the megaproject. *New Scientist*, 220(2945), 28-29.
19. Flyvbjerg, B. (2014). What you should know about megaprojects and why: An overview. *Project Management Journal*, 45(2), 6-19.
20. Flyvbjerg, B., Bruzelius, N., & Rothengatter, W. (2003). *Megaprojects and risk: An anatomy of ambition*. Cambridge: Cambridge University Press.
21. Gellert, P. K., & Lynch, B. D. (2003). *Mega projects as displacement, UNESCO*. Oxford: Blackwell Publishing.
22. Jia, G., Yang, F., Wang, G., Hong, B., & You, R. (2011). A study of mega project from a perspective of social conflict theory. *International Journal of Project Management*, 29(7), 817-827.
23. Lehrer, U., & Laidley, J. (2009). Old mega projects newly packaged? Waterfront redevelopment in Toronto. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 786-803.
24. Marrewijk, A. V. (2007). Managing project culture: The case of environ megaproject. *International Journal of Project Management*, 25(3), 290-299.
25. Marrewijk, A. V., Clegg, S. R., Pitsis, T. S., & Veenswijk, M. (2008). Managing public-private megaprojects: Paradoxes, complexity, and project design. *International Journal of Project Management*, 26(6), 591-600.
26. Orueta, F. D., & Fainstein, S. S. (2008). The new mega-projects: Genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 759-767.
27. Ryan, B. D. (2013). The metastasizing megaproject: Urban design and monstrous moral hybrids. In G. D. Cerro Santamaría (Ed.), *Urban megaprojects: A worldwide view* (pp.1-20). Bingley, UK: Emerald Group Publishing Limited.
28. Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010. *Progress in Planning*, 76(4), 147-199.
29. Scerri, A., & James, P. (2010). Accounting for sustainability: Combining qualitative and quantitative research in developing indicators of sustainability. *International Journal of Social Research Methodology*, 13(1), 41-53.



30. Zakharova, A., & Jager, T. (2013). *Stakeholder participation to improve societal acceptance for mega projects (A case study of the forum for the coal-power plant "Datteln 4" project)*. (Unpublished master's thesis). School of Business and Economics, Sweden.