

A Comparative Analysis of New Urbanism Indicators and Influencing Factors in the Neighborhoods of Nasar, Bāgh-e Ferdows, and Golestān of Semnan: An Empirical Assessment Approach Based on New Urbanism Principles

Seyyed Mojtaba Ghazi Mirsaeed^{1*}, Yekta Ghanbarpour²

1. Associate Prof., Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Semnan University, Semann, Iran

2. B.S. in Urban Planning, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Semnan University, Semann, Iran,

3. M.Sc. Graduate in Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran,

ARTICLE INFO Abstract

Research Paper

Article history:

Received: 18 June 2026

Accepted: 11 September 2026

Published online:

12 September 2026

Keywords: *New Urbanism, Walkability, Exploratory Factor Analysis (EFA), Regression Analysis, Semnan*



<https://www.srds.ir/?adsc=4192>

Background and Objective: New Urbanism, as an integrated approach, pursues the enhancement of urban living quality, the reinforcement of walkability, and the development of vibrant public spaces. However, the degree of conformity between urban fabrics and the principles of this approach is frequently judged qualitatively, without empirical assessment. This study aims to empirically assess and comparatively analyze New Urbanism principles across three distinct fabrics of Semnan (the historical fabric of Nasar, the intermediate fabric of Bagh-e Ferdows, and the new-build fabric of Golestan) and to prioritize intervention strategies tailored to each fabric.

Methodology: The research is applied in objective and descriptive-analytical in method. Data were gathered through 360 questionnaires (120 per neighborhood) and analyzed using Exploratory Factor Analysis (EFA) and multiple regression analysis in SPSS software.

Results and Findings: The results indicate that the sampling adequacy across the overall data was favorable (KMO = 0.782) and that the residents' perceptual structure of environmental quality is a function of the physical complexity of the fabric. Specifically, 9 factors (explaining 87.8% of the variance) were identified for the traditional fabric of Nasar, 8 factors (83.7%) for the intermediate fabric of Bagh-Ferdous, and 5 factors (90.3%) for the modern fabric of Golestan. Furthermore, regression analysis revealed that walkability, with the highest coefficient of importance ($\beta = 0.81$), is the most decisive principle of New Urbanism across all three neighborhoods, and along with the "land-use diversity" index, it holds the highest priority for intervention in all three fabrics. Meanwhile, the indices of "public participation" and "cultural identity" exhibited poor status across all neighborhoods, necessitating significant reinforcement. Finally, a comparison of the final scores showed that the Golestan neighborhood has the highest and the Nasar neighborhood has the lowest alignment with the principles of New Urbanism. Based on these findings, tailored intervention strategies were formulated; accordingly, the primary priorities were identified as the regeneration and restoration of pedestrian infrastructure in Nasar, the unification of facades and the completion of the pedestrian and bicycle network in Bagh-Ferdous, and the development of active public spaces and the institutionalization of resident participation in Golestan.

Citation. Ghazi Mirsaeed, S. M., Ghanbarpour, Y. & Khosravi, A. (2027). A Comparative Analysis of New Urbanism Indicators and Influencing Factors in the Neighborhoods of Nasar, Bāgh e Ferdows, and Golestān of Semnan: An Empirical Assessment Approach Based on New Urbanism Principles. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 7(4), 108-130.

https://www.srds.ir/article_252883.html?lang=en



© The Author(s). Publisher: *Private with Cooperation Iranian Geography and Urban Planning Association.*

* Corresponding Author: sm.mirsaeed@semnan.ac.ir

EXTENDED ABSTRACT

Introduction

New Urbanism, as an integrative planning approach, seeks to enhance the quality of urban life by promoting walkability, mixed land use, human-scale design, and the development of vibrant public spaces. Beyond its physical and design dimensions, this approach addresses broader urban challenges such as automobile dependency, weakened neighborhood social life, environmental degradation, and the erosion of local identity that have accompanied the rapid and often unplanned growth of contemporary cities. By reintegrating traditional principles of neighborhood design with the requirements of contemporary urban life, New Urbanism attempts to establish a balanced relationship between physical development, social interaction, and environmental sustainability.

Despite the extensive theoretical literature on New Urbanism, the degree to which existing urban neighborhoods actually conform to its principles is frequently assessed in qualitative or descriptive terms, with limited reliance on empirical, quantitative measurement. This gap is particularly evident in cities composed of neighborhoods that have developed under markedly different historical, social, and physical conditions, where a single, uniform evaluation framework may fail to capture the distinct spatial logic of each urban fabric. Therefore, this study aims to empirically measure and comparatively analyze the principles of New Urbanism across three structurally different neighborhoods of Samnan, Iran—Nasar, representing a historic and organically developed fabric; Baghfirdows, representing a transitional fabric between tradition and modernity; and Golestan, representing a newly developed, planned fabric—and to identify context-specific intervention priorities for each neighborhood.

Methodology

This research is applied in purpose and descriptive-analytical in method. Based on a review of the theoretical literature on New Urbanism, five underlying principles—walkability, land-use diversity, identity and authenticity, environmental sustainability, and

socio-cultural vitality—were identified, and a set of 30 measurable indicators associated with these principles was developed and organized into a structured questionnaire.

Data were collected from 360 residents across the three selected neighborhoods (120 respondents per neighborhood), using a systematic sampling procedure that accounted for the demographic and social diversity of each area. The sample size satisfies the commonly applied adequacy criterion for exploratory factor analysis (a minimum of five respondents per indicator). Raw data were cleaned, coded, and entered into SPSS software, and cases with missing values were excluded to ensure the consistency of subsequent statistical analyses.

The adequacy of the overall dataset for factor analysis was first verified using the Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) measure of sampling adequacy and Bartlett's test of sphericity. Given the pronounced physical and social differences among the three neighborhoods, exploratory factor analysis (EFA) was then performed separately for each neighborhood, allowing the distinct underlying structure of each urban fabric to emerge without being averaged across heterogeneous contexts. The number of factors retained in each neighborhood was determined according to three criteria: eigenvalues greater than one, a cumulative explained variance exceeding 60%, and an acceptable explained variance for each individual factor; varimax (orthogonal) rotation was applied to improve the interpretability of factor loadings.

To enable a direct comparison across the three neighborhoods despite differences in the number and composition of the extracted factors, the 30 indicators were subsequently regrouped according to the five a priori theoretical principles, and a composite score for each principle was calculated for every neighborhood. These composite scores were then used as independent variables in a multivariate regression analysis, with an overall composite New Urbanism attainment score as the dependent variable, in order to determine the standardized relative importance (beta coefficients) of each principle. Finally, an intervention-priority index was calculated for each principle in each neighborhood by combining

residents' mean level of dissatisfaction with the standardized importance coefficient obtained from the regression analysis.

Results and Discussion

The overall dataset showed satisfactory sampling adequacy for factor analysis ($KMO = 0.782$; Bartlett's test: $\chi^2 = 750.861$, $df = 435$, $p < 0.001$). The separate factor analyses revealed that the perceptual structure through which residents evaluate their neighborhood is closely related to the complexity of the physical fabric in which they live. In the historic neighborhood of Nasar, nine factors were extracted, jointly explaining 87.8% of the total variance; in the transitional neighborhood of Baghferdows, eight factors explained 83.7% of the variance; and in the newly developed neighborhood of Golestan, only five factors explained 90.3% of the variance. This pattern indicates that residents of the historically layered, organically structured neighborhood (Nasar) perceive the quality of their environment through a larger number of relatively distinct dimensions, whereas residents of the more homogeneous, formally planned neighborhood (Golestan) tend to organize their perceptions around a smaller number of dominant, physically driven dimensions—chiefly walkability and the quality of the street network.

The subsequent regression analysis showed that, among the five principles, walkability had by far the highest standardized importance coefficient ($\beta = 0.81$) in explaining the overall degree of New Urbanism attainment, followed by land-use diversity ($\beta = 0.69$), environmental sustainability ($\beta = 0.67$), identity and authenticity ($\beta = 0.66$), and the socio-cultural dimension ($\beta = 0.65$). Accordingly, walkability and land-use diversity emerged as the two highest-priority principles for intervention in all three neighborhoods, regardless of differences in urban fabric type, although the underlying reasons for this priority differed across contexts: in Nasar, it stemmed mainly from deteriorated pedestrian infrastructure and the dominance of residential land use; in Baghferdows, from inconsistent facade treatment and insufficient land-use mixing; and in Golestan, from reduced pedestrian quality during peak traffic hours despite an otherwise well-organized street network.

In contrast, community participation and cultural identity were identified as the weakest dimensions across all three neighborhoods, although for different reasons in each case. In Nasar, cultural identity itself was relatively well preserved, but its overall priority for intervention remained low mainly because of its comparatively smaller statistical weight; in Baghferdows and Golestan, by contrast, the weak standing of cultural identity reflected a genuine lack of historically rooted identity and collective memory associated with more recently developed fabrics. Community participation showed the lowest explanatory contribution among the extracted factors in both Nasar and Baghferdows, pointing to a persistent gap between the physical potential for social interaction (particularly evident in Nasar's traditional alley-based structure) and its institutionalization into effective participatory mechanisms.

A comparison of the composite scores across neighborhoods showed that Golestan achieved the highest overall alignment with New Urbanism principles, owing to its coherent physical structure, regular street network, and extensive access to services, although this advantage was concentrated mainly in physical-functional dimensions and was accompanied by a comparatively weak sense of social vitality and historical identity. Baghferdows occupied an intermediate position, reflecting its transitional character between tradition and modernity, while Nasar—despite its rich cultural and architectural heritage—recorded the lowest overall score, largely due to pronounced weaknesses in environmental sustainability and social participation stemming from high building density, physical deterioration, and a shortage of green space.

Conclusion

This study demonstrates that the degree of alignment between urban neighborhoods and the principles of New Urbanism is strongly shaped by the historical depth and physical complexity of each urban fabric, and that a single, undifferentiated evaluation and intervention strategy is unlikely to be effective across structurally different neighborhoods. Walkability and land-use diversity emerged as the most influential and consistently high-priority

principles across all three neighborhoods studied, suggesting that urban management should treat these two dimensions as foundational entry points for any New Urbanism-oriented intervention, irrespective of neighborhood type. At the same time, the divergent underlying causes of weak community participation and cultural identity across the historic, transitional, and newly developed neighborhoods indicate that policies aimed at strengthening these dimensions must be tailored to the specific character of each fabric—emphasizing preservation and activation of existing assets in historic contexts, and the gradual, deliberate cultivation of identity and participatory culture in transitional and newly developed ones. Taken together, these findings offer a replicable, empirically grounded framework for assessing New Urbanism attainment and prioritizing context-sensitive interventions in mid-sized Iranian cities.

Declarations

Funding: There is no funding support.

Authors' Contribution: The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest: The authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments: We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

References

1. Armanshahr Consulting Engineers. (2015). Semnan master plan (Vols. 1–6). General Directorate of Roads and Urban Development of Semnan Province (In Persian).
2. Bahrami, Y., Bahri Angord, N., Ghaderi Motlagh, I., & Hosseini, S. A. (2017). Physical evaluation of newly founded urban neighborhoods using new urbanism principles (Case: Yaghchian neighborhood of Tabriz). *Geographical Planning of Space*, 7 (25), 21–36. (In Persian). https://gps.gu.ac.ir/article_54238.html
3. Berrigan, D., Dodd, K., Troiano, R. P., Reeve, B. B., & Ballard-Barbash, R. (2006). Physical Activity and Acculturation Among Adult

Hispanics in the United States. *Research Quarterly for Exercise and Sport*, 77(2), 147–157. <http://dx.doi.org/10.1080/02701367.2006.10599349>

4. Blasingame Custer, J. (2007). New Urbanism and Euclidian Zoning: Can They Co-Exist? Land Use Clinic, University of Georgia School of Law, 1–6.

<https://digitalcommons.law.uga.edu/landuse/17>

5. Cai, J., Li, X., Liu, L., Chen, Y., Wang, X., & Lu, S. (2021). Coupling and coordinated development of new urbanization and agro-ecological environment in China. *Science of The Total Environment*, 776, 145837.

<https://doi.org/10.1016/J.SCITOTENV.2021.145837>

6. Cervero, R., & Duncan, M. (2006). Which reduces vehicle travel more: Jobs-housing balance or retail housing mixing. *Journal of the American Planning Association*, 72(4), 475–490.

<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360608976767>

7. Cysek-Pawlak, M. M., & Pabich, M. (2021). Walkability—the New Urbanism principle for urban regeneration. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 14(4), 409–433.

<https://doi.org/10.1080/17549175.2020.1834435>

8. Cysek-Pawlak, M., Krzysztofik, S., & Makowski, A. (2022). Urban regeneration and urban resilience planning through connectivity: The importance of this principle of new urbanism. *European Spatial Research and Policy*, 29(1), 111–133.

<https://doi.org/10.18778/1231-1952.29.1.06>

9. Esmaeili, M., & Moshiri Tayebi Nejad, S. R. (2024). The role of urban zones in the development of Arak City. *Quarterly Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies (JSURDS)*, 5(2), 157–180.

https://www.srds.ir/article_200885.html?lang=en

10. Ewing, R., & Cervero, R. (2010). Travel and the Built Environment. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294.

<https://doi.org/10.1080/01944361003766766>

11. Franco-Torres, M., Rogers, B. C., & Harder, R. (2021). Articulating the new urban water paradigm. *Critical Reviews in Environmental*

Science and Technology, 51(23), 2777–2823.

<https://doi.org/10.1080/10643389.2020.1803686>

12.Garde, A. (2020). New urbanism: Past, present, and future. *Urban Planning*, 5(4), 453–463.

<https://doi.org/10.17645/up.v5i4.3478>

13.Golshahi, M., Sargolzaei, S., & Ghazi, R. (2021). Sustainable regeneration of problematic neighborhoods of border metropolises with an emphasis on new urbanism and its promotion strategies: A case study of Babaeian Neighborhood, Zahedan. *Urban Structure and Function Studies*, 8 (29), 125–148. (In Persian).

<https://doi.org/10.22080/usfs.2021.3443>

14.Habibi, S. M., Tahsildar, M., & Pourmohammadreza, N. (2011). A commentary on the principles and rules of vernacular urban planning in relation to contemporary urban planning theories. *Housing and Rural Environment*, 30 (135), 3–22. SID. (In Persian).

<https://sid.ir/paper/186162/fa>

15.Hall, C. M., & Ram, Y. (2018). Walk score® and its potential contribution to the study of active transport and walkability: A critical and systematic review. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 61, 310–324.

<https://doi.org/10.1016/j.trd.2017.12.018>

16.Izadnejad, S., & Maleki, S. (2025). Investigating and evaluating citizens' satisfaction and perception of the pedestrian-oriented principle of New Urbanism in Ahvaz City. *Quarterly Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies(JSURDS)*, 6(1), 432–451.

https://www.srds.ir/article_242378.html?lang=en

17.Keith, M., Birch, E., Buchoud, N. J., Cardama, M., Cobbett, W., Cohen, M., ... & van der Pütten, M. (2023). A new urban narrative for sustainable development. *Nature Sustainability*, 6(2), 115–11.

<https://doi.org/10.1038/s41893-022-00979-5>

18.Khalili, A., Heidarzadeh, E., & Sedaghatnia, S. (2015). Measuring the new principles of urbanism approach and presenting action solutions in neighborhoods scale, case study: The Babolsar coastal township neighborhoods. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 7 (13), 275–292. (In Persian).

https://www.armanshahrjournal.com/article_33452.html

19.Koohsari, M. J., Sugiyama, T., Hanibuchi, T., Shibata, A., Ishii, K., Liao, Y., & Oka, K. (2018). Validity of Walk Score® as a measure of

neighborhood walkability in Japan. *Preventive Medicine Reports*, 9, 114–117.

<https://doi.org/10.1016/j.pmedr.2018.01.001>

20.Latifi, G., & Safari Chabak, N. (2014). Re-creating the concept of neighborhood in Iranian-Islamic cities based on the principles of New Urbanism. *Urban Studies Quarterly*, 2(8), 3–12. (In Persian).

https://urbstudies.uok.ac.ir/article_6418.html

21.Maleki, S., & Moradi, H. (2023). Evaluation of the indicators related to New Urbanism in the sustainability of the urban areas of Ilam. *Journal of Urban Structure & Function Studies*, 10(35), 191–218. (In Persian).

<https://doi.org/10.22080/usfs.2023.23942.2279>

22.Mehaffy, M. W., & Haas, T. (2020). New Urbanism in the New Urban Agenda: Threads of an unfinished reformation. *Urban Planning*, 5(4), 441–452. <https://doi.org/10.17645/up.v5i4.3371>

23.Rahimi, B., Masoumi, M. T., & Nazmfar, H. (2022). A comparative study based on the principles of neo-urbanism in urban neighborhoods: A case study of Rasht metropolis. *Journal of Urban and Regional Planning Studies*, 17 (3), 793–809. (In Persian).

<https://search.isc.ac/dl/search/defaultta.aspx?DTC=8&DC=1321016>

24.Rahnama, M. R., Roshani, P., & Afshari, M. (2014). Qualitative promotion of modern urban neighborhoods by applying the New Urbanism approach (Case study: Azadshahr District of Mashhad. *Journal of Geography and Urban Development*, (3), 27–45. (In Persian).

<http://noo.rs/3ePXn>

25.Rogers, D., & Gibson, C. (2021). Unsolicited urbanism: Development monopolies, regulatory-technical fixes and planning-as-deal-making. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3), 525–547.

<https://doi.org/10.1177/0308518X20952421>

26.Shuaijin. (2021). The development of the new urbanism theory and reflections on its application at florida's seaside. *Journal of Architectural Research and Development*, 5(5), 1–7.

<https://doi.org/10.26689/jard.v5i4.2497>

27.Thompson, M. (2021). What's so new about New Municipalism? *Progress in Human Geography*, 45(2), 317–342.

<https://doi.org/10.1177/0309132520909480>



نوع مقاله: پژوهشی

فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای

https://www.srds.ir/article_252883.html?lang=fa

دوره هفتم، شماره چهارم، پیاپی (۲۶)، زمستان ۱۴۰۵

صص ۱۳۰-۱۰۸

تحلیل تطبیقی شاخص‌ها و عوامل نوشهرسازی در محله‌های ناسار، باغ فردوس و گلستان شهر سمنان رویکردی مبتنی بر سنجش تجربی و اصول نوشهرسازی

سید مجتبی قاضی میرسعید^{*}، یکتا قنبرپور^۲، علی خسروی^۳

۱. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر، معماری و شهرسازی، دانشگاه سمنان، سمنان، ایران

۲. کارشناسی شهرسازی، دانشکده هنر، معماری و شهرسازی، دانشگاه سمنان، سمنان، ایران

۳. کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۶/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۳/۲۸

چکیده

زمینه و هدف: نوشهر سازی به‌عنوان رویکردی تلفیقی، ارتقای کیفیت زیست شهری، تقویت پیاده‌مداری و توسعه فضاهای عمومی سرزنده را دنبال می‌نماید. بااین‌حال، میزان انطباق بافت‌های شهری با این اصول، غالباً بدون سنجش تجربی و به‌صورت کیفی قضاوت شده است. پژوهش حاضر باهدف سنجش تجربی و تحلیل تطبیقی اصول نوشهرسازی در سه بافت متفاوت از شهر سمنان (بافت تاریخی ناسار، بافت میانه باغ فردوس و بافت نوساز گلستان) و اولویت‌بندی راهکارهای مداخله متناسب با هر بافت انجام شده است.

روش‌شناسی: این پژوهش، از نظر هدف کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی می‌باشد. داده‌ها از طریق ۳۶۰ پرسشنامه (۱۲۰ پرسشنامه در هر محله) گردآوری و با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی و رگرسیون چندمتغیره در نرم‌افزار SPSS تحلیل شده‌اند.

یافته‌ها و نتایج: نتایج پژوهش نشان می‌دهد که کفایت نمونه‌گیری در سطح کل داده‌ها مطلوب بوده ($KMO=0.782$) و ساختار ادراکی از کیفیت محیطی، تابع پیچیدگی بافت کالبدی می‌باشد؛ به‌طوری‌که، در ناسار ۹ عامل (واریانس ۸۷.۸٪)، در باغ فردوس ۸ عامل (۸۳.۷٪) و در گلستان ۵ عامل (۹۰.۳٪)، در این رابطه، شناسایی شدند. همچنین تحلیل رگرسیونی مشخص کرد که پیاده‌مداری با بالاترین ضریب اهمیت ($\beta=0.81$) در هر سه محله تعیین‌کننده‌ترین اصل نوشهر سازی است و همراه با شاخص "تنوع کاربری"، بالاترین اولویت مداخله را در هر سه بافت به خود اختصاص داده است. در این میان، شاخص‌های "مشارکت مردمی" و "هویت فرهنگی" در هر سه محله، وضعیت نامناسبی داشته و نیازمند تقویت جدی می‌باشند. درنهایت، مقایسه امتیازات نهایی نشان داد که محله گلستان بیشترین و محله ناسار کمترین تطابق را با اصول نوشهر سازی دارند. بر پایه این نتایج، راهکارهای مداخله‌ای متناسب با ویژگی‌های هر بافت تدوین گردید؛ اولویت نخست در محله ناسار، بازآفرینی و مرمت زیرساخت‌های پیاده، در باغ فردوس یکپارچه‌سازی نماها و تکمیل شبکه پیاده‌رو و مسیر دوچرخه، و در محله گلستان توسعه فضاهای عمومی فعال و نهادینه‌سازی مشارکت ساکنان، به‌عنوان محورهای اصلی پیشنهاد شدند.

واژگان کلیدی: نوشهر سازی، پیاده‌مداری، تحلیل عاملی اکتشافی، تحلیل رگرسیون، سمنان.

^{*} مسئول مکاتبات: sm.mirsaeed@semnan.ac.ir

ارجاع به این مقاله: قاضی میرسعید، سید مجتبی، قنبر پور، یکتا و خسروی، علی. (۱۴۰۵). تحلیل تطبیقی شاخص‌ها و عوامل نوشهرسازی در محله‌های ناسار، باغ فردوس و گلستان شهر سمنان، رویکردی مبتنی بر سنجش تجربی و اصول نوشهر سازی. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۷(۴)، ۱۰۸-۱۳۰.

مقدمه و بیان مسأله

در جهان معاصر، شهرها با شتابی بی سابقه در حال رشد و دگرگونی هستند و روند شهرنشینی، مسائل پیچیده‌ای را در ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی پدید آورده است. در واقع بیش از نیمی از جهان در مناطق شهری زندگی می کنند. در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، نرخ شهرنشینی رو به افزایش است (Esmaeili & Moshiri Tayebi, 2024: 158).

افزایش تراکم جمعیت، توسعه پراکنده و گسترش کالبدی شهرها، سبب مصرف بی‌رویه منابع، افت کیفیت زیست و کاهش سرزندگی فضایی شده است. بسیاری از شهرها، باوجود رشد کالبدی، در تأمین نیازهای اساسی انسان شهری، همچون امنیت، عدالت فضایی و کیفیت زیست ناکام مانده‌اند. از سوی دیگر، ناپایداری محیط زیست، آلودگی هوا و بحران هویت فرهنگی، چالش‌هایی‌اند که مستقیماً حیات و تعادل شهری را تحت تأثیر قرار داده‌اند. در چنین شرایطی، نوشهر سازی به عنوان پاسخی نوین و یکپارچه به بحران‌های شهری مطرح شده است. این رویکرد از اواخر قرن بیستم وارد ادبیات برنامه‌ریزی شهری گردید و پاسخی به مشکلاتی چون وابستگی شدید به خودرو، تضعیف حیات اجتماعی محله‌ها و فشار فزاینده بر محیط زیست محسوب می شود. نوشهر سازی با تأکید بر انسان محوری، الگوهای سنتی سکونت را بازخوانی کرده و تلاش دارد میان توسعه کالبدی، تعاملات اجتماعی و پایداری محیطی، پیوندی متوازن ایجاد نماید. از مفاهیم محوری در رویکرد نوشهر سازی، پیاده مداری می باشد. نوشهر سازی با سامان‌دهی کاربری‌ها و طراحی شبکه معابر به گونه‌ای که حرکت پیاده ایمن، راحت و جذاب باشد، تلاش می کند وابستگی به خودرو را کاهش دهد. استقرار کاربری‌هایی نظیر مدرسه، خرده‌فروشی‌ها، خدمات محلی و فضاهای سبز در شعاع قابل دسترسی پیاده، علاوه بر افزایش تحرک بدنی، موجب پویایی فضاهای عمومی و تقویت سرمایه اجتماعی می شود (Ewing et al, 2010: 267). در همین راستا، طراحی خیابان‌ها به عنوان «فضای عمومی» و نه صرفاً معبر عبوری، از اصول کلیدی این رویکرد به شمار می آید. اختلاط کاربری زمین از پایه‌های دیگر نوشهر سازی است. در مقابل الگوهای سنتی منطقه‌بندی که به جدایی عملکردها می انجامد و سفرهای طولانی روزانه را اجتناب‌ناپذیر می کند، نوشهر سازی بر هم‌جواری و ترکیب کاربری‌های مسکونی، تجاری، خدماتی و تفریحی تأکید می نماید (Berrigan et al, 2006: 149). چنین ترکیبی امکان پاسخ‌گویی هم‌زمان به نیازهای مختلف زندگی روزمره را در یک محدوده محلی فراهم کرده و به شکل‌گیری محله‌های سرزنده و پویا کمک می کند (Blasingame, 2007: 4).

از منظر زیست محیطی، این رویکرد در پی کاهش اثرات منفی توسعه شهری از طریق حفظ منابع طبیعی، کنترل گسترش افقی شهر و حمایت از زیرساخت‌های سبز است. فضاهای باز، پارک‌ها، باغ‌های شهری و شبکه‌های حمل و نقل عمومی کارآمد، عناصر جدایی‌ناپذیر محلات مبتنی بر نوشهر سازی هستند. این اقدامات با کاهش مصرف سوخت‌های فسیلی، بهبود کیفیت هوا و تشویق به سبک زندگی پایدار، نقش مهمی در ارتقای تاب‌آوری محیطی شهرها ایفا می کنند (Cervero et al, 2006: 478). همچنین توجه به طراحی اقلیم‌محور، مدیریت آب‌های سطحی و استفاده از پوشش گیاهی بومی از دیگر موضوعاتی است که در رویکردهای جدید نوشهر سازی برجسته شده است. بعد اجتماعی نوشهر سازی نیز به همان اندازه حائز اهمیت است. این رویکرد بر مشارکت فعال ساکنان در فرایند برنامه‌ریزی و طراحی تأکید دارد و بر این باور است که کیفیت محیط‌های شهری زمانی ارتقا می یابد که ساکنان در تصمیم‌گیری‌ها نقش داشته باشند. چنین مشارکتی موجب تقویت حس تعلق، افزایش مسئولیت‌پذیری اجتماعی و شکل‌گیری هویت محلی منسجم می شود (Bahrami et al, 2017: 23; Habibi et al, 1390: 5). در همین چارچوب، مفاهیمی مانند «محله‌محوری»، «فضاهای جمعی قابل استفاده برای همه گروه‌های سنی» و «تنوع مسکن برای اقشار مختلف» نیز مورد توجه قرار می گیرد تا عدالت فضایی تقویت شود. به طور کلی، در شرایطی که شهرهای معاصر با چالش‌هایی نظیر گسترش بی‌رویه، آلودگی، کاهش تعاملات اجتماعی و نابرابری فضایی روبه‌رو هستند، نوشهر سازی به عنوان رویکردی

چندبعدی تلاش می‌کند میان ابعاد کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی توسعه شهری تعادل برقرار کند (Latifi & Safari Chabak, 2014: 6; Rahimi et al, 2022: 795).

هدف نهایی این رویکرد، شکل‌دهی به محله‌هایی قابل زیست، پویا و پایدار است که در آن‌ها کیفیت زندگی شهروندان در کانون توجه قرار دارد (Khalili et al, 2015: 278; Maleki & Moradi, 2023: 195).

در پژوهش حاضر به‌منظور تحلیل و سنجش شاخص‌ها و متغیرهای مرتبط با رویکرد نوشهرسازی، از روش تحلیل اکتشافی داده‌ها استفاده شده است. این روش ابزاری است که محقق را قادر می‌سازد تا روابط درونی میان متغیرهای مؤثر در پدیده‌های شهری را شناسایی و ساختار مفهومی منسجمی از آن استخراج نماید. در حقیقت، تحلیل اکتشافی داده‌ها کمک می‌کند تا ماهیت شاخص‌های شهری مانند انسان‌محوری، پایداری محیطی و هویت اجتماعی به‌طور دقیق‌تر سنجیده شوند و از هم‌پوشانی داده‌ها در فرآیند تصمیم‌گیری جلوگیری گردد. در این راستا، داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS تحلیل و الگوهای پنهان میان شاخص‌های نوشهرسازی شناسایی شدند. این امر موجب گردید تا بستری علمی برای درک عمیق‌تر کیفیت زیست در مقیاس محله‌ای فراهم آید. از سوی دیگر بررسی پیشینه پژوهش در زمینه‌ی نوشهرسازی مبین آن است که مطالعات پیشین عمدتاً از دو رویکرد به این موضوع پرداخته‌اند: نخست، ارزیابی کیفی و توصیفی اصول نوشهرسازی در یک بافت یا محله؛ و دوم، سنجش کمی این اصول بدون توجه نظام‌مند به تفاوت‌های کالبدی-تاریخی میان بافت‌های مختلف یک شهر. به‌عبارت‌دیگر، خلأ موجود در ادبیات پژوهشی، فقدان یک سنجش تجربی تطبیقی است که تأثیر ساختار کالبدی و دوره ساخت بافت بر ادراک ساکنان از اصول نوشهرسازی را تبیین نماید. از این‌رو، پژوهش حاضر با به‌کارگیری تحلیل عاملی اکتشافی مستقل برای سه بافت متمایز (تاریخی، میانه و نوساز) در شهر سمنان و مقایسه ساختارهای عاملی حاصل، به دنبال پاسخ به این پرسش است که آیا تعداد، ترکیب و اهمیت نسبی عوامل تبیین‌کننده نوشهرسازی در بافت‌هایی با دوره‌های ساخت متفاوت، یکسان است یا خیر؛ و درنهایت، کدامیک از این شاخص‌ها در هر بافت نقش تعیین‌کننده‌تری در تحقق رویکرد نوشهرسازی داشته و کدامیک از اولویت‌های اثرگذاری کمتری برخوردار بوده‌اند.

به‌منظور تحلیل و ارزیابی شاخص‌های نوشهرسازی، سه محله از شهر سمنان که در سه بافت متمایز شهری توسعه‌یافته‌اند، به‌عنوان مطالعه موردی پژوهش انتخاب شدند. درواقع این سه بافت متفاوت، هر یک نمایانگر مرحله‌ای از تحول در شهر سمنان می‌باشند. محله ناسار، با پیشینه تاریخی و ساختار ارگانیک خود، مظهر هویت بومی و زندگی سنتی است. باغ‌فردوس، الگویی از گذار میان سنت و مدرنیته به شمار می‌رود. در این میان محله گلستان جلوه‌ای از شهرسازی معاصر با شبکه‌ای از معابر منظم و الگوهای جدید توسعه شهری می‌باشد. معیار انتخاب این سه محله، هم‌راستایی آن‌ها با تقسیم‌بندی سه‌گانه نواحی شهر سمنان در طرح جامع (۱۳۹۴) و پوشش کامل طیف دوره‌های اصلی ساخت‌وساز شهر بوده است: پیش از دوره معاصر (ناسار)، دوره میانی گذار (باغ‌فردوس) و دوره اخیر برنامه‌ریزی‌شده (گلستان). در واقع از میان محله‌های واجد شرایط در نواحی سه‌گانه شهر سمنان، محله‌هایی انتخاب شدند که از یک سو کمترین میزان اختلاط و همپوشانی با بافت‌های مجاور را دارا باشند و از سوی دیگر، بیشتر، نمایش‌دهنده‌ی الگوی توسعه دوره خود باشند. لازم به ذکر است محله‌های دیگری نظیر محله‌ی آتشگاه، شهرک فرهنگیان، گلشهر، شهرک مدیران و... نیز به‌عنوان گزینه در نظر گرفته شدند، اما به دلایلی همچون کم‌بودن میزان جمعیت جهت تکمیل پرسشنامه‌ها و همچنین اختلاط نوع بافت محلات مذکور با سایر گونه‌ها، از دامنه پژوهش کنار گذاشته شدند.

تحلیل هم‌زمان این سه محله، فرصتی را فراهم می‌نماید تا از یک‌سو تنوع کالبدی و اجتماعی شهر سمنان را در چارچوب اصول نوشهرسازی مورد واکاوی قرار گیرد و از سوی دیگر بتوان میزان مطلوبیت هریک از محله‌ها را محاسبه کرده و نهایتاً مناسب‌ترین محله را که تطابق بیشتری با ویژگی‌های رویکرد نوشهرسازی دارد، شناسایی نمود. در این راستا پژوهش حاضر با توجه به ماهیت موضوع و اهداف از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و اطلاعات موردنیاز از طریق

پرسشنامه، بررسی اسناد بالادست، طرح جامع سمنان (۱۳۹۴) و داده‌های GIS مرتبط با آن و نیز روش‌های میدانی جمع‌آوری شده است.

مبانی نظری پژوهش

نوشهر سازی از جمله رویکردهایی است که به‌عنوان پاسخی به مشکلات پراکندگی شهری، بی‌هویتی کالبدی و کاهش تعاملات اجتماعی در شهرهای معاصر شکل گرفته است. خاستگاه نظری نوشهر سازی، مبتنی بر ارزیابی انتقادی شهرسازی اواخر قرن بیستم، و تلاش برای بازآفرینی ارزش‌های اصیل شهری همچون پیاده‌مداری، تنوع کاربری‌ها و حضور فضاهای عمومی سرزنده است. این رویکرد طبقه‌بندی‌های سنتی را به چالش می‌کشد و هدف آن گسترش جوامعی فشرده، پایدار و متنوع برای ارتقای کیفیت حضور و ارتباط انسانی در محیط شهری است (Khalili et al, 2015: 278; Garde, 2020: 455). اصول بنیادین نوشهر سازی عبارت است از پیاده‌مداری، ترکیب کاربری‌ها، تنوع مسکن، حمل‌ونقل پایدار و توسعه فضاهای عمومی فعال. طراحی شهری مبتنی بر پیاده‌مداری، فاصله دسترسی به خدمات را کاهش داده و موجب افزایش سلامت و رفاه شهروندان می‌شود (Hall & Ram, 2018: 313).

ترکیب کاربری‌های تجاری، اجتماعی و مسکونی در یک محدوده، سبب سرزندگی اجتماعی و اقتصادی و کاهش سفرهای غیرضروری می‌شود (Cysek-Pawlak et al, 2022: 113). همچنین، تنوع مسکن با فراهم کردن انواع واحدهای مسکونی برای اقشار مختلف، به عدالت فضایی و پذیرش اجتماعی کمک می‌کند. این اصل به‌ویژه در شهرهای بزرگ و مناطق حاشیه‌ای ایران اهمیت بیشتری یافته است (Franco-Torres et al, 2021: 2779). حمل‌ونقل پایدار یکی دیگر از ارکان نوشهر سازی است که با تأکید بر توسعه شبکه حمل‌ونقل عمومی، پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه، وابستگی به خودروی شخصی را کاهش داده و آثار محیط‌زیستی زیان‌بار را کنترل می‌کند (Koohsari et al, 2018: 115).

پیاده‌روی نیز به‌عنوان یکی از مهم‌ترین شیوه‌های جابه‌جایی پایدار، دارای آثار مثبت گسترده‌ای در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فردی است (Izadnejad & Maleki, 2025: 433). همچنین فضاهای عمومی سرزنده، نظیر میدان‌ها، پارک‌ها و باغ‌ها، سبب افزایش مشارکت اجتماعی و ارتقاء کیفیت زندگی شهری می‌گردد و به افراد اجازه می‌دهد تا به‌سادگی تعامل کنند و حس تعلق به محله را تقویت نمایند (Khalili et al, 2015: 280; Mehaffy & Haas, 2020: 444).

نوشهر سازی به ابعاد اجتماعی و فرهنگی شهر نیز توجه دارد. تقویت سرمایه اجتماعی، حس تعلق، تنوع فرهنگی و انسجام محلی از عوامل مؤثر در موفقیت این رویکرد هستند (Latifi & Safari Chabak, 2014: 6; Keith et al, 2023: 116). پژوهش‌ها نشان داده‌اند که مشارکت و پیوند محلی نقش بسزایی در بهبود حس امنیت و رضایت شهروندان دارد (Rahnama et al, 2014: 40; Thompson, 2021: 320).

باوجود اهداف عالی نوشهر سازی، برخی نقدها وارد است؛ گاهی پروژه‌ها در عمل به محله‌هایی ویژه گروه‌های خاص تبدیل شده‌اند و تنوع اجتماعی و اقتصادی کمتر از آن چیزی است که ادعا می‌شود. این مسئله در پروژه‌های نوشهر سازی تهران نیز دیده شده است و نشان‌دهنده ضرورت توجه به زمینه‌های بومی، نیازهای واقعی و مشارکت همه اقشار در طراحی شهری می‌باشد (Rogers & Gibson, 2021: 542). لذا موفقیت نوشهر سازی در ایران مستلزم توجه ویژه به بسترهای اجتماعی-فرهنگی هر محله و تطبیق راهبردها با ویژگی‌های جامعه شهری کشور است (Khalili et al, 2015: 290; Cysek-Pawlak et al, 2022: 422). جدول ۱ اصول نوشهر سازی و شاخص‌ها و زیر شاخص‌های مرتبط با آن را نشان می‌دهد.

جدول ۱: شاخص ارزیابی اصول نو شهر سازی در مقیاس محله

Table 1: Evaluation Indicators of New Urbanism Principles at the Neighborhood Scale

اصول نو شهر سازی	شاخص	زیر شاخص	توضیحات تحلیلی	سوالات
پیاده مداری	ساختار پیاده‌رو	عرض، کف‌سازی، ایمنی، رمپ معلول، سایه‌انداز	پیاده‌روهای ایمن و راحت، باعث افزایش تحرک پذیری و تعامل شهروندان در فضای شهری می‌شوند.	۱. مسیرهای پیاده‌روی مناسب و ایمن در محله وجود دارد. ۲. عرض پیاده‌روها کافی و مناسب است. ۳. عبور و مرور سواره‌ها، پیاده‌روی را با مشکل مواجه نمی‌کند.
	اتصالات درون محله‌ای	اتصال به خدمات، مسیر پیاده پیوسته، خیابان کامل	اتصال پیوسته مسیرهای پیاده به خدمات محلی، پویایی اجتماعی و کیفیت زندگی را افزایش می‌دهد.	۴. تابلوها، مبلمان شهری، سایه‌بان و روشنایی کافی در مسیرهای پیاده‌روی وجود دارد.
تنوع کاربری	اختلاط کاربری	مسکونی، تجاری، خدماتی، فرهنگی	تنوع کاربری موجب سرزندگی فضا و کاهش سفرهای درون‌شهری می‌شود.	۵. تنوع کاربری (مسکونی، تجاری، خدماتی) در محله مشهود است.
	دسترسی محلی	نزدیکی به مدرسه، فروشگاه، خدمات پایه	وقتی ساکنان برای نیازهای روزمره نیازی به خروج از محله نداشته باشند، حس تعلق افزایش می‌یابد.	۶. مراکز خرید روزانه، مغازه، مدرسه و سایر خدمات شهری در نزدیکی سکونت من قرار دارند. ۷. امکان انجام امور روزمره بدون نیاز به خروج از محله فراهم است.
هویت و اصالت	حفظ بافت تاریخی	باززنده‌سازی، مرمت، کاربری مجدد	تداوم تاریخی محله‌ها با حفظ ساختار گذشته، سبب تقویت هویت و انسجام فرهنگی می‌شود.	۸. در محله انواع مختلف واحدهای مسکونی (آپارتمان، ویلا، واحد کوچک و بزرگ) دیده می‌شود.
	ادراک مکان	نمادهای شهری، خاطره‌پذیری، تجربه فضایی	ادراک مکان یکی از پایه‌های تعلق به محله و هویت‌یابی شهری است.	۹. امکان دسترسی گروه‌های مختلف درآمدی به گزینه‌های مناسب مسکن وجود دارد. ۱۰. معماری ساختمان‌های محله با هویت و فرهنگ منطقه هماهنگ است.
پایداری محیطی	حمل‌ونقل پایدار	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، مسیر دوچرخه، کاهش خودرومحوری	مدیریت حمل‌ونقل پاک، نقش مؤثری در سلامت محیط‌زیست و کاهش ترافیک دارد.	۱۱. وجود ساختمان‌های شاخص و بناهای ارزشمند (از نظر تاریخی/فرهنگی) حس هویت‌بخشی به محله می‌دهد.
	طبیعت شهری	فضای سبز، کاشت درخت، حفاظت از باغات	طبیعت شهری نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی، آسایش روانی و محیط‌زیست ایفا می‌کند.	۱۲. مصالح و طراحی نماها با کیفیت و زیبایی مناسب اجرا شده‌اند. ۱۳. چیدمان و تراکم ساختمان‌ها به‌گونه‌ای است که استفاده مناسب از زمین صورت گرفته است.
طراحی اقلیمی	طراحی اقلیمی	مصالح بومی، نور طبیعی، تهویه طبیعی	طراحی منطبق با اقلیم، موجب افزایش بهره‌وری انرژی و آسایش حرارتی در فضای زیست می‌شود.	۱۴. در عین تراکم مناسب، فضاهای باز و عمومی کافی وجود دارد. ۱۵. ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس، تاکسی) در نزدیکی محل سکونت من قرار دارد.
				۱۶. امکان استفاده از دوچرخه‌سواری یا پیاده‌روی به‌جای خودرو فراهم است. ۱۷. زمان و هزینه استفاده از وسایل حمل‌ونقل عمومی مقرون به‌صرفه است.
				۱۸. دسترسی به پارک، فضای سبز یا میدان عمومی در فاصله کمتر از ۱۰ دقیقه پیاده‌روی موجود است. ۱۹. کیفیت فضاهای سبز (نظافت، مبلمان، نورپردازی) مطلوب است.

۲۰. فضاهای سبز به عنوان فضایی برای حضور و تعامل اجتماعی قابل استفاده هستند.

۲۱. توجه به تفکیک زباله و بازیافت در محله وجود دارد.

۲۲. فضای محله تمیز و عاری از آلودگی بصری و صوتی است.

۲۳. مصرف انرژی و منابع طبیعی در محله به صورت بهینه مدیریت می شود.

۲۴. در مرکز محله، فضایی برای گردهمایی و تعامل اهالی وجود دارد.

۲۵. همسایگان حس همکاری و تعامل بالایی دارند.

۲۶. حس تعلق به محله و وفاداری به محل زندگی در بین ساکنین دیده می شود.

۲۷. ساکنان در تصمیم گیری های جمعی مشارکت دارند.

۲۸. دسترسی آسان به مدرسه، درمانگاه، مرکز فرهنگی ورزشی و خدمات عمومی دیگر وجود دارد.

۲۹. این مراکز با فاصله مناسبی از محل سکونت واقع شده اند.

۳۰. حضور این مراکز موجب افزایش تعامل و رضایت مندی ساکنان شده است.

مشارکت ساکنان در تصمیم سازی شهری، باعث افزایش حس مسئولیت پذیری و انسجام اجتماعی می شود.

فضای عمومی با کیفیت، بستر برای تعاملات اجتماعی، رویدادهای فرهنگی و ارتقاء سرزندگی شهری است.

مشارکت پذیری شوراهای محلی، کارگاه مشارکتی، نظرسنجی

فضای عمومی فعال پارک، میدان، مبلمان، روشنایی مناسب

اجتماعی - فرهنگی

Franco-Torres et al, 2021; Koohsari et al, 2018; Hall & Ram, 2018; Khalili et al, 2015; Garde, 2020; Rahnema et al, 2014; Thompson, 2021

پیشینه پژوهش

به منظور دستیابی به پیشینه پژوهش، پژوهش های مرتبط با رویکرد نوشهر سازی در سطح ملی و بین المللی مورد بررسی قرار گرفتند تا مسیر تحول این رویکرد و نحوه تطبیق آن با ساخت اجتماعی و کالبدی شهرهای گوناگون مشخص گردد. این مطالعات ضمن شناسایی نقاط قوت و ضعف اجرای نوشهر سازی در چند دهه اخیر، زمینه تحلیل تطبیقی یافته ها را فراهم می نمایند. جدول ۲ به طور خلاصه نتایج مهم ترین پژوهش های انجام شده در این حوزه را نشان می دهد.

جدول ۲: پژوهش های پیشین انجام شده در رابطه با رویکرد نوشهر سازی

Table 2: Previous Studies on the New Urbanism Approach

نگارندگان	سال انتشار	عنوان پژوهش	نتایج مقالات
Maleki, S., & Moradi, H	2023	بازآفرینی پایدار محلات مسئله دار با تأکید بر اصول نوشهر سازی (زاهدان)	هدف از این پژوهش بررسی تأثیر اصول نوشهر سازی در بازآفرینی محلات کم برخوردار می باشد. نتایج نشان داد اجرای اصولی چون پیاده مداری، توسعه فضای سبز و ایمنی محیطی، حس تعلق ساکنان و تعاملات اجتماعی را به طور معناداری افزایش داده است. از سوی دیگر تحلیل یافته ها بر این نکته تأکید نمود که تطبیق راهبردهای نوشهر سازی با شرایط فرهنگی و اجتماعی زاهدان می تواند به عنوان ابزاری برای کاهش فقر کالبدی و ارتقای تاب آوری اجتماعی عمل نماید
Maleki, S., & Moradi, H	2023	ارزیابی شاخص های نوشهر سازی	نتایج پژوهش نشان از آن داشت که میان شاخص های نوشهر سازی در مناطق مختلف شهری ایلام تفاوت معنی داری وجود دارد. بخش هایی از شهر که دارای زیرساخت مناسب، فضاهای عمومی متعدد و تراکم جمعیتی متعادل بودند عملکرد بهتری در بُعد

پایداری محیطی و عدالت فضایی داشتند. در مقابل، کمبود مسیرهای پیاده و نبود خدمات فرهنگی از چالش‌های عمده و در تقابل با نوشهر سازی می‌باشد. تأکید عمده پژوهش بر آن بوده است که بهبود کیفیت زندگی در گرو افزایش تعاملات اجتماعی و باز توزیع عادلانه خدمات شهری می‌باشد.	در نواحی شهری ایلام		
این پژوهش با بهره‌گیری از داده‌های میدانی، میزان تطبیق محلات کلان‌شهر رشت با مؤلفه‌های نوشهر سازی را موردبررسی قرار داد. یافته‌ها حکایت از آن داشت که مشارکت اجتماعی، طراحی انسان‌محور و دسترسی به فضاهای سبز بیشترین تأثیر را بر میزان رضایت و پویایی محله دارند. همچنین مشخص گردید که مناطق دارای ساختار ارگانیک قدیمی، به دلیل انسجام اجتماعی و هویت قوی‌تر، نمرات بالاتری در شاخص انسان‌محوری کسب نموده‌اند.	مطالعه تطبیقی اصول نوشهر سازی در کلان‌شهر رشت	2022	Rahimi, B., Masoumi, M. T., & Nazmfar, H
این پژوهش مفهوم "نوشهر سازی آبی" را مطرح نمود و نشان داد که طراحی شهری نوگرایانه می‌تواند با سیستم تأسیسات آبی شهری هم‌افزا شود. نتایج بر اهمیت تلفیق زیرساخت‌های سبز، استفاده مجدد از آب‌های سطحی، و طراحی مبتنی بر اقلیم در دستیابی به تاب‌آوری شهری تأکید دارد. نتایج حاصل از پژوهش نشان داد که همگرایی شهرسازی و مدیریت یکپارچه منابع آب، یکی از محورهای اصلی نوشهر سازی نوین برای مقابله با بحران اقلیمی است.	تدوین پارادایم جدید آب شهری در چارچوب نوشهر سازی	2021	Franco-Torres, M., Rogers, B. C., & Harder, R
در این پژوهش، تجربه عملی پیاده‌سازی نوشهر سازی در شهر ساحلی سی‌ساید مورد ارزیابی قرار گرفته است. یافته‌ها نشان داد که این مدل اگرچه در ارتقای حس اجتماع موفق بوده اما با چالش‌هایی همچون افزایش هزینه‌ها و پیچیدگی نگهداری مواجه است. نویسندگان تأکید دارد که مشارکت مردم محلی و تأمین مالی پایدار، دو عامل حیاتی برای دوام موفقیت چنین جوامعی هستند.	توسعه نظری نوشهر سازی و بازتاب آن در پروژه ساحلی سی‌ساید فلوریدا	2021	Shuaijin
در این پژوهش گارد مطرح می‌نماید که نوشهر سازی از یک جنبش ضد گسترش افقی به چارچوبی جهانی برای باززنده‌سازی شهری تبدیل شده است. او بر این باور است که انطباق نوشهر سازی با عوامل فرهنگی و اقلیمی هر منطقه، شرط موفقیت آن است. از سوی دیگر، پژوهش پیش‌بینی می‌کند که نسخه‌های آینده نوشهر سازی باید بتوانند پاسخگوی تحولات جمعیتی، فناوری‌های هوشمند و نیازهای پسا کرونا باشند تا از رویکردی ایستا و غیرپویا فاصله گیرد.	نوشهر سازی: گذشته، حال و آینده	2020	Garde, A

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش، تحلیلی می‌باشد. در گام نخست، با مروری بر مبانی نظری رویکرد نوشهر سازی، پنج اصل بنیادین این رویکرد شامل پیاده‌مداری، تنوع کاربری، هویت و اصالت، پایداری محیطی و بُعد اجتماعی-فرهنگی، شناسایی و بر مبنای آن‌ها، ۳۰ شاخص و زیرشاخص سنجش‌پذیر استخراج و در قالب پرسشنامه‌ای پنج‌گزینه‌ای (طیف لیکرت) تدوین شد. برای بررسی تجربی این چارچوب نظری، سه محله از شهر سمنان که هر یک نماینده یکی از دوره‌های تحول کالبدی این شهر هستند انتخاب شدند: محله ناسار به‌عنوان نماینده بافت تاریخی و ارگانیک، باغ‌فردوس به‌عنوان نماینده بافت میانه و گذار، و گلستان به‌عنوان نماینده بافت نوساز و برنامه‌ریزی‌شده. انتخاب این سه محله، امکان بررسی تطبیقی اصول نوشهر سازی را در سه بستر کالبدی متمایز متفاوت فراهم می‌آورد جامعه آماری پژوهش را کلیه ساکنان ۱۸ سال به بالای سه محله مورد مطالعه تشکیل می‌دهند. با توجه به عدم دسترسی به چارچوب دقیق آمار تعداد ساکنان محله به لحاظ تفکیک خانوار و عدم امکان بهره‌گیری از نمونه‌گیری تصادفی ساده، نمونه‌گیری به روش غیراحتمالی هدفمند و سهمیه‌ای بر پایه پراکندگی فضایی انجام شد. در این راستا، برای کاهش انحراف نمونه‌گیری، هر محله به ۴ حوزه برداشت فضایی (شمال، جنوب، شرق و غرب) تقسیم و در هر حوزه ۳۰ پرسشنامه در رابطه با افراد در دسترس تکمیل گردید. در این میان، فرایند تکمیل پرسشنامه‌ها از

طریق مراجعه حضوری به فضاهای عمومی محله (پارک‌ها، مرکز محله و معابر اصلی) و درب منازل در ساعات مختلف روز انجام شد. همچنین در مواردی که ساکنان تمایل به همکاری نداشتند، پروتکل جایگزینی اعمال گردید؛ بدین نحو که در صورت عدم تمایل فرد یا خالی بودن آن واحد فضایی، بلافاصله فرد یا واحد مجاور بعدی به‌عنوان جایگزین انتخاب می‌شدند. این فرایند تا وصول ۱۲۰ پرسشنامه معتبر و کامل در هر محله (مجموعاً ۳۶۰ پرسشنامه) ادامه یافت. حجم نمونه تعیین‌شده بر اساس قاعده تجربی کفایت نمونه در تحلیل عاملی اکتشافی (حداقل ۵ تا ۱۰ نمونه به ازای هر گویه) کاملاً مطلوب و طبق آزمون KMO، در سطح بالایی از کفایت ارزیابی گردید. پس از جمع‌آوری داده‌ها، پرسشنامه‌ها پالایش و کدگذاری شدند، مقادیر گم‌شده بررسی و حذف و داده‌ها در نرم‌افزار SPSS وارد شدند تا سازگاری لازم برای تحلیل‌های آماری بعدی تأمین گردد. در گام تحلیلی، ابتدا کفایت کلی نمونه برای تحلیل عاملی از طریق آزمون‌های کایزر مییر اولکین (KMO) و کرویت بارتلت، بر روی کل داده‌ها بررسی شد. با توجه به تفاوت آشکار بافت کالبدی و اجتماعی سه محله، تحلیل عاملی اکتشافی به‌صورت مجزا برای هر محله انجام گرفت تا ساختار ویژه هر بافت، بدون میانگین‌گیری صوری میان بافت‌های ناهمگون، آشکار شود؛ تعیین تعداد نهایی عوامل در هر محله بر پایه سه معیار مقدار ویژه بالاتر از یک، واریانس تجمعی بالاتر از ۶۰ درصد و واریانس تبیینی قابل‌قبول در هر عامل صورت گرفت و چرخش متعامد (واریماکس) برای روشن‌تر شدن بارهای عاملی به کار گرفته شد. سپس، برای امکان مقایسه مستقیم سه محله فارغ از تفاوت تعداد و ترکیب عوامل استخراجی‌شان، شاخص‌های سی‌گانه بار دیگر بر مبنای همان پنج اصل نظری اولیه مجدداً گروه‌بندی و امتیاز ترکیبی هر اصل برای هر محله محاسبه شد. درنهایت، با استفاده از این امتیازات ترکیبی به‌عنوان متغیرهای مستقل و شاخص کلی برخورداری هر محله از نوشهر سازی به‌عنوان متغیر وابسته، تحلیل رگرسیون چندمتغیره انجام گردید تا اهمیت نسبی هر اصل (ضرایب بتای استاندارد شده) تعیین و بر همان اساس، اولویت مداخله در شاخص‌های هر اصل به تفکیک سه محله محاسبه شود.

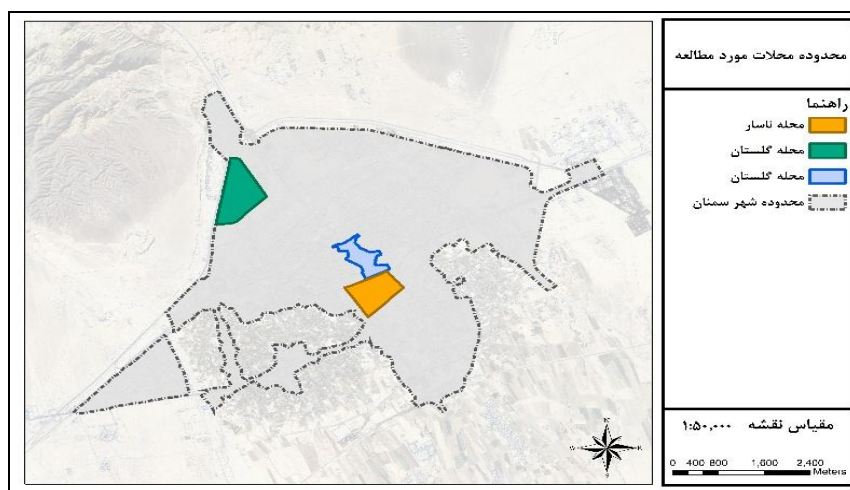
معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر سمنان به‌عنوان یکی از شهرهای تاریخی و فرهنگی ایران، در چند دهه گذشته دستخوش تحولات عمده‌ای در ساختار فضایی، کالبدی و اجتماعی خود بوده است. موقعیت جغرافیایی این شهر که بین کویر و رشته‌کوه البرز قرار دارد، منجر به گوناگونی زیاد و تنوع در ساخت و بافت محله‌های آن شده است که هر یک ویژگی‌های خاص خود را از نظر کالبدی، هویتی و اجتماعی دارا هستند. بنا بر تقسیمات ارائه‌شده در طرح جامع، شهر از ۳ ناحیه و ۴۰ محله تشکیل شده است (طرح جامع سمنان، ۱۳۹۴، جلد ۱: ۷۴). نظر به آنکه هر یک از این نواحی دارای بافت کالبدی و خصوصیات اجتماعی اقتصادی متفاوتی می‌باشند و در سه دوره متفاوت توسعه‌یافته‌اند، از هر ناحیه، یک محله مورد بررسی قرار گرفته است (شکل ۱).

محله ناسار: این محله در ناحیه یک شهر سمنان واقع شده و در مرکز بافت تاریخی شهر قرار دارد و یکی از کهن‌ترین و اصیل‌ترین محلات به شمار می‌رود. ساختار ارگانیک آن با کوچه‌های پرپیچ‌وخم، خانه‌های حیاط دار سنتی، مساجد و حسینیه‌های قدیمی و همچنین همکاری و پیوند قوی میان ساکنان، از شاخصه‌های مهم این محله است که از منظر اصول نوشهر سازی، بسیار مستعد و قابل توجه می‌باشد.

محله گلستان: این محله در ناحیه دو شهر سمنان قرار دارد و جزء محله‌های جدید شهر می‌باشد و غالب ساخت‌وسازهای آن مربوط به دوره بعد از انقلاب است. وجود شبکه‌بندی منظم معابر، خیابان‌های عریض و تفکیک کامل کاربری‌ها از ویژگی‌های محله است. باین‌حال، کمبود اختلاط کاربری‌ها، فاصله زیاد خدمات تا محل سکونت و تمرکز بیشتر بر ساخت بناها به‌صورت مجتمع‌های مسکونی، از معایب مهم آن در تطابق با اصول نوشهر سازی به شمار می‌رود.

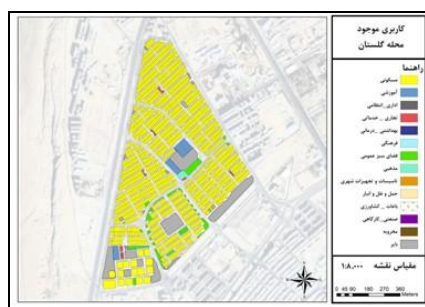
محله باغ فردوس: این محله در ناحیه سه شهر واقع شده است و ساختاری ترکیبی از بافت نوساز و کهنه دارد و ویژگی‌های کالبدی آن شامل بلوک‌های ساختمانی با تراکم متوسط، دسترسی قابل قبول به راه‌های اصلی و نزدیکی به خدمات شهری مختلف می‌باشد. ضعف‌هایی مانند کمبود مسیرهای دوچرخه، فضاهای سبز محدود و کیفیت پایین فضاهای عمومی از چالش‌های این محله محسوب می‌شود (آرمانشهر: طرح جامع سمنان، ۱۳۹۴، جلد ۲: ۹۶).



شکل ۱: محدوده محلات مورد مطالعه در شهر سمنان: نگارندگان

Figure 1: The boundaries of the studied neighborhoods in Semnan City: Authors

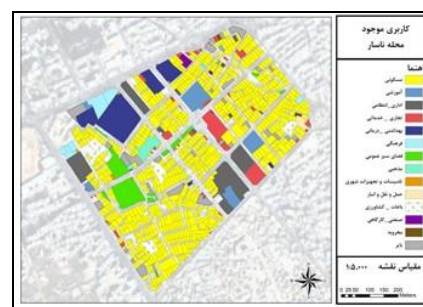
انتخاب این سه محله که در بردارنده بافته‌ای گوناگون شهری می‌باشند و در سه دوره متفاوت از توسعه شهر سمنان، شکل گرفته‌اند، امکان بررسی تطبیقی اصول نو شهرسازی را فراهم می‌نماید. به بیان دیگر، ناسار نمادی از بافت تاریخی و فرهنگی غنی، باغ فردوس نمایی از توسعه نیمه مدرن و گلستان نشانه‌ای از مدرنیته و توسعه معاصر شهری را نشان می‌دهد. بررسی وضعیت کاربری زمین در محله‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد که، بیش از ۷۰ درصد از سطح محله ناسار را کاربری مسکونی پوشش داده است. در این میان کمبود فضاهای تجاری، خدماتی و عمومی، دسترسی به امکانات رفاهی را محدود کرده و عدم تعادل در اختلاط کاربری‌ها بر کیفیت زندگی و افزایش جابجایی‌های شهری تأثیرگذار بوده است. نیاز به افزایش بخش‌های خدماتی و فضای سبز برای تقویت حس تعلق و کیفیت زیست در این محله احساس می‌شود (شکل ۲). در محله باغ فردوس حدود ۶۰ تا ۶۵ درصد از فضاها به مسکن اختصاص یافته است و بخش زیادی از خدمات عمومی نظیر مراکز آموزشی و درمانی در سطح محله پوشش داده می‌شود. با این حال، کمبود فضاهای سبز و محیط‌های جمعی محسوس بوده و نبود مراکز فرهنگی و فعالیت‌های تفریحی از مشکلات اصلی محله محسوب می‌گردد (شکل ۳). محله گلستان همانند دو محله قبلی عمدتاً مسکونی است و بیش از ۶۵ درصد از مساحت محله به کاربری مسکونی اختصاص یافته و تراکم جمعیتی بالایی را به دلیل وجود مجتمع‌های مسکونی در خود جای داده است. به طور خلاصه، تراکم مسکونی بالا، پراکندگی نامناسب کاربری‌های خدماتی و کمبود امکانات رفاهی و فرهنگی از چالش‌های اصلی این محله بوده و کاهش کیفیت زندگی را در آن موجب شده است (شکل ۴).



شکل ۴: کاربری زمین محله گلستان
Figure 4: Landuse in Golestan



شکل ۳: کاربری زمین محله باغ فردوس
Figure 3: Landuse in Bagh-Ferdows



شکل ۲: کاربری زمین محله ناسار
Figure 2: Landuse in Nasar

نگارندگان، بر اساس برداشت میدانی سال ۱۴۰۲ - Authors, based on field survey in 2023

یافته‌های پژوهش

در گام نخست، به منظور تأمین روایی محتوایی ابزار پژوهش، ۳۰ شاخص منتخب بر اساس مرور جامع ادبیات نظری رویکرد نو شهرسازی، استخراج گردید. سپس، به منظور اطمینان از انطباق گویه‌ها با اهداف پژوهش و شفافیت عبارت‌ها، پرسشنامه در اختیار سه نفر از اساتید و متخصصان برجسته حوزه شهرسازی و طراحی شهری قرار گرفت. بر اساس نظرات و بازخوردهای تخصصی ایشان، اصلاحات لازم در عبارت بندی برخی گویه‌ها اعمال گردید تا این اطمینان حاصل شود که هر گویه به‌دقت بازتاب‌دهنده متغیر موردنظر است و از نظر مفهومی با محله‌های مورد مطالعه سازگاری دارد.

در گام دوم، به منظور بررسی پایایی و میزان سازگاری درونی گویه‌ها، از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. تحلیل داده‌های حاصل از ۳۶۰ پرسشنامه نشان داد که ضریب آلفای کرونباخ برای مؤلفه‌های پنج‌گانه به ترتیب برابر با: پیاده‌مداری (۰،۷۵۸)، تنوع کاربری (۰،۶۷۹)، هویت و اصالت (۰،۷۳۸)، پایداری محیطی (۰،۷۵۶) و اجتماعی-فرهنگی (۰،۷۹۶) می‌باشد. همچنین، ضریب آلفای کل برای مجموع ۳۰ گویه برابر با ۰،۹۲۱ محاسبه گردید. با توجه به اینکه تمامی این مقادیر در محدوده قابل قبول (بالتر از ۰،۷ یا نزدیک به آن) قرار دارند، می‌توان استنباط نمود که ابزار پژوهش از پایایی و ثبات درونی مناسبی برخوردار است و نتایج آن در تکرارهای احتمالی، قابل اعتماد خواهد بود.

در نهایت، پیش از اجرای تحلیل عاملی اکتشافی برای هر محله، کفایت داده‌ها از طریق آزمون کایزر-میر-ولکین (KMO) و آزمون کرویت بارتلت مورد ارزیابی قرار گرفت تا روایی و مناسب بودن ماتریس همبستگی برای فشرده‌سازی داده‌ها، بررسی شود. مطابق با جدول ۳، مقدار KMO برابر با ۰،۷۸۲ به دست آمد که با توجه به بالاتر بودن آن از آستانه ۰،۷، بیانگر همبستگی مناسب میان داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی است. همچنین آزمون بارتلت با کای اسکوتر ۷۵۰،۸۶۱ و درجه آزادی ۴۳۵ در سطح معناداری ۰،۰۰۰ محاسبه شد که فرض وجود ماتریس همبستگی واحد را رد کرده و کاربست تحلیل عاملی را برای مجموعه داده‌های پژوهش تأیید می‌نماید. این مقادیر در مقایسه با آستانه‌های رایج در ادبیات روش‌شناسی (KMO بالاتر از ۰،۷ و سطح معناداری بارتلت کمتر از ۰،۰۵) نشان می‌دهد که ساختار همبستگی میان ۳۰ شاخص منتخب به‌اندازه کافی قوی است تا امکان فشرده‌سازی آن‌ها در قالب چند عامل بنیادین را فراهم آورد؛ به بیان دیگر، شاخص‌های طراحی‌شده صرفاً مجموعه‌ای پراکنده از پرسش‌ها نیستند، بلکه در پس آن‌ها ساختاری مفهومی منسجمی نهفته است که تحلیل عاملی قادر به آشکارسازی آن است.

جدول ۳: مقادیر آزمون‌های کایزر مییر اوکین و بارتلت در شناسایی رویکرد نوشهر سازی

Table 3: Kaiser-Meyer-Olkin and Bartlett's Test Values in Identifying the New Urbanism Approach

آزمون کفایت نمونه‌گیری کایزر مییر اولکین		
آزمون کرویت بارتلت	کای اسکوتر	۰/۷۸۲
	درجه آزادی	۷۵۰/۸۶۱
	سطح معناداری	۴۳۵
		۰/۰۰۰

بررسی مؤلفه‌های تحلیل عاملی در هر محله

از آنجاکه هر یک از سه محله مورد مطالعه دارای بافت کالبدی، دوره ساخت و ترکیب جمعیتی متفاوتی هستند (چنان‌که در بخش معرفی محدوده مورد مطالعه بیان شد)، تحلیل عاملی به تفکیک هر محله انجام گرفت تا ساختار ویژه هر بافت، بدون میانگین‌گیری صوری میان بافت‌های ناهمگون، در قالب عوامل مستقل نمایان شود.

● محله ناسار

در محله ناسار، اشتراکات کلیه شاخص‌ها بالاتر از ۰,۴ به دست آمد که نشان‌دهنده ارتباط معنادار تمامی متغیرها با ساختار مفهومی نوشهر سازی است و هیچ‌یک از ۳۰ شاخص از فرآیند تحلیل حذف نشدند. بر اساس سه شرط رایج در تعیین تعداد عوامل نهایی (مقدار ویژه بالاتر از یک، واریانس تجمعی بالاتر از ۶۰ درصد و واریانس تبیینی هر عامل در سطحی قابل قبول)، در نهایت ۹ عامل به عنوان عوامل تبیین‌کننده نوشهر سازی در محله ناسار شناسایی گردید. مقدار ویژه کلیه این عوامل بالاتر از یک بوده و مجموع واریانس تجمعی آن‌ها به ۸۷,۸ درصد رسیده است؛ رقمی که نسبت به آستانه رایج ۶۰ درصد، سطح بسیار مطلوبی از توان تبیین‌کنندگی مدل را نشان می‌دهد و بیانگر آن است که تقریباً تمامی تنوع پاسخ‌های ساکنان ناسار در قالب این ۹ بُعد مفهومی، قابل بازتولید است (جدول ۴). استخراج ۹ عامل در محله ناسار در مقایسه با باغ فردوس (۸ عامل) و به‌ویژه گلستان (تنها ۵ عامل) نشان می‌دهد که ادراک ساکنان ناسار از کیفیت محیط زندگی خود، ادراکی چندبُعدی، تفکیک‌شده و غیرمتمرکز است؛ به بیان دیگر، در بافت ارگانیک و لایه‌لایه ناسار، ابعاد گوناگون زندگی محله‌ای (از کیفیت پیاده‌رو گرفته تا هویت معماری) در ذهن ساکنان به صورت مقوله‌های نسبتاً مجزا از هم پردازش می‌شوند و کمتر در قالب یک یا دو بُعد کلی رضایت عمومی ادغام می‌گردند. این ویژگی می‌تواند بازتاب پیچیدگی کالبدی و تاریخی این بافت باشد که در آن، هر بخش از محله (کوچه‌ها، اماکن تعاملات اجتماعی، مراکز مذهبی، هسته مرکزی و ...)، به‌طور نسبتاً مستقل بر تجربه زیسته ساکنان اثر می‌گذارد.

جدول ۴: مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر شناسایی نوشهر سازی در محله ناسار

Table 4: Total Explained Variance of Factors Affecting the Identification of New Urbanism in Nasar

مؤلفه			مقادیر ویژه			مجموع ضرایب عامل چرخش داده نشده			مجموع ضرایب عامل چرخش داده شده		
کل	درصد از	درصد	کل	درصد از	درصد	کل	درصد از	درصد	کل	درصد از	درصد
واریانس	واریانس	تجمعی	واریانس	واریانس	تجمعی	واریانس	واریانس	تجمعی	واریانس	واریانس	تجمعی
۷/۱۶۴	۲۳/۸۸۱	۲۳/۸۸۱	۷/۱۶۴	۲۳/۸۸۱	۲۳/۸۸۱	۳/۸۶۴	۱۲/۸۸۰	۱۲/۸۸۰	۳/۸۶۴	۱۲/۸۸۰	۱۲/۸۸۰
۳/۹۱۳	۱۳/۰۴۴	۳۶/۹۲۵	۳/۹۱۳	۱۳/۰۴۴	۱۳/۰۴۴	۳۶/۹۲۵	۱۱/۱۹۹	۱۱/۱۹۹	۳/۳۶۰	۲۴/۰۷۹	۲۴/۰۷۹
۳/۴۳۴	۱۱/۴۴۷	۴۸/۳۷۱	۳/۴۳۴	۱۱/۴۴۷	۱۱/۴۴۷	۴۸/۳۷۱	۱۰/۳۸۵	۱۰/۳۸۵	۳/۱۱۶	۳۴/۴۶۵	۳۴/۴۶۵

عمومی و فضاهای

سبز

تنوع کاربری زمین	۲/۶۸۵	۸/۹۵۰	۵۷/۳۲۱	۲/۶۸۵	۸/۹۵۰	۵۷/۳۲۱	۲/۶۸۵	۹/۳۳۳	۴۳/۷۹۸
سرزندگی و حیات اجتماعی	۲/۵۰۴	۸/۳۴۸	۶۵/۶۶۹	۲/۵۰۴	۸/۳۴۸	۶۵/۶۶۹	۲/۷۷۴	۹/۲۴۸	۵۳/۰۴۶
ایمنی و امنیت	۲/۱۸۴	۷/۲۷۹	۷۲/۹۴۸	۲/۱۸۴	۷/۲۷۹	۷۲/۹۴۸	۲/۷۶۰	۹/۲۰۱	۶۲/۲۴۶
پایداری محیطی	۱/۹۲۶	۴/۴۱۹	۷۹/۳۶۷	۱/۹۲۶	۴/۴۱۹	۷۹/۳۶۷	۲/۷۱۶	۹/۰۵۳	۷۱/۳۰۰
مشارکت اجتماعی و همسایگی	۱/۴۶۳	۴/۸۷۸	۸۴/۲۴۵	۱/۴۶۳	۴/۸۷۸	۸۴/۲۴۵	۲/۴۹۲	۸/۳۰۸	۷۹/۶۰۸
هویت فرهنگی و معماری محله	۱/۰۶۶	۳/۵۵۴	۸۷/۷۹۹	۱/۰۶۶	۳/۵۵۴	۸۷/۷۹۹	۲/۴۵۷	۸/۱۹۱	۸۷/۷۹۹

با توجه به نتایج ماتریس بارهای عاملی در جدول الف پیوست، تفسیر و نام‌گذاری هر یک از ۹ عامل به شرح زیر انجام شده است:

عامل اول: این عامل با سهم ۱۲٫۹ درصدی از واریانس، بیشترین نقش را در تبیین ساختار نوشهر سازی محله ناسار ایفا می‌نماید. بارهای عاملی بالا بارهای عاملی بالا برای سه شاخص مشاهده می‌شود: پیوستگی و ایمنی مسیرهای پیاده، وجود بناهای شاخص تاریخی-فرهنگی مؤثر بر کیفیت پیاده‌روی، و تنوع در گزینه‌های سکونت برای گروه‌های درآمدی مختلف. این الگو نشان می‌دهد که در ذهن ساکنان ناسار، "امکان حرکت ایمن و راحت در سطح محله" و "تنوع اجتماعی-اقتصادی سکونت" به شکلی درهم‌تنیده تجربه می‌شوند. این هم‌نشینی معنادار است، چراکه در بافتی با کوچه‌های پرپیچ‌وخم و عرض‌های نامنظم، کیفیت پیاده‌روی مستقیماً با نوع و تراکم واحدهای مسکونی مجاور آن پیوند دارد؛ هرچا تنوع مسکن بیشتر و تراکم انسانی فعال‌تر باشد، پیاده‌روها نیز پرترددتر و ایمن‌تر ادراک می‌شوند. این عامل تحت عنوان "پیاده‌مداری" نام‌گذاری گردید و اهمیت محوری آن، هم‌سو با یافته‌های نظری مفهوم نوشهر سازی، بار دیگر تأیید می‌کند که در محله‌های با منشأ تاریخی، پیاده‌مداری همچنان ستون فقرات تجربه شهروندی است.

عامل دوم: این عامل با سهم ۱۱٫۲ درصدی از واریانس، به شاخص‌هایی نظیر اختلاط کاربری‌ها، پاکیزگی محیط از آلودگی بصری و صوتی و دسترسی آسان به مراکز آموزشی و بهداشتی مرتبط است. این ترکیب نشان می‌دهد که "اتصال به شبکه خدماتی شهر" و "کیفیت محیطی روزمره" در ذهن ساکنان یک مقوله واحد را می‌سازند؛ به عبارت دیگر، دسترسی صرف به یک خدمت، بدون پاکیزگی و نظم محیطی مسیر منتهی به آن، رضایت کاملی ایجاد نمی‌نماید. بر این اساس، این عامل "دسترسی و اتصال" نام‌گذاری گردید و می‌تواند بیانگر این باشد که در ناسار، مشکل صرفاً کمبود کاربری خدماتی نیست، بلکه کیفیت پایین محیط اطراف این کاربری‌ها (به واسطه فرسودگی بافت) نیز، در ادراک ساکنان اثرگذار است.

عامل سوم: با تمرکز بر شاخص‌های امکان انجام امور روزمره بدون خروج از محله و کارایی زمانی-هزینه‌ای حمل‌ونقل عمومی، این عامل که ۱۰٫۴ درصد از واریانس را تبیین می‌کند، دقیقاً همان مفهومی را بازتاب می‌دهد که در ادبیات نظری تحت عنوان "خودکفایی محله‌ای" و "توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل" شناخته می‌شود. بر این مبنا، عنوان "کیفیت خدمات عمومی و فضاهای سبز" برای این عامل انتخاب گردید؛ از سوی دیگر، اهمیت نسبتاً بالای آن (رتبه سوم از میان ۹ عامل) نشان می‌دهد که ساکنان ناسار به شدت به وابستگی محله خود به شبکه گسترده‌تر شهری حساس هستند و کمبود این ارتباط را به وضوح در ارزیابی کلی خود از کیفیت محیط لحاظ می‌کنند.

عامل چهارم: این عامل که ۹٫۳ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد، عمدتاً حول شاخص تنوع کاربری زمین شکل گرفته است و "تنوع کاربری زمین" نامیده می‌شود. جدایی نسبی این عامل از عامل دوم (که آن نیز به‌طور

جزئی به اختلاط کاربری مربوط بود) نشان می‌دهد که در ذهن ساکنان ناسار، "وجود تنوع کاربری" به عنوان یک ارزش کالبدی-اقتصادی مستقل، از "کیفیت و پاکیزگی محیط پیرامون آن کاربری‌ها" تفکیک می‌شود؛ یعنی حتی اگر تنوع کاربری وجود داشته باشد، لزوماً به معنای کیفیت بالای محیط آن نیست.

عامل پنجم: با سهم ۹,۲ درصدی، این عامل به شاخص‌های کیفیت فضای سبز و کارکرد اجتماعی آن (نظیر قابلیت استفاده فضای سبز برای تعامل ساکنان) مربوط است و "سرزندگی و حیات اجتماعی" نام‌گذاری گردید. اهمیت میانی این عامل (رتبه پنجم) بیانگر آن است که در ناسار، فضای سبز و باز نه صرفاً یک عنصر کالبدی، بلکه بستری برای تعاملات اجتماعی تلقی می‌شود؛ ضعف این عامل که در ادامه در جدول امتیازات عاملی (جدول ۷) نیز مشهود است، می‌تواند به کمبود فضای باز در این بافت متراکم و تاریخی مرتبط باشد.

عامل ششم: این عامل با تمرکز بر جزئیات طراحی انسان‌محور در مقیاس خیابان (عرض پیاده‌رو، ایمنی عابر، مبلمان و روشنایی) ۹,۲۰۱ درصد از واریانس را تبیین می‌کند و "ایمنی و امنیت" نام‌گذاری شد. هم‌پوشانی جزئی این عامل با عامل اول (پیاده‌مداری) طبیعی است، چراکه ایمنی و پیاده‌مداری دو روی یک سکه‌اند؛ اما تفکیک آماری آن‌ها در این تحلیل نشان می‌دهد که ساکنان میان "امکان پیاده‌روی" و "احساس امنیت هنگام پیاده‌روی" تمایز قائل می‌شوند؛ یعنی ممکن است مسیر پیاده وجود داشته باشد، اما به دلیل نبود روشنایی یا مبلمان مناسب، احساس امنیت کافی را به همراه نداشته باشد.

عامل هفتم: با ترکیبی از شاخص‌های تفکیک زباله، آلودگی محیطی و مدیریت مصرف انرژی، این عامل ۹,۱ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و "پایداری محیطی" نام گرفت. این عامل، با پایین‌ترین وزن میانگین در میان سه محله (۵,۸۸، مطابق جدول ۷)، تصویری روشن از فاصله قابل‌توجه محله ناسار با اصول زیست‌محیطی نوشهر سازی ارائه می‌دهد؛ فاصله‌ای که ریشه در ساختار سنتی این بافت دارد که از ابتدا با معیارهای مدرن مدیریت پسماند و انرژی طراحی نشده است.

عامل هشتم: این عامل که به مرکز محله، روابط همسایگی، حس تعلق و مشارکت ساکنان در تصمیم‌گیری‌های جمعی می‌پردازد، ۸,۳ درصد از واریانس را تبیین می‌کند و "مشارکت اجتماعی و همسایگی" نام‌گذاری گردید. هم‌نشینی شاخص «مکان تعامل اهالی» با شاخص‌های «مشارکت در تصمیم‌گیری» در یک عامل واحد، از این واقعیت نشأت می‌گیرد که در بافت ناسار، مشارکت نهادی و رسمی هنوز عمدتاً در بستر تعاملات غیررسمی و مکان‌محور (نظیر گردهمایی در مرکز محله) شکل می‌گیرد، نه در قالب سازوکارهای مستقل شهری؛ به همین دلیل این عامل تحت عنوان ترکیبی "مشارکت اجتماعی و همسایگی" می‌توان نام‌گذاری نمود تا هر دو بُعد مکانی و نهادی مشارکت را در برگیرد. بار عاملی نسبتاً پایین‌تر این عامل در مقایسه با عوامل کالبدی و دسترسی، بیانگر آن است که هرچند ناسار به لحاظ کالبدی-اجتماعی (شبکه کوچه‌ها و همسایگی‌های دیرینه) ظرفیت قابل‌قبولی برای شکل‌گیری تعاملات دارد، اما ترجمه این ظرفیت بالقوه به مشارکت نهادینه و مؤثر در تصمیم‌گیری‌های محله‌ای، هنوز به‌طور کامل محقق نشده است؛ موضوعی که در جدول اولویت مداخله (جدول ۸) نیز به‌عنوان یک چالش بازتولید می‌شود.

عامل نهم: آخرین عامل، با پیوند دادن هویت فرهنگی و معماری محله به دسترسی به مدرسه، درمانگاه و مراکز فرهنگی-ورزشی، ۸,۲ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد و "هویت فرهنگی و معماری محله" نام گرفت. این عامل نشان می‌دهد که "هویت محله" در ذهن ساکنان ناسار صرفاً در نما و بناهای شاخص خلاصه نمی‌شود، بلکه به شبکه خدمات عمومی هویت‌ساز و نقش آن‌ها در زندگی روزمره وابسته است؛ هرچا این شبکه ضعیف باشد، هویت محلی بیشتر در سطح نمادین باقی می‌ماند و کمتر به تجربه زیسته جمعی بدل می‌شود.

با کنار هم گذاشتن این ۹ عامل و مقایسه آن با اصول پنج‌گانه نوشهر سازی (پیاده‌مداری، تنوع کاربری، هویت و اصالت، پایداری محیطی، اجتماعی-فرهنگی)، می‌توان جمع‌بندی نمود که ناسار در ابعاد پیاده‌مداری، هویت فرهنگی و روابط همسایگی، دارایی‌های ارزشمندی را در خود جای داده است که ریشه در ساختار تاریخی و ارگانیک آن دارد؛ اما

در ابعاد پایداری محیطی، کیفیت زیرساخت‌های خدماتی و نهادینه شدن مشارکت، فاصله معناداری با الگوی مطلوب نوشهر سازی مشاهده می‌شود. این الگو کاملاً با یافته‌های بخش معرفی محدوده مطالعه (تراکم ساختمانی ۳۶۰ درصدی، غلبه ۷۰ درصدی کاربری مسکونی، و فرسودگی ۶۰ درصد از بناها) هم‌خوانی دارد و نشان می‌دهد که ضعف‌های آماری شناسایی شده، بازتابی مستقیم از واقعیت‌های کالبدی این محله‌اند.

● محله باغ فردوس

در محله باغ فردوس، تحلیل عاملی اکتشافی به استخراج ۸ عامل مستقل انجامید که در مجموع ۸۳٫۷ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کنند؛ سطحی که در مقایسه با استانداردهای رایج در مطالعات شهری، بیانگر استحکام بالای مدل است. عامل اول به‌تنهایی ۱۹٫۱ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد که نشان از محوریت آن در ساختار نوشهر سازی این محله دارد (جدول ۵). کاهش تعداد عوامل از ۹ در ناسار به ۸ در باغ فردوس، و افزایش سهم عامل اول (از ۱۲٫۹ درصد در ناسار به ۱۹٫۱ درصد در باغ فردوس)، نشان‌دهنده آن است که در این بافت، ادراک ساکنان از کیفیت محیط، نسبت به ناسار، اندکی منسجم‌تر شده است؛ به بیان دیگر، در باغ فردوس چند بُعد اصلی (به‌ویژه پیاده‌مداری و اتصالات) بخش بزرگ‌تری از واریانس کل را جذب نموده‌اند.

جدول ۵: مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر شناسایی نوشهر سازی در محله باغ فردوس
Table 5: Total Explained Variance of Factors Affecting the Identification of New Urbanism in BaghFerdows

مؤلفه	مقادیر ویژه			مجموع ضرایب عامل چرخش داده نشده			مجموع ضرایب عامل چرخش داده شده		
	کل	درصد از واریانس	درصد	کل	درصد از واریانس	درصد	کل	درصد از واریانس	درصد
پیاده‌مداری	۷/۵۰۵	۲۵/۰۱۷	۲۵/۰۱۷	۷/۵۰	۲۵/۰۱۷	۲۵/۰۱۷	۵/۷۲	۱۹/۰۷۸	۱۹/۰۷۸
				۵			۳		
دسترسی به خدمات شهری	۶/۱۰۳	۲۰/۳۴۵	۴۵/۳۶۲	۶/۱۰	۲۰/۳۴۵	۴۵/۳۶۲	۴/۸۹	۱۶/۳۲۴	۳۵/۴۰۲
				۳			۷		
آرامش محیطی	۳/۱۱۲	۱۰/۳۷۴	۵۵/۷۳۵	۳/۱۱	۱۰/۳۷۴	۵۵/۷۳۵	۳/۱۱	۱۰/۳۹۶	۴۵/۷۹۸
				۲			۹		
تنوع سکونت	۲/۳۶۴	۷/۸۷۹	۶۳/۶۱۴	۲/۳۶	۷/۸۷۹	۶۳/۶۱۴	۲/۸۴	۹/۴۹۰	۵۵/۲۸۸
				۴			۷		
سرزندگی اجتماعی	۲/۲۰۷	۷/۳۵۶	۷۰/۹۷۱	۲/۲۰	۷/۳۵۶	۷۰/۹۷۱	۲/۴۹	۸/۳۲۰	۶۳/۶۰۸
				۷			۶		
ایمنی و امنیت	۱/۶۲۴	۵/۴۱۴	۷۶/۳۸۵	۱/۶۲	۵/۴۱۴	۷۶/۳۸۵	۲/۳۹	۷/۹۶۸	۷۱/۵۷۵
				۴			۰		
پایداری محیطی	۱/۱۲۹	۳/۷۶۴	۸۰/۱۴۹	۱/۱۲	۳/۷۶۴	۸۰/۱۴۹	۱/۹۳	۶/۴۵۲	۷۸/۰۲۸
				۹			۶		
مشارکت مردمی	۱/۰۵۴	۳/۵۱۵	۸۳/۶۶۴	۱/۰۵	۳/۵۱۵	۸۳/۶۶۴	۱/۶۹	۵/۶۳۶	۸۳/۶۶۴
				۴			۱		

با ملاحظه ماتریس بارهای عاملی (جدول ب پیوست)، تفسیر عوامل هشت‌گانه به شرح زیر است:

عامل اول: این عامل که با سهم ۱۹٫۱ درصدی، بالاترین توان تبیین‌کنندگی را در میان عوامل باغ فردوس دارد، ترکیبی از شاخص‌های، کیفیت مسیر پیاده، پیوستگی معابر، اختلاط کاربری، معماری هماهنگ با هویت محله و

مدیریت مصرف انرژی را در خود، جای داده است. این هم‌نشینی گسترده نشان می‌دهد که در باغ فردوس، برخلاف ناسار، ساکنان تجربه پیاده‌روی، کیفیت کالبدی بناها و حتی برخی ابعاد پایداری محیطی را به‌صورت یک منظومه واحد ادراک می‌کنند؛ پدیده‌ای که می‌توان آن را به یکپارچگی نسبی طراحی در این محله (در مقایسه با بافت ناهمگون ناسار) نسبت داد. این عامل تحت عنوان **"پیاده‌مداری"** نام‌گذاری گردید.

عامل دوم: با بار عاملی بسیار بالا برای شاخص‌های دسترسی به مدرسه، درمانگاه و مراکز خدماتی (۰,۹۰۷ و ۰,۸۹۸ برای دو شاخص کلیدی)، این عامل که ۱۶,۳۲۴ درصد از واریانس را تبیین می‌کند، به‌وضوح حول محور **"دسترسی به خدمات شهری"** شکل گرفته است. تمرکز و خلوص بالای این عامل (بارهای عاملی بسیار نزدیک به یک) نشان می‌دهد که در باغ فردوس، برخلاف ناسار که دسترسی با کیفیت محیطی درهم‌آمیخته بود، دسترسی به خدمات پایه به‌عنوان یک مزیت مستقل و برجسته توسط ساکنان درک می‌شود؛ یافته‌ای که با ویژگی کالبدی این محله (نزدیکی نسبی به خدمات شهری مطابق بخش معرفی محدوده) سازگار است.

عامل سوم: این عامل با ارتباط معکوس با شاخص کیفیت فضاهای سبز (بار عاملی ۰,۷۶۹-) و ارتباط مستقیم با تنوع در نوع مسکن، بیانگر تنشی میان توسعه کالبدی-مسکونی و کیفیت فضای باز است و **"آرامش محیطی"** نامگذاری گردید؛ این عامل ۱۰,۴ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و می‌تواند بازتاب این واقعیت باشد که در باغ فردوس، ساخت‌وسازهای متراکم‌تر (تا ۵۴۰ درصد تراکم ساختمانی در هسته میانی، مطابق بخش معرفی محدوده) به‌طور مستقیم با کاهش کیفیت فضای سبز مرتبط می‌باشد.

عامل چهارم: با تمرکز بر تنوع سکونتی (تنوع در مترژ و نوع واحد مسکونی)، این عامل ۷,۹ درصد از واریانس را تبیین می‌کند و **"تنوع سکونتی"** نام گرفت؛ اهمیت میانی این شاخص نشان از آن دارد که تنوع مسکن در این محله، هرچند وجود دارد، اما به‌اندازه دسترسی و پیاده‌مداری در اولویت ادراکی ساکنان قرار نمی‌گیرد.

عامل پنجم: این عامل که به سرزندگی اجتماعی و کارکرد فضاهای جمعی مربوط است، ۷,۴ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد و **"سرزندگی اجتماعی"** نامگذاری گردید. اهمیت نسبتاً پایین آن (رتبه پنجم از هشت) با یافته‌های کیفی بخش معرفی محدوده هم‌راستاست که کمبود فعالیت‌های فرهنگی و فضاهای جمعی را از مشکلات اصلی باغ فردوس برشمرده بود.

عامل ششم: با تمرکز بر ایمنی و امنیت محیطی، این عامل ۵,۴ درصد از واریانس را تبیین می‌نماید و **"ایمنی و امنیت"** نام گرفت.

عامل هفتم: این عامل با پیوند دادن شاخص‌های پایداری زیست‌محیطی (مدیریت انرژی و مصالح) ۳,۷ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد و **"پایداری محیطی"** نامگذاری گردید.

عامل هشتم: آخرین عامل با تمرکز بر مشارکت ساکنان در فرآیندهای تصمیم‌گیری، ۳,۵ درصد از واریانس را تبیین می‌نماید و **"مشارکت مردمی"** نام‌گذاری شد؛ پایین‌ترین سهم واریانس در میان هشت عامل، به‌روشنی نشان می‌دهد که مشارکت نهادینه، کم‌رنگ‌ترین بُعد در تجربه ساکنان باغ فردوس از محله خویش است.

درمجموع، ساختار عاملی باغ فردوس نشان می‌دهد که این محله در ابعاد پیاده‌مداری و دسترسی به خدمات (که هر دو با سهم واریانسی نسبتاً بالا ظاهر شده‌اند) از موقعیت مطلوبی برخوردار می‌باشد، اما عوامل مربوط به پایداری محیطی و مشارکت مردمی، هر دو در انتهای فهرست عوامل و با کمترین سهم واریانس قرار گرفته‌اند؛ الگویی که نشان می‌دهد باغ فردوس هنوز نتوانسته است میان کارایی کالبدی و پایداری اجتماعی-محیطی تعادل کامل برقرار نماید.

● محله گلستان

تحلیل عاملی محله گلستان به شناسایی ۵ عامل اصلی انجامید که درمجموع ۹۰,۳ درصد از واریانس کل را پوشش می‌دهند؛ بالاترین میزان واریانس تبیین‌شده در میان سه محله، که نشان‌دهنده ساختار یک‌دست، منسجم و کم‌لایه

شاخص‌های نوشهر سازی در این بافت نوساز است. عامل اول به‌تنهایی ۳۱,۴ درصد از واریانس را تبیین می‌کند؛ سهمی که تقریباً دو برابر بالاترین سهم عامل اول در دو محله دیگر است. این یافته کلیدی نشان می‌دهد که در گلستان، تجربه ساکنان از کیفیت محیط، حول یک بُعد غالب کالبدی-عملکردی (پیاده‌مداری و طراحی شبکه دسترسی) متمرکز شده است و سایر ابعاد، نقشی نسبتاً محدودتر در تمایز میان تجربه‌های ساکنان، ایفا می‌کنند؛ الگویی که ویژگی بافت‌های نوساز و برنامه‌ریزی‌شده با طراحی یکپارچه است (جدول ۶).

جدول ۶: مجموع واریانس تبیین شده عوامل مؤثر بر شناسایی نوشهر سازی در محله گلستان
Table 6: Total Explained Variance of Factors Affecting the Identification of New Urbanism in Golestan

مؤلفه	مقادیر ویژه			مجموع ضرایب عامل چرخش داده نشده			مجموع ضرایب عامل چرخش داده شده		
	کل	درصد از واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد از واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد از واریانس	درصد واریانس تجمعی
پیاده‌مداری	۱۶/۴۱	۵۴/۷۱۰	۵۴/۷۱۰	۱۶/۴۱	۵۴/۷۱۰	۵۴/۷۱۰	۹/۴۱	۳۱/۳۷۷	۳۱/۳۷۷
	۳		۳				۳		
دسترسی به خدمات شهری و پیوند اجتماعی	۴/۸۳۷	۱۶/۱۲۲	۷۰/۸۳۲	۴/۸۳۷	۱۶/۱۲۲	۷۰/۸۳۲	۷/۲۲	۲۴/۰۶۸	۵۵/۴۴۵
سرزندگی اجتماعی	۲/۳۸۲	۷/۹۴۲	۷۸/۷۷۳	۲/۳۸۲	۷/۹۴۲	۷۸/۷۷۳	۵/۸۶	۱۹/۵۴۸	۷۴/۹۹۳
							۴		
ایمنی و پایداری محیطی	۱/۹۶۴	۶/۵۴۶	۸۵/۳۲۰	۱/۹۶۴	۶/۵۴۶	۸۵/۳۲۰	۲/۶۹	۸/۹۹۰	۸۳/۹۸۳
							۷		
دسترسی	۱/۴۸۶	۴/۹۵۴	۹۰/۲۷۴	۱/۴۸۶	۴/۹۵۴	۹۰/۲۷۴	۱/۸۸	۶/۲۹۱	۹۰/۲۷۴
							۷		

با توجه به نتایج ماتریس بارهای عاملی در جدول ج پیوست، تفسیر ۵ عامل مربوط به محله‌ی گلستان به شرح زیر است:

عامل اول: این عامل با بار عاملی بسیار بالا برای شاخص‌هایی مانند عرض کافی پیاده‌رو، آرام‌سازی ترافیک، اختلاط کاربری و پاکیزگی محیط (بارهای عاملی بالای ۰,۸۵ برای چند شاخص کلیدی)، به‌روشنی "پیاده‌مداری" را نمایندگی می‌کند. تمرکز بسیار بالای بارهای عاملی روی این عامل (۳۱,۴ درصد واریانس، به‌تنهایی) بیانگر آن است که در گلستان، طراحی منظم شبکه معابر و پیاده‌روهای عریض، به یک عامل غالب و همه‌جاگیر، در قضاوت ساکنان از کیفیت محله بدل شده است؛ نتیجه‌ای که با شبکه‌بندی منظم و خیابان‌های عریض توصیف‌شده در بخش معرفی محدوده مطالعه، کاملاً سازگار است.

عامل دوم: با بار عاملی بالا برای شاخص‌های حس‌تعلق، مشارکت در تصمیم‌گیری‌های جمعی و دسترسی به مراکز خدماتی، این عامل ۲۴,۱ درصد از واریانس را تبیین می‌نماید و "دسترسی به خدمات شهری و پیوند اجتماعی" نامگذاری گردید. جالب توجه است که در گلستان، بر خلاف دو محله دیگر، مشارکت اجتماعی و دسترسی خدماتی در یک عامل واحد جای گرفته‌اند؛ این هم‌نشینی می‌تواند نشان‌دهنده آن باشد که در بافت نوساز و برنامه‌ریزی‌شده گلستان، حس‌تعلق ساکنان کمتر ریشه در تاریخ یا خاطره جمعی دارد و بیشتر از مسیر کیفیت خدمات‌رسانی روزمره شکل می‌گیرد؛ یعنی رضایت از خدمات، مستقیماً به حس مشارکت و تعلق تفسیر می‌شود.

عامل سوم: این عامل با بارهای عاملی بسیار بالا (بالای ۰,۸۸) برای شاخص‌های دسترسی به مراکز فرهنگی-ورزشی و رضایت از حضور این مراکز، ۱۹,۵ درصد از واریانس را تبیین می‌نماید و "سرزندگی اجتماعی" نام گرفت. باوجود بار عاملی بالا، سهم واریانسی این عامل (نسبت به عامل اول) نشان می‌دهد که هرچند چنین فضاهایی برای برخی ساکنان اهمیت زیادی دارد، اما در سطح کل نمونه، تعداد و تنوع این نوع فضاها هنوز به اندازه‌ای نیست که به یک بُعد غالب در ادراک عمومی ساکنان بدل شود؛ همین موضوع در بخش معرفی محدوده مطالعه نیز، به‌عنوان کمبود مراکز فرهنگی و فعالیت‌های تفریحی این محله ذکر شده بود.

عامل چهارم: این عامل که با شاخص ایمنی مسیرهای سواره-پیاده مرتبط است، ۸,۹ درصد از واریانس را پوشش می‌دهد و "ایمنی و امنیت" نامگذاری شد.

عامل پنجم: آخرین عامل، با تمرکز بر شاخص مربوط به دسترسی راحت و بدون خروج از محله، ۶,۳ درصد از واریانس را تبیین می‌کند و "دسترسی" نام گرفت.

این ساختار پنج‌عاملی نشان می‌دهد که گلستان از حیث شاخص‌های کالبدی-عملکردی نوشهرسازی (پیاده‌مداری، دسترسی، امنیت) در وضعیت بسیار مطلوبی قرار دارد، اما تمرکز حدود ۷۵ درصد واریانس در تنها سه عامل نخست (که همگی بیشتر ماهیت کالبدی-خدماتی دارند) به این معناست که ابعاد کیفی‌تر و نرم‌تر زندگی محله‌ای (نظیر هویت تاریخی، خاطره جمعی و تعامل خودجوش اجتماعی) در این بافت هنوز به یک بُعد مستقل و برجسته در ادراک ساکنان بدل نشده است؛ بر این مبنا، کمبود سرزندگی فضاهای عمومی و نبود هویت تاریخی، دقیقاً از همین جا نشأت می‌گیرد. پس از نام‌گذاری عوامل در هر محله، ماتریس امتیازات عاملی محاسبه و امتیاز هر محله از عوامل مشترک اصول نوشهرسازی استخراج گردید (جدول ۷). این جدول، به‌مثابه چکیده‌ای از تمام تحلیل‌های پیشین، امکان مقایسه مستقیم سه بافت متفاوت شهر سمنان را فراهم می‌نماید. مطابق با این جدول، محله گلستان با بالاترین وزن در پیاده‌مداری (۰,۸۲)، پایداری محیطی (۰,۸۰) و سرزندگی اجتماعی (۰,۷۱) در صدر قرار دارد؛ این ارقام تأییدی کمی بر برتری این محله در ابعاد کالبدی و زیرساختی نوشهرسازی می‌باشند که پیش از این نیز در بخش‌های کیفی مقاله (وضعیت کاربری زمین، تراکم ساختمانی) بدان اشاره شد. باغ فردوس با وزن ۰,۸۴ در دسترسی به فضاهای عمومی و ۰,۷۶ در ایمنی و امنیت، جایگاه میانی را به خود اختصاص داده است؛ این الگو نشان می‌دهد که برتری باغ فردوس نه در یک بُعد غالب، بلکه در ترکیبی متوازن از چند بُعد میانی نهفته است که با موقعیت انتقالی این محله میان سنت و مدرنیته سازگار است. ناسار با وزن ۰,۸۰ در پیاده‌مداری و ۰,۶۶ در هویت فرهنگی، برتری خود را عمدتاً در ابعاد کالبدی-تاریخی حفظ کرده، اما در پایداری محیطی (۰,۵۸) و مشارکت مردمی (۰,۵۹) ضعیف‌ترین عملکرد را در میان سه محله دارد؛ این دو عدد پایین، عملاً دو گلوگاه اصلی توسعه پایدار محله ناسار را به‌صورت کمی برجسته می‌سازند و مستقیماً با یافته‌های بخش تحلیل عاملی (رتبه پایین عوامل هفتم و هشتم در جدول ۴) هم‌راستا هستند.

جدول ۷: امتیازات عاملی محله‌ها از هر یک از عوامل نوشهرسازی شناسایی شده (میانگین وزن عامل)

Table 7: Factor Scores of Neighborhoods for Each Identified New Urbanism Factor (Mean Factor Weight)

محله	میانگین وزن عامل							
	پیاده‌مداری	دسترسی و اتصال مسیر	دسترسی به فضاهای عمومی	کیفیت خدمات و فضای سبز	اختلاط کاربری	سرزندگی اجتماعی	ایمنی و امنیت	پایداری محیطی
ناسار	۰,۸۰	۰,۷۳			۰,۶۸	۰,۶۱	۰,۶۱	۰,۵۹
باغ فردوس	۰,۷۲	۰,۸۴		۰,۷۲		۰,۶۳	۰,۷۶	۰,۶۲
گلستان	۰,۸۲				۰,۷۱	۰,۷۱	۰,۷۱	۰,۸۰

اولویت بندی مداخله در شاخص های نو شهر سازی به تفکیک محله ها

پس از تعیین اهمیت نسبی اصول پنج گانه، اولویت مداخله در شاخص های هر اصل به تفکیک سه محله مورد محاسبه قرار گرفت. برای این منظور، میانگین پاسخ ساکنان به گویه های هر اصل بر اساس طیف لیکرت پنج گزینه ای (از ۱=کمترین تا ۵=بیشترین) محاسبه و به عنوان "میانگین برخورداری" آن اصل در نظر گرفته شد. بدین ترتیب، تمامی اعداد جدول ۸ در بازه ۱ تا ۵ تعریف می شوند. سپس با ضرب میانگین عدم برخورداری در ضریب اهمیت اصل مربوطه (برگرفته از ضرایب بتای رگرسیون)، امتیاز نهایی هر اصل در هر محله محاسبه و بر اساس آن، اولویت مداخله رتبه بندی گردید (جدول ۸). منطق این محاسبه آن است که یک اصل، حتی اگر از نظر آماری بسیار مهم باشد (بتای بالا)، اما ساکنان از آن رضایت بالایی داشته باشند (میانگین عدم برخورداری پایین)، اولویت فوری برای مداخله نخواهد داشت؛ در مقابل، اصلی با اهمیت متوسط اما نارضایتی بالا، می تواند در عمل اولویت بالاتری برای سیاست گذاری کسب نماید. این رویکرد ترکیبی، دقیقاً همان منطقی است که در تدوین سیاست های شهری واقع بینانه باید مورد توجه قرار گیرد، چراکه صرفاً تکیه بر اهمیت آماری یک متغیر، بدون توجه به وضعیت فعلی آن در هر محله، می تواند به تخصیص نادرست منابع محدود مدیریت شهری بینجامد.

جدول ۸: اولویت های مداخله بر اساس برآیند محاسبات کمی در راستای ارتقای نو شهر سازی در محله ها

Table 8: Intervention Priorities Based on the Results of Quantitative Calculations for Enhancing New Urbanism in Neighborhoods

عامل	محله ناسار	محله باغ فردوس	محله گلستان	شاخص ها	رتبه اهمیت	امتیاز	میانگین برخورداری	میانگین عدم برخورداری	امتیاز	اولویت
پیادهمداری	۱۳,۴	۳,۹	۱,۴	۵,۳	۱	۴,۱	۱,۰	۵,۱	۱	۵,۴
تنوع کاربری	۹,۲	۲,۶	۲,۱	۴,۷	۲	۳,۸	۱,۹	۵,۷	۲	۴,۹
هویت و اصالت	۸,۲	۲,۷	۱,۵	۴,۲	۵	۲,۵	۱,۳	۳,۸	۵	۴,۴
پایداری محیطی	۷,۵	۱,۹	۱,۵	۳,۴	۳	۲,۷	۱,۶	۴,۳	۴	۳,۷
اجتماعی - فرهنگی	۶,۷	۲,۰	۱,۱	۳,۱	۴	۲,۲	۱,۰	۳,۲	۳	۳,۷

در محله ناسار، اصل پیادهمداری با بالاترین امتیاز (۵,۳) در رتبه نخست اولویت مداخله قرار می گیرد. باوجود آنکه میانگین برخورداری ساکنان ناسار از این اصل (۳,۹) در مقایسه با سایر اصول همین محله نسبتاً بالاست و میزان عدم برخورداری آن در سطح پایینی (۱,۴) قرار دارد، اما ترکیب این مقدار با بالاترین ضریب اهمیت (۵,۸۱) در میان اصول پنج گانه، همچنان این اصل را در صدر اولویت ها قرار می دهد؛ این یافته نشان می دهد که حتی سطح نسبتاً قابل قبول کنونی پیادهمداری در ناسار نیز کافی نیست و با توجه به وزن بسیار بالای این اصل در مدل کلی نو شهر سازی، هرگونه بهبود جزئی در آن (مثلاً مرمت کف سازی معابر، نصب روشنایی و رمپ معلولین) بازده بسیار بالایی در ارتقای امتیاز کلی محله خواهد داشت؛ این اولویت با یافته های میدانی نیز سازگار است، چراکه فرسودگی معابر و نبود زیرساخت روشنایی به عنوان ضعف اصلی پیادهروی در ناسار شناسایی شده بود. اصل تنوع کاربری با امتیاز ۴,۷ در رتبه

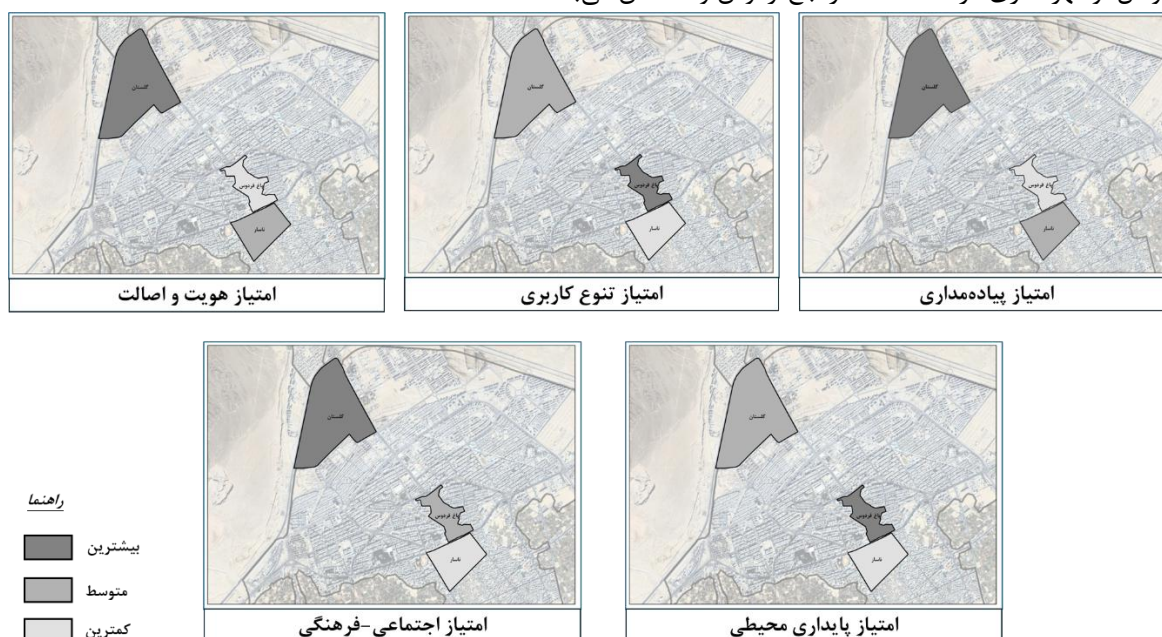
دوم قرار دارد؛ علت اصلی این اولویت، میانگین عدم‌برخورداری نسبتاً بالای آن (۲,۱) است که ناشی از غلبه بیش از ۷۰ درصدی کاربری مسکونی و کمبود فضاهای تجاری-خدماتی در این محله می‌باشد. اصل پایداری محیطی با امتیاز ۳,۴ در رتبه سوم، اصل اجتماعی-فرهنگی با امتیاز ۳,۱ در رتبه چهارم و اصل هویت و اصالت با امتیاز ۴,۲ در رتبه پنجم (به دلیل پایین‌ترین ضریب اهمیت نسبی میان اصول وارد شده در مدل نهایی و بالاترین میانگین برخوردها در میان ابعاد ضعیف‌تر) در انتهای فهرست اولویت مداخله قرار می‌گیرند؛ این ترتیب نشان می‌دهد که باوجود ضعف نسبی زیرساخت‌های محیطی و اجتماعی در ناسار، هویت فرهنگی همچنان دارایی نسبتاً محفوظ این محله باقی مانده و نیازمند مداخله فوری نیست، بلکه بیشتر نیازمند صیانت و بهره‌برداری هوشمندانه است.

در محله باغ فردوس، بر خلاف ناسار، اصل تنوع کاربری با بالاترین امتیاز نهایی (۵,۷) در رتبه نخست اولویت مداخله قرار می‌گیرد؛ این یافته که در نگاه اول با رتبه دوم بودن این اصل در ناسار و گلستان متفاوت است، ریشه در میانگین عدم‌برخورداری نسبتاً بالای آن (۱,۹) در کنار ضریب اهمیت قابل‌توجه (۰,۶۹) دارد و نشان می‌دهد که باوجود دسترسی نسبتاً مطلوب به خدمات عمومی در این محله، اختلاط کاربری‌ها در سطح محله همچنان ضعیف است. اصل پیاده‌مداری با امتیاز ۵,۱ در رتبه دوم قرار دارد که با توجه به بالاترین میانگین برخوردها در میان عوامل (با میانگین ۴,۱) و پایین‌ترین میانگین عدم‌برخورداری (۱,۰)، اولویت آن عمدتاً از وزن بسیار بالای ضریب اهمیت این اصل ناشی می‌شود، نه از نارضایتی گسترده ساکنان؛ این نکته نمایانگر آن است که در محله باغ فردوس، حفظ و ارتقای اندک وضعیت موجود پیاده‌مداری (مانند یکپارچه‌سازی نماها و اصلاح جزئی پیاده‌روهای ناهماهنگ) می‌تواند اثر تجمعی قابل‌توجهی بر امتیاز کلی محله داشته باشد. اصل اجتماعی-فرهنگی با امتیاز ۳,۲ در رتبه سوم و اصل پایداری محیطی با امتیاز ۴,۳ در رتبه چهارم قرار دارند که با کمبود مسیرهای دوچرخه و فضای سبز محدود (مطابق یافته‌های کیفی) هم‌راستاست. در این میان، اصل هویت و اصالت با امتیاز ۳,۸، به دلیل پایین‌ترین ضریب اهمیت نسبی، در رتبه پنجم و آخر فهرست اولویت باغ فردوس قرار می‌گیرد.

در محله گلستان نیز همانند ناسار، اصل پیاده‌مداری با امتیاز نهایی ۵,۴ در رتبه نخست اولویت مداخله قرار دارد؛ این یافته نشان می‌دهد که اولویت مداخله در این چارچوب تحلیلی، صرفاً بازتاب ضعف مطلق یک شاخص نیست، بلکه بازتاب حاصل‌ضرب اهمیت نسبی آن در میزان فاصله (هرچند اندک) تا وضعیت ایده‌آل است؛ با توجه به وزن بسیار بالای پیاده‌مداری در مدل کلی (بتای ۰,۸۱)، حتی همان میزان محدود نارضایتی باقیمانده (۰,۸) در محله گلستان نیز منجر می‌شود تا این اصل در صدر اولویت‌ها قرار گیرد، به‌ویژه با توجه به مشکل کاهش کیفیت پیاده‌روی در ساعات اوج تردد خودرو که در بخش معرفی محدوده بدان اشاره شد. اصل تنوع کاربری با امتیاز ۴,۹ در رتبه دوم و اصل اجتماعی-فرهنگی با امتیاز ۳,۷ در رتبه سوم قرار دارند؛ این اولویت سوم برای بُعد اجتماعی-فرهنگی (بالاتر از رتبه‌ای که این اصل در ناسار داشت) با یافته‌های کیفی کمبود سرزندگی فضاهای عمومی و مراکز فرهنگی در گلستان کاملاً همخوانی دارد. اصل پایداری محیطی نیز با امتیاز مشابه (۳,۷) در همان رتبه سوم/چهارم و به‌صورت مشترک قرار می‌گیرد که با کمبود فضای سبز (تنها ۱۵ درصد رضایت مطابق تحلیل کیفی) و عدم مدیریت متوازن تراکم در این محله، مرتبط است. اصل هویت و اصالت، همانند دو محله دیگر، در انتهای فهرست اولویت (رتبه پنجم) قرار دارد؛ رتبه‌ای که در گلستان، برخلاف ناسار، نه به‌دلیل برخوردها بالا، بلکه به‌دلیل کمترین ضریب اهمیت نسبی این اصل در ساختار عاملی این محله (بار عاملی هویت فرهنگی برابر با ۰,۴۲، پایین‌ترین رقم میان سه محله) توجیه می‌شود؛ به‌بیان دیگر، ضعف هویت فرهنگی در گلستان یک واقعیت آماری است، اما از آنجاکه این اصل در قیاس با سایر اصول، وزن کمتری در تبیین کلی نوشهرسازی گلستان دارد، از منظر بازده سرمایه‌گذاری مدیریت شهری، در اولویت پایین‌تری نسبت به اصلاح شبکه پیاده و تنوع کاربری قرار می‌گیرد.

نگاهی تطبیقی به جدول قبل نشان می‌دهد که دو الگوی مشترک در میان هر سه محله تکرار می‌شود: نخست، پیاده‌مداری و تنوع کاربری، صرف‌نظر از سطح برخوردهای فعلی هر محله، همواره در دو رتبه نخست اولویت مداخله قرار می‌گیرند؛ این تکرار، بار دیگر بر جایگاه بنیادین این دو اصل در هر سیاست ارتقای نوشهرسازی، فارغ از نوع بافت

(سنتی، گذار/میانه یا نوساز)، تأکید می‌کند. دوم، هویت و اصالت در هر سه محله کمترین اولویت را دارد، اما دلایل این امر در هر محله متفاوت است: در محله ناسار به دلیل برخورداری نسبی بالا و در محلات باغ فردوس و گلستان به دلیل وزن کمتر این اصل، در ساختار عاملی محله. این تمایز بیانگر آن است که اگرچه رتبه نهایی مشابه است، اما می‌بایست در سیاست گذاری برای هر محله، راهبرد مجزایی برای این بُعد تدوین گردد: در ناسار، راهبرد "حفاظت و بهره‌برداری" و در باغ فردوس و گلستان، راهبرد "ایجاد تدریجی" هویت محله‌ای. شکل شماره ۵ نشان‌دهنده امتیاز هریک از عوامل نوشهر سازی در محلات ناسار، باغ فردوس و گلستان می‌باشد.



شکل ۵: امتیاز عوامل نوشهر سازی در محلات ناسار، باغ فردوس و گلستان

Figure 5: Scores of New Urbanism Factors in Nasar, Bagh Ferdows, and Golestan Neighborhoods

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این پژوهش، پس از مرور مبانی نظری رویکرد نوشهر سازی، ۳۰ شاخص در قالب پنج اصل بنیادین (پیاده‌مداری، تنوع کاربری، هویت و اصالت، پایداری محیطی و اجتماعی-فرهنگی) استخراج و در سه محله ناسار، باغ فردوس و گلستان شهر سمنان موردسنجش قرار گرفتند. تحلیل عاملی اکتشافی نشان داد که ساختار عاملی نوشهر سازی در هر محله متناسب با بافت کالبدی-تاریخی آن به شکل معناداری متفاوت است: در ناسار، ادراک چندلایه و تفکیک شده ساکنان به استخراج ۹ عامل با واریانس تجمعی ۸۷,۷۹۹ درصد انجامید؛ در باغ فردوس، ادراک نسبتاً منسجم‌تر به ۸ عامل با واریانس تجمعی ۸۳,۶۶۴ درصد؛ و در گلستان، ادراک متمرکز و کم‌لایه ساکنان بافت نوساز، تنها به ۵ عامل اما بالاترین واریانس تجمعی (۹۰,۲۷۴ درصد) منتج شد. این تفاوت در تعداد و ساختار عوامل، به‌خودی‌خود گواهی است بر این ادعای نظری که ادراک شهروندان از کیفیت محیط، تابعی از پیچیدگی و لایه‌بندی تاریخی بافت کالبدی است. مقایسه سه محله نشان می‌دهد که محله‌ی گلستان به‌واسطه ساختار کالبدی منسجم، شبکه معابر منظم و دسترسی گسترده به خدمات، بالاترین تطابق را با اصول نوشهر سازی دارد؛ هرچند تمرکز شدید واریانس تبیین شده در ابعاد کالبدی-عملکردی، ضعف سرزندگی فضاهای عمومی و هویت تاریخی این محله را به‌روشنی برجسته می‌سازد و ظرفیت این محله را برای دستیابی به الگوی کامل و چندبُعدی نوشهر سازی محدود کرده است. باغ فردوس به‌عنوان حلقه واسط میان سنت و مدرنیته، تعادلی نسبی در تنوع کاربری و سرزندگی اجتماعی ایجاد نموده است، اما ناهماهنگی نماها، کمبود مسیرهای دوچرخه و به‌ویژه پایین‌ترین سهم واریانسی مشارکت مردمی در میان هشت عامل این محله، از

چالش‌های اصلی آن به شمار می‌رود. ناسار نیز با وجود برخورداری از هویت فرهنگی و کالبدی غنی که در قالب دو عامل مجزا (پیاده‌مداری و هویت فرهنگی) در ساختار عاملی آن بازتاب یافته، در پایداری محیطی و مشارکت اجتماعی ضعف قابل‌توجهی دارد که مستقیماً ناشی از تراکم بالای ساختمانی (۳۶۰ درصد)، فرسودگی ۶۰ درصدی بافت و کمبود فضای سبز است.

این پژوهش با محدودیت‌هایی همراه بوده است که می‌بایست در تفسیر یافته‌ها مدنظر قرار گیرد. نخست، حجم نمونه ۱۲۰ پرسشنامه در هر محله، هرچند بر اساس معیار رایج کفایت نمونه در تحلیل عاملی تعیین شده، امکان تعمیم‌پذیری کامل یافته‌ها به کل جمعیت هر محله را محدود می‌سازد. دوم، داده‌های پژوهش در یک مقطع زمانی واحد گردآوری شده‌اند و بنابراین قادر به ثبت تغییرات ادراک ساکنان در طول زمان یا اثرات فصلی/رویدادی نیستند. سوم آنکه، روش گردآوری داده‌ها از طریق مراجعه حضوری و تکمیل پرسشنامه توسط پرسشگر، می‌تواند با سوگیری پاسخ‌دهی اجتماعی همراه باشد. درنهایت، از آنجاکه هر سه محله مورد مطالعه در یک شهر واحد (سمنان) واقع شده‌اند، تعمیم یافته‌ها به شهرهای با بافت اقلیمی، فرهنگی یا اقتصادی متفاوت باید با احتیاط صورت گیرد.

پژوهش‌های آتی می‌توانند از چند طریق یافته‌های این مطالعه را تعمیق بخشند؛ نخست گسترش این چارچوب تحلیلی به شهرهای دیگر ایران با اقلیم یا بافت فرهنگی متفاوت است. دوم آن‌که می‌توان مصاحبه‌های کوتاه با تعدادی از ساکنان محدوده‌ی مورد مطالعه انجام داد تا دلیل نظرات آن‌ها مشخص گردد؛ سوم، پیشنهاد می‌شود در محله‌هایی که در این پژوهش ضعف‌های مشخصی داشتند (مانند ناسار)، یک اقدام کوچک و آزمایشی (همچون بهسازی بخشی از پیاده‌رو) انجام شود و بعد از مدتی نظر ساکنان همان محدوده مورد ارزیابی قرار گیرد تا تاثیر این مداخلات بر بهبود ادراک ساکنان بررسی شود.

درنهایت و بر اساس یافته‌های پژوهش، راهکارهای زیر برای ارتقای رویکرد نوشهرسازی در محلات سه‌گانه پیشنهاد می‌گردد:

۱- در محله ناسار، با توجه به آنکه نتایج تحلیل عاملی بر محوریت پیاده‌مداری و متعاقب آن تنوع کاربری تأکید دارد، اولویت نخست مداخله باید معطوف به بازآفرینی و مرمت زیرساخت‌های پیاده (کف‌سازی، روشنایی، مبلمان شهری و رمپ معلولین) باشد. در مرتبه بعد، تقویت اختلاط کاربری از طریق ایجاد واحدهای خدماتی و تجاری کوچک‌مقیاس در بافت تاریخی، بدون آسیب به ساختار ارگانیک محله، پیشنهاد می‌شود؛ به‌گونه‌ای که هویت کالبدی موجود، حفظ و هم‌زمان کارکردهای روزمره محله تقویت شود. با توجه به ضعف نسبی پایداری محیطی و مشارکت مردمی، توصیه می‌شود این دو بُعد در افق میان‌مدت، از طریق برنامه‌های محله‌محور (نظیر فعال‌سازی مشارکت نهادی و طرح‌های تفکیک زباله در سطح محله) دنبال شوند.

۲- در محله باغ فردوس، با توجه به آنکه تنوع کاربری‌ها، به‌عنوان اولین اولویت مداخله شناسایی گردید، توجه به یکپارچه‌سازی نمای ساختمان‌ها و تدوین ضوابط طراحی مشترک، به همراه توسعه مسیرهای دوچرخه و پیاده‌روهای پیوسته میان بخش‌های نوساز و قدیمی محله، می‌تواند به ارتقای هم‌زمان پیاده‌مداری و تنوع کاربری‌ها کمک نماید. با توجه به پایین‌ترین سهم واریانس مشارکت مردمی در این محله، پیشنهاد می‌شود سازوکارهای مشارکتی سبک‌وزن (نظیر نظرسنجی‌های محله‌ای و کارگاه‌های طراحی مشارکتی) به‌عنوان نقطه شروع تقویت این بُعد در نظر گرفته شود.

۳- در محله گلستان، با توجه به برخورداری مناسب از زیرساخت کالبدی و بالاترین امتیاز کلی در میان سه محله، اولویت راهبردی باید بر ایجاد فضاهای عمومی فعال، برنامه‌های فرهنگی-اجتماعی منظم و سازوکارهای مشارکت ساکنان (نظیر شوراهای محلی) متمرکز شود تا کمبود سرزندگی اجتماعی و هویت جمعی این محله، که در تحلیل عاملی به‌صورت وزن پایین عامل مربوط به فعالیت‌های فرهنگی-اجتماعی نمایان شده است، جبران گردد.

۴- در مقیاس کلان‌تر و در شهر سمنان، پیشنهاد می‌شود مدیریت شهری با اولویت‌بندی سرمایه‌گذاری بر اساس یافته‌های پژوهش، ابتدا به ارتقای شبکه پیاده و تنوع کاربری در هر سه محله بپردازد، چراکه این دو اصل هم از منظر آماری و هم از منظر اجماع سه‌گانه اولویت مداخله (رتبه اول و دوم در هر سه محله)، بیشترین بازده را به همراه

خواهند داشت. در گام بعد، سیاست‌های محیط‌زیستی (توسعه فضای سبز و مدیریت تراکم) و برنامه‌های تقویت مشارکت مردمی و هویت محله‌ای باید در دستور کار قرار گیرند تا تعادلی پایدار میان ابعاد کالبدی، زیست‌محیطی و اجتماعی-فرهنگی نوشهر سازی در سطح شهر سمنان شکل گیرد. درنهایت، تفاوت‌های شناسایی شده میان محلات (به‌ویژه در نحوه بروز ضعف هویت فرهنگی) نشان می‌دهد که سیاست‌های شهری نباید به‌صورت یکسان و یکنواخت برای همه محلات طراحی شوند، بلکه باید متناسب با ماهیت خاص هر بافت (سنتی، گذار یا نوساز) تدوین گردند.

ملاحظات اخلاقی

پرووی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آنهاست.

مشارکت نویسندگان

مشارکت نویسندگان در مقاله به شکل توضیح داده شده از سوی مجله، مورد تأیید نویسندگان این مقاله است.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

حامی مالی

مقاله حاضر فاقد حمایت مالی است.

سپاسگزاری

از کلیه کسانی که در مراحل مختلف نوشتن این مقاله با نظرات خود ما را یاری دادند، سپاسگزاری می‌کنیم.

References:

- 1.Armanshahr Consulting Engineers. (2015). Semnan master plan (Vols. 1–6). General Directorate of Roads and Urban Development of Semnan Province (In Persian).
- 2.Bahrami, Y., Bahri Angord, N., Ghaderi Motlagh, I., & Hosseini, S. A. (2017). Physical evaluation of newly founded urban neighborhoods using new urbanism principles (Case: Yaghchian neighborhood of Tabriz). *Geographical Planning of Space*, 7 (25), 21-36. (In Persian). https://gps.gu.ac.ir/article_54238.html
- 3.Berrigan, D., Dodd, K., Troiano, R. P., Reeve, B. B., & Ballard-Barbash, R. (2006). Physical Activity and Acculturation Among Adult Hispanics in the United States. *Research Quarterly for Exercise and Sport*, 77(2), 147–157. <http://dx.doi.org/10.1080/02701367.2006.10599349>
- 4.Blasingame Custer, J. (2007). New Urbanism and Euclidian Zoning: Can They Co-Exist? Land Use Clinic, University of Georgia School of Law, 1–6. <https://digitalcommons.law.uga.edu/landuse/17>
- 5.Cai, J., Li, X., Liu, L., Chen, Y., Wang, X., & Lu, S. (2021). Coupling and coordinated development of new urbanization and agro-ecological environment in China. *Science of The Total Environment*, 776, 145837. <https://doi.org/10.1016/J.SCITOTENV.2021.145837>
- 6.Cervero, R., & Duncan, M. (2006). Which reduces vehicle travel more: Jobs-housing balance or retail housing mixing. *Journal of the American Planning Association*, 72(4), 475–490. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944360608976767>
- 7.Cysek-Pawlak, M. M., & Pabich, M. (2021). Walkability—the New Urbanism principle for urban regeneration. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 14(4), 409–433. <https://doi.org/10.1080/17549175.2020.1834435>

8. Cysek-Pawlak, M., Krzysztofik, S., & Makowski, A. (2022). Urban regeneration and urban resilience planning through connectivity: The importance of this principle of new urbanism. *European Spatial Research and Policy*, 29(1), 111–133. <https://doi.org/10.18778/1231-1952.29.1.06>.
9. Esmaeili, M., & Moshiri Tayebi Nejad, S. R. (2024). The role of urban zones in the development of Arak City. *Quarterly Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies(JSURDS)*, 5(2), 157–180. https://www.srds.ir/article_200885.html?lang=en
10. Ewing, R., & Cervero, R. (2010). Travel and the Built Environment. *Journal of the American Planning Association*, 76(3), 265–294. <https://doi.org/10.1080/01944361003766766>
11. Franco-Torres, M., Rogers, B. C., & Harder, R. (2021). Articulating the new urban water paradigm. *Critical Reviews in Environmental Science and Technology*, 51(23), 2777–2823. <https://doi.org/10.1080/10643389.2020.1803686>
12. Garde, A. (2020). New urbanism: Past, present, and future. *Urban Planning*, 5(4), 453–463. <https://doi.org/10.17645/up.v5i4.3478>
13. Golshahi, M., Sargolzaei, S., & Ghazi, R. (2021). Sustainable regeneration of problematic neighborhoods of border metropolises with an emphasis on new urbanism and its promotion strategies: A case study of Babaeian Neighborhood, Zahedan. *Urban Structure and Function Studies*, 8 (29), 125–148. (In Persian). <https://doi.org/10.22080/usfs.2021.3443>
14. Habibi, S. M., Tahsildar, M., & Pourmohammadreza, N. (2011). A commentary on the principles and rules of vernacular urban planning in relation to contemporary urban planning theories. *Housing and Rural Environment*, 30 (135), 3–22. SID. (In Persian). <https://sid.ir/paper/186162/fa>
15. Hall, C. M., & Ram, Y. (2018). Walk score® and its potential contribution to the study of active transport and walkability: A critical and systematic review. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 61, 310–324. <https://doi.org/10.1016/j.trd.2017.12.018>
16. Izadnejad, S., & Maleki, S. (2025). Investigating and evaluating citizens' satisfaction and perception of the pedestrian-oriented principle of New Urbanism in Ahvaz City. *Quarterly Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies(JSURDS)*, 6(1), 432–451. https://www.srds.ir/article_242378.html?lang=en
17. Keith, M., Birch, E., Buchoud, N. J., Cardama, M., Cobbett, W., Cohen, M., ... & van der Pütten, M. (2023). A new urban narrative for sustainable development. *Nature Sustainability*, 6(2), 115–11. <https://doi.org/10.1038/s41893-022-00979-5>
18. Khalili, A., Heidarzadeh, E., & Sedaghatnia, S. (2015). Measuring the new principles of urbanism approach and presenting action solutions in neighborhoods scale, case study: The Babolsar coastal township neighborhoods. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 7 (13), 275–292. (In Persian). https://www.armanshahrjournal.com/article_33452.html
19. Koohsari, M. J., Sugiyama, T., Hanibuchi, T., Shibata, A., Ishii, K., Liao, Y., & Oka, K. (2018). Validity of Walk Score® as a measure of neighborhood walkability in Japan. *Preventive Medicine Reports*, 9, 114–117. <https://doi.org/10.1016/j.pmedr.2018.01.001>

20. Latifi, G., & Safari Chabak, N. (2014). Re-creating the concept of neighborhood in Iranian-Islamic cities based on the principles of New Urbanism. *Urban Studies Quarterly*, 2(8), 3–12. (In Persian). https://urbstudies.uok.ac.ir/article_6418.html
21. Maleki, S., & Moradi, H. (2023). Evaluation of the indicators related to New Urbanism in the sustainability of the urban areas of Ilam. *Journal of Urban Structure & Function Studies*, 10(35), 191–218. (In Persian). <https://doi.org/10.22080/usfs.2023.23942.2279>
22. Mehaffy, M. W., & Haas, T. (2020). New Urbanism in the New Urban Agenda: Threads of an unfinished reformation. *Urban Planning*, 5(4), 441–452. <https://doi.org/10.17645/up.v5i4.3371>
23. Rahimi, B., Masoumi, M. T., & Nazmfar, H. (2022). A comparative study based on the principles of neo-urbanism in urban neighborhoods: A case study of Rasht metropolis. *Journal of Urban and Regional Planning Studies*, 17 (3), 793–809. (In Persian). <https://search.isc.ac/dl/search/defaultta.aspx?DTC=8&DC=1321016>
24. Rahnama, M. R., Roshani, P., & Afshari, M. (2014). Qualitative promotion of modern urban neighborhoods by applying the New Urbanism approach (Case study: Azadshahr District of Mashhad. *Journal of Geography and Urban Development*, (3), 27–45. (In Persian). <http://noo.rs/3ePXn>
25. Rogers, D., & Gibson, C. (2021). Unsolicited urbanism: Development monopolies, regulatory-technical fixes and planning-as-deal-making. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3), 525–547. <https://doi.org/10.1177/0308518X20952421>
26. Shuaijin. (2021). The development of the new urbanism theory and reflections on its application at florida's seaside. *Journal of Architectural Research and Development*, 5(5), 1-7. <https://doi.org/10.26689/jard.v5i4.2497>
27. Thompson, M. (2021). What's so new about New Municipalism? *Progress in Human Geography*, 45(2), 317–342. <https://doi.org/10.1177/0309132520909480>



COPYRIGHTS



© The Author(s). This is an open access article under the CC BY-NC license:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

Publisher: Private with Cooperation Iranian Geography and Urban Planning Association.