

آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با تأکید بر مرکز شهر مشهد (با رویکرد داده‌بنیاد)

آراسته، مژگان (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

رهنما، محمدرحیم (استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی، دانشگاه

فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

اجزا شکوهی، محمد (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

چکیده

شهر مشهد به دلیل جایگاه مذهبی، اقتصادی و اجتماعی، رشد شهری سریعی را تجربه کرده و مرکز آن به واسطه وجود حرم امام رضا (ع) همواره کانون مداخلات گسترده کالبدی بوده است؛ لذا لزوم توجه به طرح‌های احیای مرکز این شهر و آسیب‌شناسی آنها ضروری می‌باشد. هدف این مقاله آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با تأکید بر طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد در قالب رویکرد داده‌بنیاد، با مرور و تحلیل محتوای مقالات و منابع علمی مرتبط با موضوع مطالعه است؛ در این راستا، جستجوی کلیدواژه‌های مرتبط با موضوع پژوهش در پایگاه‌های اطلاعاتی معتبر از جمله ScienceDirect، Noormagz، Google Scholar، SID و MaxQDA انجام شد که در مجموع ۱۲۱۵ مقاله شناسایی و. پس از غربالگری ۱۸۸ مقاله مرتبط برای تحلیل انتخاب گردید؛ تحلیل محتوای این منابع در نرم‌افزار MaxQDA منجر به استخراج ۱۲۷ کد باز و ۲۸ کد محوری شد که مهمترین آسیب‌هایی که در مطالعات سایر پژوهشگران در زمینه موضوع پژوهش بدان اشاره شده بود در پنج بُعد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی و حقوقی-قانونی دسته‌بندی و در نهایت، «فقدان هماهنگی، جامع‌نگری و یکپارچگی در برنامه‌ریزی و مدیریت و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی مراکز شهری» به عنوان کد مرکزی شناسایی گردید. نتایج نشان می‌دهد که طرح‌های نوسازی شهری، عمدتاً غیرمشارکتی و بر تملک اراضی و جابجایی ساکنان و عمدتاً تعریف پروژه‌های اقتصادی سودآور در این مناطق تمرکز داشته و باعث شده است که پروژه‌های نوسازی به جای بهبود کیفیت زندگی ساکنان و ارتقای وضعیت اجتماعی-فرهنگی محله‌ها، به ابزارهایی برای تأمین منافع اقتصادی گروه‌های بزرگ و سرمایه‌گذاران تبدیل شوند. این شیوه اجرایی نه تنها مشکلات محلی را حل نکرده، بلکه فاصله میان مردم و برنامه‌ریزان را افزایش داده است؛ بنابراین بازنگری اساسی در رویکردهای نوسازی شهری، به گونه‌ای که سیاست‌های مشارکتی و هماهنگ، منافع اقتصادی را در کنار نیازهای محلی و بهبود کیفیت زندگی مردم در نظر گیرد ضروری است.

کلیدواژه‌ها: نوسازی، بافت فرسوده، بازآفرینی، داده‌بنیاد، مشهد

Pathology of Urban Core Revitalization Plans in Iran with Emphasis on Mashhad City Center (A Data-Driven Approach)

The aim of this article is to analyze the challenges of urban core revitalization projects in Iran, with a focus on the regeneration and redevelopment plans for the city center of Mashhad, using a data-driven approach. The study involves a systematic review and content analysis of academic literature and sources relevant to the subject. For this purpose, a keyword-based search was conducted in reputable databases such as SID, Google Scholar, Noormagz, and ScienceDirect, resulting in the identification of 1,215 articles. After a screening process, 188 relevant articles were selected for detailed analysis. Content analysis was carried out using MaxQDA software, through which 127 open codes and 28 axial codes were extracted. The key challenges cited by other scholars were categorized into five dimensions: managerial, economic, socio-cultural, physical, and legal-regulatory. Among these, the core issue identified was the "lack of coordination, comprehensiveness, and integration in the planning, management, and implementation of urban revitalization and redevelopment projects". The findings indicate that urban redevelopment initiatives have largely been non-participatory, focusing primarily on land acquisition, resident displacement, and the implementation of economically profitable projects. Consequently, instead of enhancing the quality of life for local residents and improving the socio-cultural fabric of neighborhoods, these projects have often served as tools for generating economic benefits for large stakeholders and investors. This approach has not only failed to resolve local problems but has also widened the gap between the public and urban planners. Therefore, a fundamental revision of urban redevelopment approaches is necessary one that emphasizes participatory and coordinated policies which simultaneously address economic interests, local needs, and the improvement of residents' quality of life.

Renovation, City Center, Dilapidated Fabric, Urban Regeneration, Data-Driven Approach

۱. مقدمه

رشد روزافزون جمعیت شهرها منجر به ایجاد شکاف عمیقی بین نیازهای شهروندان به عناصر جدید شهری و ظرفیت محدود زیرساخت‌ها و خدمات شهری به ویژه در مراکز شهری شده که به فرسودگی و زوال بافت‌های قدیمی مرکز شهر دامن زده است (بازانت ۱، ۲۰۱۵؛ تارک‌آبووف و مکرم ۲، ۲۰۱۹، کریم‌پورشیرازی و کهزادی سیف‌آباد، ۱۳۹۶)؛ و از طرفی باعث شده است که مراکز شهری از نظر اقتصادی و اجتماعی به حاشیه رانده شوند و سرمایه‌گذاری‌ها به سمت مناطق جدیدتر معطوف شود (کای^۳ و همکاران، ۲۰۲۳)؛ کمبود فضاهای سبز، حمل‌ونقل عمومی ناکارآمد، آلودگی هوا و صوتی، ترافیک سنگین، و دسترسی محدود به خدمات بهداشتی و آموزشی، تنها بخشی از مشکلاتی هستند که ساکنان این مناطق با آن دست و پنجه نرم

1 Bazant

2 TarekAbouOuf & Abeer Makram

3 Cai et al

می‌کنند (هال^۴، ۲۰۱۴، لوین و گاتمن^۵: ۲۰۲۲) این کمبودها، نه تنها کیفیت زندگی را کاهش می‌دهند، بلکه می‌توانند منجر به افزایش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی، و همچنین کاهش پایداری زیست‌محیطی شوند (ورم و همکاران^۶، ۲۰۱۵)، در این راستا و جهت حفظ و احیای بافت‌های مرکزی شهرها، در دهه‌های اخیر رویکردهای متعددی ارائه شده است که از توجه صرف به بعد کالبدی (مانند مرمت و بازسازی بناها) تا نگرش چندبعدی (بازآفرینی) به این بافت‌ها تغییر رویه داده‌اند (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸). احیای مراکز شهری فرآیندی جامع و چندوجهی است که تلاش می‌کند تا با استفاده از رویکردهای مختلف، کیفیت زندگی در مراکز شهرها را ارتقا داده و آن‌ها را به مکان‌هایی جذاب و پویا برای زندگی، کار و تفریح تبدیل و از خالی از سکنه شدن آن جلوگیری کند (هوربلیوک و استپاننکو^۷، ۲۰۲۱: ۳۸) این فرآیند معمولاً شامل بازسازی ساختمان‌ها، ایجاد فرصت‌های شغلی، ایجاد فضاهای سبز، بهبود زیرساخت‌ها، ارتقای امنیت، توسعه حمل و نقل عمومی و ایجاد جاذبه‌های فرهنگی و تفریحی است (جانسون و همکاران، ۲۰۱۴). در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴) با جمعیتی حدود ۸،۵ میلیون نفر در بخش‌های مرکزی و میانی ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (رهنما و شیرزاد، ۱۳۹۴: ۲)؛ رویکردها و سیاست‌های ساماندهی و احیای بافت‌های مرکزی شهرهای ایران نیز، طی دهه‌های اخیر، از مداخلات کالبدی صرف به سمت رویکردهای جامع و چندوجهی تکامل یافته‌اند (باباخانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۶ و پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴). قبل از انقلاب اسلامی، رویکرد غالب نوسازی و تعریض معابر با هدف تسهیل عبور و مرور و ساخت بناهای مدرن بود که اغلب منجر به تخریب بافت‌های تاریخی و جابجایی ساکنان می‌شد (پوراحمد و وفایی، ۱۳۹۶: ۶۶). پس از انقلاب اسلامی در دهه ۱۳۶۰ نقطه عطف شامل دوران جنگ تحمیلی است که به دلیل شرایط خاص، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی حاکم، فضاهای کهن تاریخی نه تنها به فراموشی سپرده شدند بلکه در این دوره و در برخی از شهرها بافت‌های فوق هرچه بیشتر به سوی زوال و تخریب پیش رفتند (عزیزی، ۱۳۷۹: ۴۲)؛ با پایان جنگ در دهه ۱۳۷۰ (دوره بازسازی و توسعه) و بروز مشکلات بافت مرکزی شهرها، و از طرفی افزایش درآمدهای نفتی، بار دیگر توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان به این مناطق جلب گردید و توجه بیشتری به بازسازی و توسعه شهرها شد. سیاست‌های مداخله در بافت مرکزی شهرها در این دوره ترکیبی از نوسازی، بهسازی و مرمت بود. با این حال، همچنان رویکرد غالب، کالبدی و مبتنی بر تخریب و نوسازی بود؛ در دهه‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۹۰ (دوره رویکردهای نوین)، با انتقاد از سیاست‌های گذشته و ظهور رویکردهای نوین در شهرسازی، توجه بیشتری به حفظ و احیای بافت‌های تاریخی و فرهنگی، مشارکت

4 Hall

5 Levin and Gutman

6 Wurm et al

7 Horbaliuk & Stepanets

مردم در فرآیند تصمیم‌گیری، و توسعه پایدار شهری شد. سیاست‌های مداخله در بافت مرکزی شهرها، به سمت رویکردهای چندبعدی و بازآفرینی شهری سوق پیدا کرد و تلاش شد تا با حفظ هویت و اصالت بافت‌های تاریخی، آن‌ها را به عنوان یک عنصر فعال در توسعه شهر ادغام کرد (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۶۴، حبیبی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۷ و السراجی و النوکلی^۸، ۲۰۱۸). با این حال، چالش‌هایی مانند کمبود منابع مالی، عدم هماهنگی بین دستگاه‌های اجرایی، و مقاومت اکثر ذی‌نفعان و ... همچنان مانع از تحقق کامل اهداف ساماندهی بافت‌های مرکزی در ایران هستند (پورحسین روشن و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۱۳). آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری، فرآیندی حیاتی برای ارتقای کیفیت و اثربخشی این طرح‌ها و جلوگیری از تکرار اشتباهات گذشته است؛ در واقع مطالعات آسیب‌شناسی باعث شناسایی چالش‌ها و فرصت‌ها، بهبود تصمیم‌گیری‌ها، افزایش کارایی و اثربخشی اقدامات، یادگیری از تجربیات گذشته، افزایش مشارکت مردمی و توسعه رویکردهای نوآورانه می‌شوند (عندلیب، ۱۴۰۲: ۴۱). پژوهش‌های اندکی در خصوص آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری انجام گرفته است و اکثر مطالعات به آسیب‌شناسی طرح‌های جامع شهری پرداخته‌اند، لذا نوآوری این پژوهش در چارچوب عنوان، روش و نمونه موردی و پرداختن به این موضوع است که دامنگیر مدیریت شهری شده است. در مطالعات آسیب‌شناسی پولس و همکاران^۹ (۲۰۲۳)، با هدف بررسی استراتژی‌های بازآفرینی مکان‌های شهری تاریخی، پژوهشی با عنوان استراتژی‌های نوظهور جهت بازسازی مکان‌های تاریخی شهر انجام دادند که در آن با بررسی سیستماتیک ۴۵ مقاله، با نمونه موردی شهرهای اروپا و آسیا، و تأکید بر مناطق مسکونی، تجاری و صنعتی به این نتیجه رسیدند که مشارکت شهروندان، برنامه‌ریزی از بالا به پایین، پایداری، استفاده مجدد، ایجاد کارکردهای جدید، بافت شهری و کیفیت زندگی به عنوان مهم‌ترین پیشران‌های بازسازی در شهرهای نمونه بدست آمده است. چهاردولی و همکاران (۲۰۲۰)، در پژوهش بررسی بازآفرینی پایدار هسته‌های تاریخی و فرهنگی شهرها به دنبال ارائه یک مدل مفهومی جامع بازآفرینی شهری پایدار، به عنوان مبنای تحقیقات و تجارب بیشتر در زمینه توسعه هسته‌های تاریخی شهرها بوده‌اند که با بررسی سیستماتیک ۱۳۹ پژوهش در بازه زمانی ۲۰۰۰-۲۰۱۹ با روش فراتحلیل و با استفاده از شیوه PRISMA و روش پیمایشی، از جمله الزامات بازآفرینی پایدار هسته‌های تاریخی را ایجاد شبکه ارتباطی و مدیریتی یکپارچه در هسته‌های تاریخی این مناطق، توجه به رویکرد عابر پیاده و ارائه دسترسی باکیفیت، شرایط اقتصادی (کلان و خرد)، تنوع عملکردی، تشکیل شوراهای محلی، دانش ترکیبی (دانش تخصصی و دانش محلی)، شبکه‌های اجتماعی فعال برای اطلاع رسانی و میراث فرهنگی دانسته‌اند. سالاری‌پور و قنبری (۱۴۰۲)، با هدف شناخت چالش‌ها و موانع اصلی طرح‌ها و برنامه‌های حفاظت از بافت‌های تاریخی در ایران به منظور یافتن اولویت‌های پژوهش‌های آینده ۱۵۶ پژوهش

⁸ Elseragy & Elnokaly

⁹ Pulles et al

با روش فراتحلیل بر مبنای نظریه داده‌بنیاد را بررسی و تحلیل نموده و چهار مؤلفه «چالش نظری و ادبیات بومی در حوزه مرمت و حفاظت شهری»، «چالش معنایی واژگان مرمت و حفاظت»، «شکاف بین تئوری و عمل» و «نوآوری و تکنولوژی» به عنوان خلأهای اصلی مطالعات پیشین و لزوم در اولویت قرار گرفتن آنها معرفی کرده‌اند. کولیوند و همکاران (۱۳۹۹) نیز در مطالعه تحلیل زمینه‌ای برآسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران، براساس تئوری داده‌بنیاد و واکاوی محتوایی مقالات آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری از دهه ۷۰ به بعد در کشور عدم تحقق و عدم کارایی در مطالعات را به عنوان دو مقوله هسته‌ای معرفی پژوهش نموده و عوامل زمینه‌ای از جمله ابهام در منابع مالی، ضعف در قوانین و مقررات و مشارکت ذینفعان را مهمترین مسائل در ناکارآمدی طرح‌ها دانسته‌اند.

مشهد به عنوان دومین شهر بزرگ ایران، طی چند دهه اخیر، با رشد سریع شهری در وسعت و جمعیت، روبرو که بخش اعظم این رشد به دلیل جاذبه‌های اقتصادی، اجتماعی و مذهبی این شهر بوده است (سرخیلی و همکاران، ۱۳۹۳: ۹۳)؛ مرکز شهر مشهد به علت وجود حرم مطهر امام رضا (ع) و اهمیت نقش زیارتی و گردشگری به عنوان یکی از مهم‌ترین شهرهای زیارتی جهان اسلام از جایگاه ویژه‌ای در شهرهای ایران برخوردار و مورد توجه حاکمیت از گذشته تا بحال بوده است و مهمترین مداخلات کالبدی در مرکز این شهر در قرن اخیر (۱۴۰۰-۱۳۰۰) صورت گرفته است. لذا لزوم توجه به طرح‌های احیای مرکز این شهر و آسیب‌شناسی آنها ضروری به نظر می‌رسد. بر این اساس در این پژوهش سعی شده است به آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران با تأکید بر طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد در قالب رویکرد داده‌بنیاد پرداخته شود.

۲. روش‌شناسی تحقیق

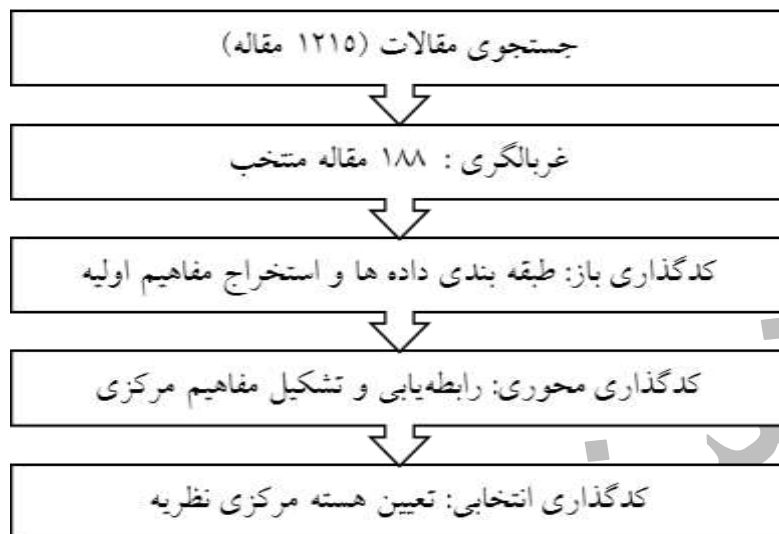
پژوهش حاضر از نظر ماهیت، کیفی و از نظر روش اجرا، از نوع تحلیل نظری داده‌بنیاد مبتنی بر داده‌های ثانویه است. در واقع هرگاه پژوهشگر در نظر داشته باشد که تجارب و دیدگاه‌های افراد را برای رسیدن به نظریه و یا پاسخ به سؤالات تحقیق خود مورد بررسی قرار دهد به کارگیری نظریه داده‌بنیاد روش مناسبی خواهد بود زیرا نظریه داده‌بنیاد می‌تواند روش مناسبی در درک مجموعه شرایط و عوامل مؤثر بر موضوع مورد نظر باشد (کان^{۱۰}، ۲۰۱۴: ۴)؛ روش داده‌بنیاد در دهه ۱۹۶۰ توسط بارنی گلاسرو و آنسلم استراوس با انتشار کتاب «کشف نظریه داده‌بنیاد» به عنوان رویکردی برای توسعه نظریه از طریق جمع‌آوری و تحلیل سیستماتیک داده‌ها ابداع شد (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۸). هدف اصلی آن، ایجاد نظریه‌هایی است که ریشه در داده‌ها دارند و به طور مستقیم از آن‌ها استخراج می‌شوند (تامسون^{۱۱}، ۲۰۱۱، ۴۹)، البته باید تأکید

¹⁰ Khan

¹¹ Thomson

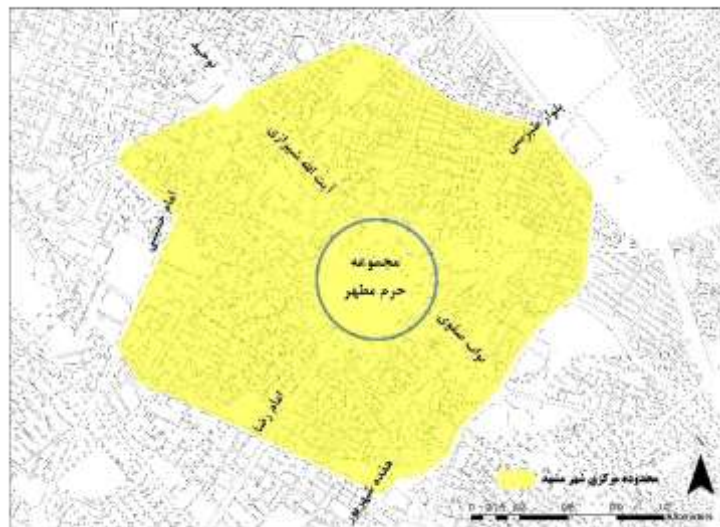
شود منظور از «نظریه» در این روش، تئوری‌های کلی و جامع نیست بلکه مدلی برای توضیح داده‌های گردآوری شده است. برخلاف جهت‌گیری‌های نظری و پیش‌بینی موجود در جامعه‌شناسی؛ هدف نظریه داده‌بنیاد بر این است که نظریه‌ها باید مبتنی بر داده‌های میدانی به ویژه مبتنی بر اقدامات، تعاملات و فرآیندهای اجتماعی افراد باشند (ازکیا و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۳)؛ زیرا نظریه‌ای که از داده‌ها استخراج شود بیشتر به واقعیت نزدیک است. ساختار اصلی تحلیل داده‌ها در نظریه داده‌بنیاد بر مبنای سه شیوه کدگذاری است: ۱- کدگذاری باز، ۲- کدگذاری محوری و ۳- کدگذاری انتخابی. کدگذاری باز به فرآیند شناسایی مفاهیم و الگوهای اصلی در داده‌ها اشاره دارد که در این مرحله، پژوهشگر با دقت به متون نگاه می‌کند و داده‌ها را به کدهای اولیه تقسیم می‌کند. در کدگذاری محوری، کدهای به‌دست‌آمده در مرحله قبلی به یکدیگر مرتبط شده و مفهوم‌سازی می‌شوند تا درک عمیق‌تری از روابط بین داده‌ها به‌دست آید. در نهایت، کدگذاری انتخابی، به انتخاب کدهای کلیدی و ساختاری کمک می‌کند که نمایانگر اصلی‌ترین مفاهیم و تجارب مطرح شده در داده‌ها هستند و هدف اصلی پژوهش را بیان می‌کنند (گلنزر^{۱۲}، ۲۰۱۶). برای انجام تحلیل و کدگذاری در این پژوهش در مرحله اول جستجوی مقالات با کلیدواژه‌های "مرکز شهر"، "بافت فرسوده"، "بازآفرینی"، "نوسازی"، "نوسازی مرکز شهر"، "بهسازی"، "نوسازی در مرکز شهر مشهد"، در چهار پایگاه داده SID، Google Scholar، Noormagz و ScienceDirect صورت گرفت. نتایج جستجو در پایگاه‌های داده شامل ۱۲۱۵ مقاله بود که به منظور غربالگری و دستیابی به مقالات مرتبط‌تر با موضوع پژوهش با بررسی عناوین و مطالعه چکیده آنها پژوهش‌های نامرتب با موضوع حذف گردید و در نهایت تعداد ۱۸۸ مقاله که به بررسی چالش‌های نوسازی، بازآفرینی و احیای بافت‌های مرکزی شهرهای ایران به ویژه شهر مشهد از ابعاد مختلف از جمله اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... پرداخته بودند انتخاب شدند. سپس با مطالعه هر یک از مقالات اطلاعات مهم و مرتبط با آسیب‌شناسی استخراج و بر اساس رویکرد داده‌بنیاد در ۳ سطح کدگذاری انجام شد، به این صورت که در مرحله کدگذاری باز محتوای هر مقاله به طور عمیق مطالعه و مفاهیم و واحدهای معنایی استخراج و کدگذاری شدند، در مرحله بعد، کدگذاری محوری، کدهای باز به یکدیگر مرتبط شده و با هم گروه‌بندی شدند. این گروه‌بندی‌ها مفاهیم مرکزی را مشخص کردند که نقش محوری در چالش‌ها و آسیب‌های احیای مراکز شهری را دارند. و در مرحله آخر، کدگذاری انتخابی، یک هسته مرکزی که تمام مفاهیم و گروه‌های کدگذاری‌های قبلی را به هم ربط می‌دادند، تدوین گردید، مراحل کدگذاری داده‌ها در نرم‌افزار Maxqda انجام شده است.

شکل ۱. مراحل پژوهش



۲,۱ معرفی محدوده

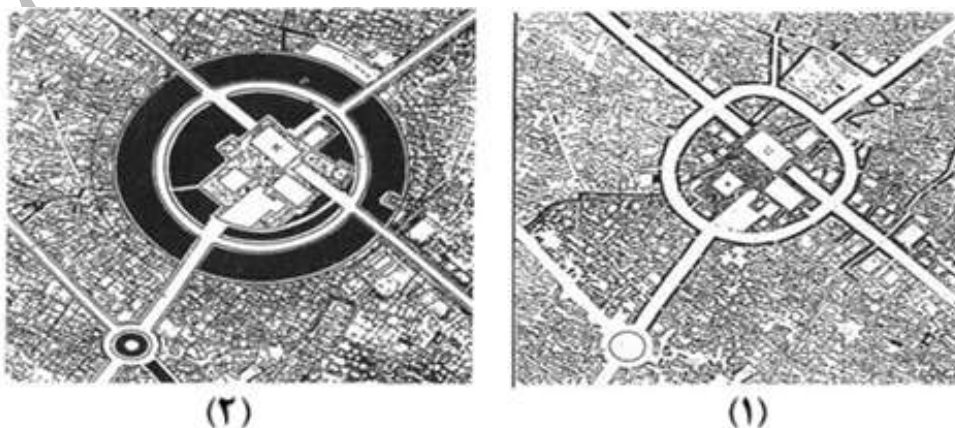
بافت مرکزی شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر حضرت رضا (ع) ، منطقه ای قدیمی با مساحتی حدود ۲۲۴۵,۴۷ هکتار است که تقریباً یک سیزدهم کل مساحت شهر را تشکیل می دهد (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۰). این بافت به سه بخش اصلی تقسیم می شود: **محدوده حرم مطهر**: با وسعت تقریبی ۶۹ هکتار که به طور مستقیم تحت مدیریت آستان قدس رضوی قرار دارد. **محدوده اطراف حرم**: محدوده ای به وسعت ۲۶۸ هکتار که خارج از مجموعه حرم مطهر واقع شده و تحت عنوان طرح «نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد» با مشارکت «سازمان عمران و بهسازی شهری»، شهرداری مشهد و آستان قدس رضوی از سال ۱۳۷۱ اداره می شود. این محدوده مجدداً در سال ۱۳۷۸ با شکل گیری شهرداری ثامن، ترکیبی از مسئولیت های شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی به وجود آمد. از این ۲۶۸ هکتار، ۵۰ درصد (به جز قسمت تحت مدیریت آستان قدس) به صورت مشترک با سازمان عمران و بهسازی شهری مدیریت می شود و بقیه به طور مستقیم توسط شهرداری اداره می گردد. و **منطقه فراسوی طرح نوسازی و بازسازی مرکز شهر مشهد**، که در واقع باقی مانده از بافت قدیمی شهر مشهد است و تحت نظارت شهرداری قرار دارد که به طور مستقیم و غیرمستقیم در آن مداخله می کند..



شکل ۱. محدوده مورد مطالعه

۱،۲،۱ احیای مرکز شهر مشهد

در دوره پهلوی (۱۳۰۷-۱۳۰۰) دو مرحله مداخله بزرگ در این مرکز انجام شد: مداخله اول (-۱۳۱۰) احداث خیابان‌های عمود برهم و ساخت فلکه حضرت در اطراف حرم مطهر و مداخله دوم در سال ۱۳۲۰: اجرای طرح فلکه حضرت که به توسعه حرم و تخریب مراکز تجاری و مسکونی اطراف آن انجامید. ۱۳۵۴:



شکل ۲. (۱) حرم مطهر در ارتباط با پیرامون خود قبل از تخریب سال ۱۳۵۴،

(۲) حرم مطهر در ارتباط با پیرامون خود پس از تخریب سال ۱۳۵۴

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

پس از پیروزی انقلاب اسلامی (۱۳۵۷)، مداخلات مستقیم و غیرمستقیم در بافت مرکزی شهر مشهد آغاز شد. در این راستا، دو طرح مهم به اجرا درآمد: ۱- طرح توسعه حریم حرم مطهر امام رضا (ع): این طرح در سال ۱۳۶۰ توسط آستان قدس رضوی تهیه و اجرا شد و در نتیجه آن بخشی از بافت که در مسیر توسعه طرح واقع شده از مالکین خریداری و تخریب شد و بخش عمده‌ای از فضای سبز پیرامون حرم که در طرح سال ۱۳۵۴ در نظر گرفته شده بود، از بین رفت. ۲- طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم که خود به دو مرحله تقسیم می‌شود؛ مرحله اول: نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم (۱۳۷۸-۱۳۷۱) و مرحله دوم: تجدیدنظر در بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد (۱۳۹۴-۱۳۷۸)؛ که مشخصه‌های کلی طرح نوسازی و بهسازی شهر مشهد بدین شرح می‌باشد:

۱،۱،۲،۱ طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) ۱۳۷۸-۱۳۷۱

طرح طاش یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های نوسازی شهری در ایران است که با هدف ساماندهی و بهسازی بافت اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) در مشهد اجرا شده است، این طرح به دلیل موقعیت مذهبی، فرهنگی و اقتصادی منطقه، تأثیرات گسترده‌ای بر ساختار شهری و اجتماعی این بخش از شهر داشته است (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۱: ۶۲). طرح «نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر» در سال ۱۳۷۱ توسط شرکت مهندسین مشاور طاش به پیروی از نوعی الگوی عام مدرنیستی اقتدارگرا همراه با نفی گذشته با رویکرد تخریب و تجدید توسعه (نوسازی) برای محدوده ۳۶۰ هکتاری اطراف حرم امام رضا (ع) تهیه شد (رضازاده، ۱۳۹۳: ۲۷). این طرح، تخریب بافت مرکزی شهر را به دلیل فرسودگی بیش از حد و پاسخگو نبودن آن به نیازهای ساکنان و زائران، و جایگزینی آن با کالبدی نوین ضروری می‌دانست (شریفی، ۱۳۸۹: ۷۹) و در سال ۱۳۷۴ وارد مرحله اجرا شد. مدت اجرای طرح ۱۵ سال پیش بینی شده بود، اگر چه طرح بافت پیرامونی حرم مطهر در تاریخ ۱۳۷۴، ۰۳، ۰۹ در کمیسیون ماده ۵ به تصویب رسید لیکن در سال ۱۳۷۷ طرح اولیه که به دلیل ناسازگاری و بلندپروازی ضوابط و مقررات علی‌رغم تصویب متوقف شده بود، مجدداً مورد بازنگری قرار گرفت و در تاریخ ۱۳۷۸، ۰۱، ۳۱ الگوی طرح به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید و طرح تفصیلی آن در تاریخ ۱۳۷۸، ۱۲، ۲۸ در همین کمیسیون مورد تصویب قرار گرفت (شهرداری مشهد، ۱۳۹۰).

۲،۱،۲،۱ طرح تجدید نظر بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) ۱۳۷۸

در سال ۱۳۷۸ طرح مذکور با رویکرد بهسازی و نه بازسازی، پی‌ریزی شد که در عین حفظ ساختار طرح اولیه مانند شبکه شعاعی، حلقه مبدل و سطح‌بندی فضاهای گذرها و ره‌باغ‌ها منطبق بر بلوک‌های وضع موجود بود. این طرح تاکنون چندین بار دستخوش تغییر شده است. در این طرح بر اساس هدف بهسازی محدوده، سطح‌بندی و حوزه‌بندی متفاوتی از سوی مشاور ارائه شده که بر اساس نیازهای جمعیت ساکن و

زائر شکل گرفته است. بافت پیرامون حرم مطهر رضوی که محدوده طرح را شامل می‌شود با الگوی مرکزی شعاعی، مجموعه حرم مطهر امام رضا (ع) که خود محدوده‌ای به وسعت حدود ۵۰ هکتار است در مرکزیت طرح قرار داشته و بافت پیرامون به صورت شعاعی در اطراف آن، شکل گرفته و از طریق ۴ محور اصلی منتهی به حرم و خیابان‌های شریانی پیرامون محدوده با مناطق مختلف شهر ارتباط می‌یابند (رهنما، ۱۳۸۸: ۳۲۲).

۳،۱،۲،۱ طرح نوسازی و بهسازی مشهد ۱۳۸۷

طرح بازنگری شده در سال ۱۳۷۸ مدتی بعد با انجام تغییراتی در ضوابط آن به منظور افزایش جاذبه برای سرمایه‌گذاران توسط شرکت مهندس مشاور طاش مجدداً بازنگری شد و با عنوان «نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)» به تصویب رسیده و، مبنای اقدامات و عملیات اجرایی در بافت پیرامون حرم مطهر قرار گرفته است. اجرای نیمی از طرح برعهده شرکت بازآفرینی شهری ایران وابسته به وزارت راه و شهرسازی و نیم دیگر برعهده شهرداری مشهد بوده است (رهنما و شیرزاد، ۱۳۹۴: ۴). این طرح مبتنی بر سه فرض عمده «بافت شهری پیرامون حرم مطهر واجد هیچگونه ارزش تاریخی و میراث فرهنگی نبوده و نیست»، «ساختار بافت شهری پیرامون حرم مطهر در نسبت با آن شعاعی است و این ساختار قابل توسعه است» و «اجرای طرح نوسازی و بهسازی برنامه‌ای است ملی که با بودجه دولتی انجام می‌شود»، برنامه‌ریزی و تهیه شده که بنا به تحلیل مبانی یا تألیف تجارب اشتباه بوده، و منجر به صدور احکامی شده که ویرانی و انهدام به بار آورده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۳: ۱۸۲). بر پایه این مفروضات احکامی نظیر «تخریب اغلب این بافت و ساخت بافتی جدید»، «تعریض خیابان‌های موجود و ساخت خیابان‌های جدید به صورت عریض» و «تملک سراسری پلاک‌های ریزدانه و تجمیع آنها در مجتمع‌هایی جدید» صادر شد که هر سه حکم، عامل وضعیت نابسامان کنونی محدوده هستند. طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در ۱۳۹۶/۴/۱۹ به منظور جلوگیری از تداوم اقدامات مغایر با حفاظت از حیثیت مکان و ارزش‌های ملموس و ناملموس بافت تاریخی- فرهنگی پیرامون حرم مطهر، از این تاریخ، طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) - مصوب سال ۱۳۸۷- لغو و اجرای آن متوقف گردید (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۶).



شکل ۳. طرح بهسازی و نوسازی مصوب ۱۳۷۸ شکل ۴ . طرح بهسازی و نوسازی مصوب ۱۳۸۷

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

۳. یافته‌ها

با ورود ۱۸۸ سند در نرم افزار مکس کیودا مهمترین آسیب‌های طرح های احیای مراکز شهری در ایران و به ویژه در مرکز شهر مشهد در قالب ۱-کدگذاری باز ۲-کدگذاری محوری و ۳- کدگذاری انتخابی مورد تحلیل قرار گرفت. در گام اول جهت استخراج کدهای باز با خوانش و بازخوانی چندین باره اسناد ۱۲۷ کد باز شناسایی شد که با مقایسه کدهایی که از نظر مفهومی با یکدیگر مشابهند، حول محور مشترکی باهم ترکیب و ادغام شدند و تعداد ۲۸ کد محوری بدست آمد که در واقع این مفاهیم بر اساس حوزه عملکردیشان در ۵ گروه دسته‌بندی شده و کدهای محوری را در ۵ بخش شکل دادند: بعد مدیریتی، بعد اقتصادی، بعد اجتماعی- فرهنگی، نظام کالبدی، بعد حقوقی- قانونی. به عبارتی در آسیب‌شناسی احیای بخش مرکزی شهر مشهد توجه به شاخص‌های ذیل ۵ نظام مذکور، ضروری است.

جدول ۱. آسیب‌شناسی نظام مدیریتی طرح‌های احیای مراکز شهری

کدهای باز	کدگذاری محوری	کدهای باز	کدگذاری محوری	بافت
تعدد سازمان‌های متولی موضوع (آستان قدس، سازمان اوقاف، شهرداری و ...)	تضاد منافع بین نهادی	فقدان مبانی فکری، فلسفی و فرهنگی خاص اماکن مقدس	ضعف در رویکرد و مبانی نظری	بافت
تودرتویی نهادی		دیدگاه مدرنتیبه و غرب‌گرا		
تعارض بین دستگاه‌ها و ساکنان		ضعف توجه به معنویت و گرایش به سمت مادیت		
وجود تعارضات در نظام حکمرانی مدیریت نوسازی		عدم توجه کافی به اهداف کیفی، عدالت اجتماعی و ارزش‌های بومی		
ضعف در سیاست‌سازی و سیاستگذاری		اتخاذ رویکردهای کلیشه‌ای در زمینه های مختلف		
	ناکارآمدی و حکمرانی			

رویکرد غیرمشارکتی	حاکمیت برنامه‌ریزی شده کالبدمحور و دولتی	سیاستگذاری شهری	رویکردهای تقلیدی در حفاظت و توسعه
	عدم همه‌جانبه‌نگری		اخذ تصمیمات لحظه‌ای، مقطعی و آسیب‌رسان
	حاکم نبودن نگرش سیستمی در نظام برنامه‌ریزی کشور		فقدان مدیریت زمان مناسب
	سایه نگاه کاسب‌کارانه به فضای شهری	ضعف در ساختار سازمانی و اجرایی	عدم توجه به امکانات اجرایی موجود
	نظام تصمیم‌گیری متمرکز		ساختار سازمانی نامتناسب
	دخالت گسترده دولت در فرآیندهای طرح		ضعف عملکردی مدیران شهری
	توسعه از بالا به پایین و نبود دولت محلی		ضعف در روابط برون سازمانی
	مشخص نبودن جایگاه نهادهای مردمی و باور نداشتن به نهادهای مدنی و شهروندمداری		مدیریت متمرکز
	بی‌توجهی به جایگاه، نقش و سازوکار مشارکت ساکنان و مردم محلی		تعدد نهادهای مدیریتی
	فاصله بین مردم و مسئولان		عدم تعهد و مسئولیت بخش‌های مختلف به اجرای طرح
	تفرق عملکردی	کمبود نیروی انسانی متخصص	فساد و رانت‌خواری در فرایند اجرا
	عدم تشریک مساعی نهادهای مختلف شهری اعم از عمومی، دولتی، خصوصی و مردمی		فقدان بینشی عمیق از موضوعات تخصصی شهرسازی
عدم هماهنگی مناسب نهادها	تداخل، ناهماهنگی یا مغایرت در تصمیمات		فقدان نیروهای بومی متخصص
	ناتوانی در هماهنگی بخش‌ها		عدم پیوند مراکز علمی با نهادهای برنامه‌ریزی و اجرایی
	پراکندگی مدیریت امور بافت تاریخی		عدم توجه به تخصص‌گرایی

آسیب‌های نظام مدیریتی: بررسی مطالعات در این پژوهش حکایت از این دارد که بعد مدیریتی در آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری ایران تکرار و اهمیت بالاتری نسبت به دیگر ابعاد دارد، این بعد از برهم کنش و همپوشانی معنایی ۷ کد محوری «ضعف در رویکرد و مبانی نظری»، «ناکارآمدی در حکمرانی و سیاستگذاری شهری»، «ضعف در ساختار سازمانی و اجرایی»، «رویکرد غیرمشارکتی»، «عدم هماهنگی مناسب نهادها»، «تضاد منافع بین نهادی» و «کمبود نیروی انسانی متخصص» حاصل شده است. این ۷ حوزه معنایی از یک منظر به نظام فکری و رویکرد برنامه‌ریزی مادی‌نگر، کالبدمحور، غرب‌گرا و همچنین حاکم نبودن نگرش سیستمی در نظام برنامه‌ریزی کشور نقد و اشاره دارد و از منظری دیگر بر ساختار اداری-اجرایی متمرکز و ناهماهنگ کشور که باید به نحوی سازمان یابد که نه تنها مزاحم توسعه و احیا نباشد بلکه به حرکت توسعه شتاب دهد تأکید دارد؛ و در نهایت می‌توان چنین گفت که مهم‌ترین حلقه مفقودی سازمان

مدیریتی کشور مشارکت صحیح می‌باشد بطوریکه دو طرف یعنی مدیریت و مردم به سمت یکدیگر حرکت کنند، در صورتیکه یک طرف ثابت و طرف دیگر از او تبعیت کند مشارکت ناقص و به نتیجه‌ای نمی‌رسد، موضوعی که در ایران باعث فهم اشتباه از مشارکت و عدم اعتقاد به آن موجب تداوم رویه‌ای ناکارآمد و آسیب‌زا در طرح‌های نوسازی و بهسازی کشور شده است.

جدول ۲. آسیب‌شناسی نظام اقتصادی طرح‌های احیای مراکز شهری

کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز
کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز	کدهای باز
تصاحب ارزش افزوده املاک و پروژه‌ها	بی توجهی به کسب و کارهای محلی	کاهش رونق اقتصادی	کاهش رونق اقتصادی	کاهش رونق اقتصادی
عدم شفافیت در فرآیند ارزیابی و قیمت‌گذاری املاک	جابه‌جایی مشاغل و ضرر اقتصادی	کاهش سرمایه‌گذاری محلی	کاهش سرمایه‌گذاری محلی	کاهش سرمایه‌گذاری محلی
عام‌المنفعه نبودن طرح‌ها و پروژه‌ها	فقیر شدن ساکنان و مالکان واقعی	خروج سرمایه‌گذاران بومی از محدوده	خروج سرمایه‌گذاران بومی از محدوده	خروج سرمایه‌گذاران بومی از محدوده
قیمت‌گذاری کارشناسی پایین‌تر از ارزش واقعی	جایگزینی فعالیت‌های اقتصادی بومی با فعالیت‌های کلان‌سرمایه‌داری	حذف مشاغل خرد و سستی	حذف مشاغل خرد و سستی	حذف مشاغل خرد و سستی
استفاده از اهرم‌های قانونی به صورت جبری در راستای منافع اقتصادی	افزایش فاصله طبقاتی و سخت‌تر شدن شرایط زندگی برای ساکنان بومی	تمرکز بیش از حد بر گردشگری و تجارت	تمرکز بیش از حد بر گردشگری و تجارت	تمرکز بیش از حد بر گردشگری و تجارت
سودای سود حاصل از تجاری‌سازی	تورم و نوسات ارزی	شرایط ناپایدار اقتصادی	شرایط ناپایدار اقتصادی	شرایط ناپایدار اقتصادی
رویکرد مبتنی بر سود اقتصادی	عدم ثبات اقتصادی در سیاست‌های دولت	افزایش قیمت‌گذاری دستوری برای ایجاد سودهای نامتعارف	افزایش قیمت‌گذاری دستوری برای ایجاد سودهای نامتعارف	افزایش قیمت‌گذاری دستوری برای ایجاد سودهای نامتعارف
تأمین درآمد شهرداری از طریق ارائه مجوز پروانه تخلیف و تغییر کاربری	عدم شفافیت در مدیریت مالی پروژه	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
دسترسی انحصاری برخی گروه‌ها به اطلاعات طرح‌های نوسازی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	عدم بهره‌برداری و استفاده مناسب از مزیت‌های بخش ارائه خدمات عمومی	عدم بهره‌برداری و استفاده مناسب از مزیت‌های بخش ارائه خدمات عمومی	عدم بهره‌برداری و استفاده مناسب از مزیت‌های بخش ارائه خدمات عمومی
رانت زمین و مستغلات برای گروه‌های خاص	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	وابستگی به منابع مالی شهرداری و فشار بر بودجه شهری	وابستگی به منابع مالی شهرداری و فشار بر بودجه شهری	وابستگی به منابع مالی شهرداری و فشار بر بودجه شهری
فساد در تخصیص مجوزهای ساخت‌وساز و تغییر کاربری اراضی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تعارض منافع بین نهادهای دولتی و	تعارض منافع بین نهادهای دولتی و	تعارض منافع بین نهادهای دولتی و
ورود سرمایه‌های غیرشفاف و پولشویی در پروژه‌های نوسازی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
تملك اجباری املاک با قیمت‌های ناعادلانه	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
سوداگری و سفته‌بازی در بازار املاک	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
کمبود بودجه دولتی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
ضعف نظارت بر فرآیندهای مالی و تخصیص بودجه	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
عدم مشارکت مؤثر نهادهای ملی در تأمین منابع مالی	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			
تأخیر در تخصیص بودجه و تأثیر آن بر	چالش‌های جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی			

آسیب‌های نظام اقتصادی: حوزه دیگری که نقدهای بسیاری به آن وارد شده است آسیب‌های اقتصادی اجرای طرح‌های احیای مراکز شهری می‌باشد که مهم‌ترین و پرتکرارترین کدهای محوری مطالعات مورد بررسی شامل «کاهش رونق اقتصادی»، «اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده»، «وابستگی به منابع دولتی»، «فساد مالی و اقتصادی» و «کمبود منابع مالی و محدودیت‌های بودجه‌ای» بوده است؛ فصل مشترک ۵ حوزه معنایی نامبرده بر این موضوع تأکید دارند که در برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی نیاز است نقش متمرکز دولت در اقتصاد، منابع مالی و بودجه‌ها کمرنگ‌تر شده و عرصه جذب، تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و یا حتی خرد گسترده‌تر گردد، و از طرفی بهبود مدیریت منابع و شفافیت و نظارت دقیق بر تمامی مراحل اجرای طرح، به ویژه در بخش تملک املاک، تولید و بهره‌مندی ارزش افزوده املاک و پروژه‌ها و همچنین تأمین درآمد و سرمایه لازم شهرداری‌ها و سایر مجریان طرح ضروری می‌باشد.

جدول ۳. آسیب‌شناسی نظام اجتماعی فرهنگی طرح‌های احیای مراکز شهری

کدهای باز	کدگذاری محوری	کدهای باز	کدگذاری محوری	نظام اجتماعی فرهنگی
جابه‌جایی و مهاجرت اجباری ساکنان بومی	نارضایتی اجتماعی	بدبینی مردم	بی اعتمادی	
کاهش دسترسی ساکنان محلی به خدمات عمومی اولیه		عدم اطلاع‌رسانی به موقع		
بی‌توجهی به نیازهای اجتماعی		عدم آموزش‌های مناسب و مورد نیاز		
دوری از حرم مطهر		عدم شکل‌گیری شوراهای محله و سازمان‌های مردم نهاد		
عدم مشارکت ساکنین در مراحل برنامه‌ریزی و اجرای طرح	گسست اجتماعی	تخریب بافت تاریخی و سستی محله	تضعیف ارزش‌های تاریخی و مذهبی	
از دست رفتن همبستگی اجتماعی		کم‌رنگ شدن نقش زیارت و گردشگری مذهبی در هویت منطقه	تضاد بین	
ورود جمعیت غیربومی به محدوده		عدم توجه به میراث فرهنگی		
تضعیف ارزش‌های اجتماعی و کاهش حس تعلق به محله	تغییر هویت	تضاد بین سبک زندگی سنتی و تغییرات جدید در کاربری فضا		
تغییر کاربری اماکن فرهنگی و		سنت‌گریزی و غرب‌زدگی در		

مذهبی به فضاهای تجاری	اجتماعی	ساخت و سازها	سنت و	
کاهش تعلق خاطر ساکنان به محله		عدم سازگاری الگوهای پیشنهادی با بسترهای فرهنگی و اجتماعی محدوده	مدرنیته	
وجود ناهنجاری های اجتماعی و آسیب های آن				

آسیب های نظام فرهنگی اجتماعی: کدهای محوری «بی اعتمادی مردم»، «نارضایتی اجتماعی» «تضعیف ارزش های تاریخی و مذهبی» «گسست اجتماعی»، «تضاد بین سنت و مدرنیته»، «تغییر هویت اجتماعی» بیان کننده آسیب های اجتماعی و فرهنگی طرح های نوسازی و بهسازی مراکز شهری می باشد. در واقع می توان گفت احیای مراکز شهری الزاماً ماهیت اقتصادی نداشته و در تدوین طرح های نوسازی و بهسازی باید از تأکید صرف بر جنبه اقتصادی پرهیز نمود. در واقع مردم، اولین و مهم ترین جامعه ذی نفع نوسازی بافت های فرسوده به شمار می روند و بدون شک توجه به ارزش ها، سنت ها و فرهنگ اجتماعی، مشارکت با آنها، تقویت همبستگی اجتماعی و آموزش و اطلاع رسانی ضروری می باشد.

جدول ۴. آسیب شناسی نظام کالبدی طرح های احیای مراکز شهری

کدهای باز	کدگذاری محوری	کدهای باز	کدگذاری محوری	نظام کالبدی
افت کیفیت سکونت	کاهش کیفیت فضاهای عمومی و زیست پذیری شهری	تخریب بناهای قدیمی و سنتی دارای ارزش تاریخی و فرهنگی	رویکرد تخریب گسترده	
از بین رفتن هویت فضایی و ارزش های اجتماعی		بزرگ مقیاس بودن الگوی توسعه	ضوابط ناهماهنگ با معماری اسلامی	
کاهش فضاهای عمومی باز جهت استفاده زائران و ساکنان		رعایت نکردن حریم ساخت و ساز در اطراف حرم و آثار تاریخی		
افزایش آلودگی صوتی		همخوان نبودن مقیاس نوسازی ها با واقعیت و امکانات موجود		
افزایش ترافیک در محدوده		سیاست غلط تراکم تشویقی		
بلند مرتبه سازی های غیر اصولی و غیرمجاز		عدم توجه به معماری سنتی و اسلامی در ساخت و سازهای جدید		
افزایش تراکم ساختمانی		خلاصه شدن کاربری ها به دو کاربری تجاری و اقامتی		
کمبود سرانه های خدمات شهری	کمبود امکانات و خدمات	افزایش بار گردشگری و اقامتی	تغییرات کاربری ناهماهنگ	
کمبود کاربری های خدماتی همراه با تغییر کاربری ها و افزایش جمعیت		افزایش ساختمان های تجاری و هتل های بزرگ در اطراف حرم		

آسیب‌های نظام کالبدی: نگاه به بافت قدیمی مرکزی شهر به عنوان بافتی صرفاً فرسوده و ناکارآمد و نه گنجینه‌ای ارزشمند از هویت تاریخی، فرهنگی و اجتماعی شهر، منجر به اقدام به تخریب وسیع و از بین رفتن ساختارهای تاریخی و هویتی شهر شده است، «کاهش کیفیت فضاهای عمومی و زیست‌پذیری شهری»، «رویکرد تخریب گسترده»، «ضوابط ناهماهنگ با معماری اسلامی»، «عدم توجه به زیبایی‌شناسی»، «کمبود امکانات و خدمات» و «تغییرات ناهماهنگ کاربری» کدهای محوری بدست آمده در آسیب‌های کالبدی می‌باشند. تخریب گسترده در مرکز شهر مشهد، محلات پویا و فعال اجتماعی را به مناطق گردشگرپذیر تبدیل کرده است. این تغییر کاربری باعث کاهش کاربری مسکونی، افزایش واحدهای تجاری و اقامتی موقت، و از طرفی دیگر افزایش بلندمرتبه‌سازی‌های مخالف با اصول معماری ایرانی-اسلامی، تراکم جمعیت، کاهش فضاهای سبز و عمومی، و تشدید مشکلات ترافیکی و در نتیجه کاهش کیفیت زندگی ساکنان شده است.

جدول ۵. آسیب‌شناسی نظام کالبدی طرح‌های احیای مراکز شهری

کدهای باز	کدگذاری محوری	کدهای باز	کدگذاری محوری	نظام حقوقی و قضایی
فراموشی مفهوم شهروندی و نیازهای آنها	نادیده گرفتن	ضعف در اجرای صحیح قوانین	ضعف در نظارت قانونی	
نادیده گرفتن حقوق مستأجران و کسبه قدیمی	حقوق شهروندی	نبود مرجع پیگیری مناسب		
وقف و نظام مالکیت و چالش‌های آن	ضعف در مالکیت و حقوق ساکنان	ناسازگاری قوانین کنونی با رویکردهای برنامه‌ریزی	ضعف و ابهام در قوانین و مقررات	
تملک اجباری املاک	بومی	تناقض در قوانین و مقررات		
ابهام در تعیین قیمت املاک		مشخص نبودن مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده		
		تعارض قوانین ملی و محلی در حوزه بازآفرینی شهری		
		تأخیر در روند صدور مجوزهای نوسازی		

آسیب‌های نظام حقوقی و قانونی: این بعد شامل کدهای محوری «نادیده گرفتن حقوق شهروندی» «ضعف در نظارت قانونی» «ضعف در مالکیت و حقوق ساکنان بومی» «ضعف و ابهام در قوانین و مقررات» می‌باشد؛ اساسی‌ترین مشکل طرح‌های نوسازی بافت فرسوده مربوط به مرحله اجراست و قوانین حمایتی و پشتیبانی برای نوسازی این بافت‌ها محدود و مبهم بوده و مرجع پیگیری مناسب و ضمانت اجرای کافی برای آن وجود ندارد. کدهای استخراج شده در بخش حقوقی و قانونی نیاز به ساختار حقوقی و قانونی جامع و شفاف که موضوعات مختلفی نظیر مالکیت اراضی، نحوه تملک صحیح و عادلانه املاک، توجه به مالکیت‌های

وقفی، نظارت بر نحوه اجرا، و در نظر گرفتن حقوق مکتسبه مالکان و ذی‌نفعان را به‌طور کامل پوشش دهد را نشان می‌دهد.

کدگذاری انتخابی (هسته مرکزی): مهمترین بخش روش داده‌بنیاد شناسایی هسته مرکزی است که سایر مقوله‌ها به صورت نظام‌مند با آن مرتبط می‌شوند. هسته مرکزی دارای بیشترین قدرت تبیین نظریه است که پژوهشگر باید آن را نامگذاری و مفاهیم دیگر را به آن متصل کند. تعیین مقوله هسته‌ای معمولاً انتخاب یک عبارت انتزاعی و مفهومی است که تمامی کدهای محوری را در برمی‌گیرد. در این پژوهش با توجه به کدهای محوری بدست آمده در ابعاد مختلف عملکردی، پدیده مرکزی «فقدان هماهنگی، جامع‌نگری و یکپارچگی در برنامه‌ریزی و مدیریت و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی مراکز شهری» انتخاب گردید.

بحث

در تحلیل نتایج به‌دست‌آمده از آسیب‌شناسی طرح‌های احیای مراکز شهری در ایران و به ویژه در مرکز شهر مشهد، ابعاد گوناگون اقتصادی، مدیریتی، اجتماعی، کالبدی و حقوقی به‌عنوان مؤلفه‌های اصلی اثرگذار بر فرآیند احیای بافت فرسوده این محدوده شناسایی شدند. یکی از اصلی‌ترین موانع در اجرای پروژه‌های این طرح‌ها، بخش اقتصاد و در واقع تأمین منابع مالی هنگفتی است که برای احیای اینگونه بافت‌ها مورد نیاز است؛ تمرکز بر سوداگری زمین و مسکن نه‌تنها منابع مالی را متمرکز نکرده است، بلکه فضای ناامنی را برای سرمایه‌گذاران به ویژه سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به‌وجود آورده است و طرح‌های نوسازی به جای آنکه بستر رونق محله‌ای و احیای ظرفیت‌های اقتصادی محلی باشند، به بستری برای برون‌سپاری منافع به بازیگران بزرگ‌تر تبدیل شده‌اند، بطوریکه بررسی روند تحولات جمعیتی، اقتصادی و کالبدی محدوده در سه دهه اخیر حاکی از دگرگونی‌های بنیادین و کاهش چشمگیر جمعیت ساکن است. جمعیت این منطقه از حدود ۶۳ هزار نفر در سال ۱۳۶۵ به کمتر از ۱۳ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته و میانگین نرخ تغییر جمعیت طی این دوره به منفی ۵۳٫۴۷ درصد رسیده است. بخشی از کاهش جمعیت ساکن اثر اجرای طرح‌ها و بخش دیگر ناشی از روندهای طبیعی بوده اما اثر اجرای طرح در کاهش جمعیت محدوده اثری بسیار قابل توجه و فراتر از پدیده عمومی کاهش جمعیت در مراکز شهرهای بزرگ است. عواملی مانند تملک و تخریب واحدهای مسکونی، رشد روزافزون فضاهای اقامتی و تجاری و در نتیجه مهاجرت ساکنان این منطقه به دیگر نقاط شهری دلیل این امر می‌باشد. تنها طی سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۸، بیش از ۲۵ هکتار به زیربنای کاربری اقامتی محدوده افزوده شده است. در همین حال، ساخت‌وسازهای مسکونی کاهش یافته و فضاهای تجاری با رشد چشمگیری مواجه شده‌اند؛ به‌گونه‌ای که سرانه تجاری محدوده به حدود ۸ متر مربع رسیده که تقریباً سه برابر میانگین استاندارد کشور است. در حالیکه حدود ۴۳ درصد این واحدهای تجاری خالی از بهره‌برداری هستند، که نشانگر وضعیت اشباع و عدم تعادل در کاربری تجاری محدوده می‌باشد؛ بطور کلی تحولات محدوده

مرکز شهر مشهد نشان‌دهنده تغییر اساسی در ساختار جمعیتی، اقتصادی و کالبدی آن است، کاهش شدید کاربری مسکونی و در مقابل رشد گسترده بخش تجاری و اقامتی منجر به عدم تعادل در کاربری‌های شهری شده است و نشان دهنده این است که اهداف طرح‌ها بیشتر متوجه منافع کوتاه‌مدت و صرفاً اقتصادی بوده است تا پایداری اجتماعی و جمعیتی؛ این نتایج با تحقیقات مستوفی و همکاران (۱۴۰۱)، سالاری‌پور و قنبری (۱۴۰۲)، ایمانی جاجرمی (۱۳۹۵) و صفایی‌پور و سعیدی (۱۳۹۴) هم‌راستا است و بر نگرانی‌های مشابه در زمینه چالش‌ها و ضعف‌های اقتصادی و مالی تأکید دارند. اما با وجود اهمیت زیاد موضوع اقتصاد ناکامی طرح‌های احیای مراکز شهری را نمی‌توان صرفاً به فقدان منابع مالی یا عدم سرمایه‌گذاری تقلیل داد؛ بلکه این ناکامی، نمودی از ضعف در منطق مداخله، ساختار حکمرانی شهری، عدم یکپارچگی مدیریت و حکمرانی و نحوه بازنمایی «بافت فرسوده مرکز قدیمی شهر» در ذهن سیاست‌گذاران است بطوریکه رویکردهای کالبدمحور و استفاده از الگوهای خارجی ناکارآمد به‌جای توجه به نیازهای بومی و شرایط محلی، موجب کاهش کیفیت و انسجام در پروژه‌ها شده و در نهایت مانع تحقق اهداف نوسازی می‌شود و نشان می‌دهند چگونه یک سیاست نوسازی می‌تواند در عین برخورداری از منابع و برنامه‌ریزی کلان، به دلیل نادیده گرفتن پیوندهای اجتماعی، تاریخی و هویتی یک بافت، نه تنها به هدف بازآفرینی نرسد، بلکه به حذف ارزش‌های اصیل آن بافت نیز منجر شود. مطالعات سالاری‌پور و قنبری (۱۴۰۲)، پورحسین‌روشن (۱۴۰۰)، مستوفی و همکاران (۱۴۰۱)، ایمانی جاجرمی (۱۳۹۵) و صفایی‌پور و سعیدی (۱۳۹۴) نتایج مشابه داشته‌اند که بر ضعف در درک نیازهای محلی و عدم توجه به ابعاد اجتماعی، فرهنگی و هویتی بافت‌ها و اهمیت رویکردهای مشارکتی و حکمرانی محلی در فرآیند نوسازی تأکید دارند. یکی از نکات مهم دیگری که باید به آن اشاره نمود، تفاوت بزرگ بین دیدگاه برنامه‌ریزان و واقعیت زندگی مردم است که این تفاوت باعث مقاومت اجتماعی، بی‌اعتمادی و بدبینی مردم و در نتیجه بحران در اعتبار طرح‌ها نیز گردیده است. به عبارت دیگر، نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری از بالا به پایین، باعث کنار گذاشتن نظرات محلی و مشارکت آنها در فرآیند برنامه‌ریزی شده و همین مسئله نقش مهمی در شکست پروژه‌ها داشته است. گرچه ادبیات رسمی بر مشارکت تأکید دارد، اما یافته‌ها نشان می‌دهد که مشارکت در این طرح، نه به صورت واقعی، بلکه صرفاً در قالب مشاوره‌های یک‌سویه وجود داشته است. مشارکت در این معنا، در واقع پوششی برای تثبیت تصمیمات از پیش تعیین شده بوده است. این موضوع، نیازمند بازاندیشی در مفهوم مشارکت است؛ مشارکتی که از دل ظرفیت‌های محلی و نه صرفاً جلسات برگزار شده، بتواند به بدنه تصمیم‌گیری نفوذ کند. این نتیجه فقط یک مشکل خاص نیست، بلکه نقدی به نحوه حکمرانی شهری در ایران است و نشان می‌دهد که بدون سیاست‌های مشارکتی و نهادینه در هر پروژه‌ای، حتی با نیت توسعه، ممکن است به جای پیشرفت، باعث عقب‌ماندگی شود؛ این نتایج با یافته‌های مطالعات خداکرمان گیلان (۱۴۰۲)، درودی و همکاران (۱۴۰۲)، حبیبی و شیخ‌احمدی (۱۴۰۲)، و پورحسین‌روشن (۱۴۰۰) همخوانی

دارد که بر اهمیت مشارکت واقعی و نقش آن در موفقیت پروژه‌ها تأکید دارند و نشان می‌دهند که نادیده گرفتن این مسأله می‌تواند به شکست پروژه‌ها و بروز نارضایتی گسترده در میان مردم منتهی شود. در حوزه قانونی و حقوقی طرح‌ها، مسئله علاوه بر ضعف قانون، تضاد میان ابزارهای اجرایی با اهداف طرح است. تملک اجباری، عدم شفافیت قیمت‌گذاری و تعارض بین نهادهای تصمیم‌گیرنده، نشان می‌دهند که ابزارهای موجود به‌جای تسهیل، به مانع تبدیل شده‌اند. ناسازگاری قوانین موجود با رویکردهای نوین برنامه‌ریزی شهری و تعارض بین قوانین ملی و محلی در حوزه بازآفرینی نیز، موجب شده است تا تصمیم‌گیری‌ها اغلب غیرهماهنگ و متناقض باشند که ناظمی و همکاران (۱۳۹۹) و عندلیب (۱۳۹۲) نیز در نتایج مطالعات خود به این موارد اشاره کرده‌اند اما با این حال، مطالعات اندکی به بعد حقوقی قانونی به‌عنوان یکی از آسیب‌ها و چالش‌های اساسی در طرح‌های بازآفرینی شهری پرداخته‌اند و این مسأله، در مقایسه با سایر ابعاد موضوع، توجه کمتری را به خود جلب کرده است. نوآوری این پژوهش در اتخاذ رویکردی جامع، نظام‌مند و چندبعدی نسبت به مقوله نوسازی مراکز شهری نهفته است؛ به‌گونه‌ای که در ادبیات موجود، کمتر مطالعه‌ای با این میزان از عمق تحلیلی، گستره مفهومی و تمرکز بر آسیب‌شناسی همه‌جانبه این فرایند صورت گرفته است. از سوی دیگر، بهره‌گیری از روش نظریه‌پردازی داده‌بنیاد به‌عنوان چارچوب روش‌شناختی تحقیق، نوآوری دیگری است که امکان استخراج مفاهیم و الگوهای بومی، متناسب با زمینه اجتماعی و فضایی خاص شهر مورد مطالعه را فراهم آورده و گامی مؤثر در جهت توسعه دانش بومی در حوزه احیای مراکز شهری به‌شمار می‌آید.

نتیجه‌گیری

به دلیل اهمیت طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده به عنوان ابزاری جهت بهبود شرایط زندگی شهروندان و ارتقاء کیفیت محیط شهری، هرگونه اقدامی به منظور ارزیابی و آسیب‌شناسی این طرح‌ها ضروری و قابل توجه است. در این راستا، در این پژوهش سعی شد که با استفاده از تئوری داده‌بنیاد از زاویه‌ای اساسی و عمیق به طرح‌های نوسازی و بهسازی مراکز شهری به ویژه مرکز شهر مشهد نگاهی آسیب‌شناسانه صورت گیرد. لذا با مطالعه و بررسی ۱۱۸ مقاله تعداد ۱۲۷ کد باز و ۲۸ کد محوری استخراج گردید که مهمترین آسیب‌هایی که در اسناد و مطالعات سایر پژوهشگران در زمینه طرح‌های نوسازی و بهسازی مراکز شهری و طرح‌های توسعه شهری بدان اشاره شده بود در ۵ بعد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی، حقوقی - قانونی در قالب کدهای محوری دسته‌بندی گردید و این دسته‌بندی به‌طور جامع‌تر نشان می‌دهد که یکی از مهم‌ترین چالش‌ها در این طرح‌ها، نبود هماهنگی و یکپارچگی در فرآیندهای اجرایی و تصمیم‌گیری است که موجب عدم توجه به نیازها و شرایط خاص هر منطقه و ساکنان آن می‌شود. به‌ویژه در بعد مدیریتی، نداشتن ساختار مدیریتی واحد و کارآمد، منجر به پراکندگی مسئولیت‌ها و اختلال در اجرای

طرح‌ها گردیده است. در بعد اقتصادی، تمرکز بر سودآوری کوتاه‌مدت و تملک اجباری املاک، نه تنها مشکلات اجتماعی و اقتصادی برای ساکنان ایجاد کرده، بلکه به کاهش اعتماد عمومی و بی‌اعتمادی نسبت به طرح‌ها منتهی شده است. همچنین در بعد اجتماعی-فرهنگی، نادیده گرفتن هویت تاریخی و فرهنگی بافت‌ها و نیازهای اجتماعی ساکنان، منجر به کاهش کیفیت زندگی و تضعیف پیوندهای اجتماعی در مناطق هدف شده است و در نهایت، می‌توان گفت که دیدگاه اصلی این طرح‌ها بیشتر معطوف به تملک قطعات و خروج ساکنین از محدوده مداخله پروژه‌ها و تعریف پروژه‌های سودآور اقتصادی در این محدوده‌ها بوده است. این رویکرد باعث شده که پروژه‌ها به جای ارتقای کیفیت زندگی محلی، به ابزاری برای منافع اقتصادی بزرگ‌تر تبدیل شوند. این مجموعه چالش‌ها نشان‌دهنده ضرورت بازنگری جدی در رویکردهای نوسازی شهری و تدوین سیاست‌های جامع و هماهنگ است که به‌طور واقعی از ظرفیت‌ها و نیازهای محلی بهره‌برداری کند، با توجه به چالش‌ها و آسیب‌های شناسایی شده در طرح‌های نوسازی مراکز شهری به ویژه مرکز شهر مشهد، پیشنهادهای زیر به منظور بهبود فرآیندها و تحقق اهداف نوسازی ارائه می‌شود:

- بازنگری در بنیان‌های نظری و رویکردهای حاکم بر نوسازی و بهسازی مراکز شهری: رویکردهای مادی‌نگر، کالبدمحور و غرب‌گرایانه باید جای خود را به الگوهای زمینه‌محور، انسان‌محور و مبتنی بر حکمرانی مشارکتی بدهند که متناسب با شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ایران باشد.
- ایجاد یک ساختار مدیریتی یکپارچه و هماهنگ: ایجاد یک نهاد مرکزی برای هماهنگی بین نهادهای مختلف (دولتی، خصوصی، و محلی) و نظارت بر تمامی مراحل پروژه می‌تواند از پراکندگی و تضاد در تصمیم‌گیری‌ها جلوگیری کند.
- توسعه رویکردهای مشارکتی و محله‌محور: اجرای طرح‌های نوسازی باید با مشارکت فعال ساکنان محلی و گروه‌های اجتماعی صورت گیرد. این مشارکت باید فراتر از مشاوره‌های یک‌سویه رفته و در تصمیم‌گیری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها نقش محوری داشته باشد. توجه به نیازهای اجتماعی، فرهنگی و هویتی ساکنان می‌تواند از مقاومت‌های اجتماعی جلوگیری کرده و انسجام پروژه را تضمین کند.
- تأکید بر حفظ هویت تاریخی و فرهنگی مرکز شهر: طرح‌ها باید از تخریب‌های بی‌رویه و تغییرات ناهماهنگ کاربری جلوگیری کنند و به احیای فضاهای عمومی، تاریخی و هویتی شهر پرداخته شود تا هویت شهری حفظ و تقویت شود.
- تقویت اقتصاد محلی و جذب سرمایه‌گذاری خصوصی: طرح‌های نوسازی باید به گونه‌ای طراحی شوند که بسترهای اقتصادی برای رونق کسب‌وکارهای محلی فراهم آورند و از وابستگی به منابع دولتی بکاهند. ایجاد مشوق‌ها و تسهیلات برای جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و توسعه مشاغل کوچک و متوسط در نواحی نوسازی‌شده می‌تواند به پایداری مالی پروژه کمک کند.

- بازنگری در قوانین و مقررات حقوقی: ایجاد ساختار قانونی مناسب و تضمین حقوق مالکیت‌های خصوصی و عمومی از الزامات اساسی است تا طرح‌ها به‌طور عادلانه و مطابق با حقوق شهروندی اجرایی شوند.
- نظارت دقیق و شفاف بر مراحل اجرایی پروژه: ایجاد سیستم‌های نظارتی موثر و تقویت شفافیت در تأمین منابع مالی، تملک املاک و بهره‌برداری از ارزش افزوده پروژه‌ها می‌تواند به موفقیت طرح‌ها و جلوگیری از فسادهای مالی کمک کند.

تقدیر و تشکر

۱. ازکیا، م.، دربان آستانه، ع.، و معتمدی، ف. (۱۳۹۰). روش‌های کاربردی تحقیق - جلد اول. تهران: شرکت انتشارات کیهان.
۲. باباخانی، م.، زبردست، ا.، و ایزدی، م.س. (۱۳۹۵). تبیین اصول نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی. معماری و شهرسازی ایران، ۱(۷)، ۷.
۳. بحرینی، س. ح.، ایزدی، م. س.، و مفیدی، م. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). فصلنامه مطالعات شهری، ۳(۹)، ۳۰-۱۷.
۴. پوراحمد، ا.، و وفایی، ا. (۱۳۹۶). تاثیر مدرنیسم بر ساختار کالبدی - فضایی شهر ایرانی - اسلامی (مطالعه موردی: شهر کاشان). مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۷(۲۸)، ۷۶-۶۳.
۵. پوراحمد، ا.، مهدوی، م.، و رضایی، ز. (۱۳۹۱). تحلیل مداخلات صورت‌گرفته در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع). فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱(۱).
۶. پوراحمد، ا.، حبیبی، ک.، و کشاورز، م. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۷۳-۹۲.
۷. پورحسین روشن، ح.، پورجعفر، م.ر.، و علی‌اکبری، س. (۱۴۰۰). تبیین چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران. صفا، ۳۱(۹۳)، ۱۱۱-۱۲۸.
۸. حبیبی، م.، پوراحمد، ا.، و رضایی، ز. (۱۳۹۱). تحلیل مداخلات صورت‌گرفته در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع). فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱(۱)، ۷۰-۵۵.
۹. حبیبی، ک.، بهزادفر، م.، مشکینی، ا.، علی‌زاده، ه.، و محکی، و. (۱۳۹۰). ارزیابی اثرات طرح‌های توسعه شهری بر ساختار شکنی و ارتقای کیفی فضای شهر کهن ایرانی. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۴)، ۲۸-۱۵.
۱۰. حبیبی، ک. و شیخ احمدی، ا. (۱۴۰۲). ارزیابی طرح‌های توسعه شهری و تبیین عوامل ناکارآمدی محتوایی و رویه‌ای آن‌ها در ایران. مجله شهر پایدار، ۶(۳)، ۲۱-۱.
۱۱. خداکرمیان گیلان، ن.، سامانی نژاد، م. ج. و نیازی، م. (۱۴۰۲). فراتحلیل اثرگذاری مشارکت شهروندان بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده. معماری و شهرسازی پایدار، ۱۱(۲)، ۲۰۷-۲۲۴.
۱۲. درودی، م. ه.، حاتمی نژاد، ح.، زنگنه شهرکی، س. و پوراحمد، ا. (۱۴۰۲). تبیین نقش و جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر مشهد). جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۲۱(۲)، ۱۶۸-۱۴۱.

۱۳. رهنما، م.ر. و شیرزاد، ز. (۱۳۹۴). راهبردهای توسعه مرکز شهر مشهد بعد از انقلاب اسلامی ایران (۱۳۵۷-۱۳۹۴). در هفتمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر راهبردهای توسعه شهری.
۱۴. رهنما، م.ر. (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوری‌ها، تجربیات و تکنیک‌ها). مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.
۱۵. سالاری پور، ع. ا. و قنبری، ع. (۱۴۰۲). فراتحلیل چالش‌ها و موانع اصلی طرح‌ها و برنامه‌های حفاظت از بافت‌های تاریخی در ایران؛ چشم‌اندازی برای مطالعات و اقدامات آینده. دانش شهرسازی، ۷(۱)، ۱۱۴-۱۳۷.
۱۶. سرخیلی، ا.، پورجعفر، م.، و رفیعیان، م. (۱۳۹۳). سنجش اثرات همگرایی نیروهای مذهب و اقتصاد در شکل و فرم منطقه ثامن شهر مشهد در دوره معاصر. فصلنامه مطالعات شهری، ۳(۱۲)، ۸۷-۱۰۱.
۱۷. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۴). دفتر نظارت بر تهیه طرح‌ها، مطالعات شناسایی شده بافت‌های فرسوده کشور.
۱۸. شرکت مسکن‌سازان خراسان. (۱۳۷۸). گزارش طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد.
۱۹. شریفی، ح. (۱۳۸۹). نوسازی شهری و چالش‌های آن در ایران: تجربه‌های نوسازی در مشهد و اصفهان. تهران: موسسه فرهنگی و تحقیقاتی شهرسازی.
۲۰. شمعی، ع. و پوراحمد، ا. (۱۳۸۳). تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، ۳۶(۴۹)، ۱۷۹-۲۰۲.
۲۱. شهرداری منطقه ثامن مشهد. (۱۳۹۰). مطالعات پروژه‌های در حال اجرای بافت پیرامون حرم مطهر رضوی (ع).
۲۲. صفایی‌پور، م. و سعیدی، ج. (۱۳۹۴). بررسی عوامل مؤثر در ناکارآمدی طرح‌های توسعه شهری ایران. نشریه مطالعات مدیریت شهری، ۷(۲۲)، ۱۱-۳۰.
۲۳. عزیزی، م.م. (۱۳۷۹). سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران. هنرهای زیبا(۷)، ۴۶-۳۷.
۲۴. عندلیب، ع. (۱۴۰۲). آسیب‌شناسی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران از منظر نظریه نوسازی متوازن. مکتب احیاء، ۱(۱)، ۴۵-۴۰.
۲۵. عندلیب، ع. (۱۳۹۲). آسیب‌شناسی نوسازی شهری در ایران. منظر، ۵(۲۵)، ۴۵-۴۱.

۲۶. کاظمیان، غ.ر.، واعظی، ر.، قربانی زاده، و. ه. و شاه محمدی، م. (۱۳۹۸). آسیب‌شناسی شکل‌گیری حکمروایی محلی در ایران با روش نظریه‌پردازی داده‌بنیاد ساخت‌گرا. جغرافیا و توسعه فضای شهری.
۲۷. کولیوند، ح. ا.، طلاچیان، م. و ماجدی، ح. (۱۳۹۹). تحلیل زمینه‌ای بر آسیب‌شناسی طرح‌های توسعه شهری در ایران. آمایش فضا و ژئوماتیک، ۲۴(۴)، ۱۷۵-۱۵۳.
۲۸. کریم‌پور شیرازی، م. و کهزادی‌سیف‌آباد، ع. (۱۳۹۶). مدل نظری بازآفرینی بافت‌های تاریخی براساس تجزیه و تحلیل دیدگاه‌های بازآفرینی. کنفرانس پژوهش‌های معماری و شهرسازی اسلامی و تاریخی ایران.
۲۹. محمدصالحی، ز.، شیخی، ح. و رحیم‌یون، ع.ا. (۱۳۹۲). بهسازی کالبدی-محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار (نمونه موردی: بافت مرکزی شهر خرم‌آباد). فصلنامه مطالعات شهری، ۲(۷)، ۸۸-۷۳.
۳۰. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۳۹۶). مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح بافت پیرامونی حرم مطهر حضرت امام رضا (ع).
۳۱. مستوفی، آ.، سروری، ه.، حنایی، ت. و مهدی‌نیا، م.ه. (۱۴۰۱). تبیین جایگاه بخش خصوصی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری. جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۹(۱)، ۱-۱۶.
۳۲. ناظمی، غ.ر.، رضازاده، ر.، ثقه‌الاسلامی، ع. و سروری، ه. (۱۳۹۹). بازخوانی و زمینه‌یابی ناکارایی‌های طرح‌های توسعه و عمران (جامع) شهری ایران. مطالعات راهبردی سیاستگذاری عمومی، ۱۰(۳۶)، ۳۸-۱۶.
۳۳. نصر، ط. (۱۳۹۶). جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران (در قیاس با تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار. فصلنامه علمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۷(۲۷)، ۱۹۸-۱۸۱.

- 1- AbouOuf, T., & Makram, A. (2019). An approach to improve quality of life and sustainability in the centers of old cities. *Journal of Civil Engineering and Architecture*, 13, 10.17265/1934-7359/2019.07.005.
- 2- Bazant, J. (2015). Deterioro del centro histórico de las ciudades. ¿Es viable su reactivación?
- 3- Biaggi, Carlos & Wa-Mbaleka, Safary. (2018). Grounded Theory: A Practical Overview of the Glaserian School. *JPAIR Multidisciplinary Research*. 32. 1. 10.7719/jpair.v32i1.573.

- 4- Cai, E., Zhang, S., Chen, W., & Li, L. (2023). Spatio-temporal dynamics and human-land synergistic relationship of urban expansion in Chinese megacities. *Heliyon*, 9(9), e19872. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e19872>
- 5- Chahardowli, M; Sajadzadeh, H; Aram, F and Mosavi, A., (2020), Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities, *J. Energies* , 13, 2708.
- 6- Elseragy, A., & Elnokaly, A. (2018). Heritage-led urban regeneration as a catalyst for sustainable urban development.
- 7- Glaser, B.G. (2016). The Grounded Theory Perspective: Its Origins and Growth. *Grounded Theory Review: An International Journal*, 15.
- 8- Gottdiener, M., Hohle, R., & King, C. (2019). *The revitalization of the historical inner city* (pp. 10–4324). <https://doi.org/10.4324/9780429244452-10>
- 9- Hall, P. (2014). *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design since 1880*.
- 10-Horbliuk, S., & Stepanets, I. (2021). Public policy on city center revitalization based on the Town Centre Management concept. *e-Mentor*, 92, 36–44. <https://doi.org/10.15219/em92.1539>
- 11-Johnson, A., & Glover, T. (2014). Attracting locals downtown: Everyday leisure as a placemaking initiative. *Journal of Park and Recreation Administration*, 32(2), 28–42.
- 12-Karimpour Shirazi, M., & Kahzadi Seyfabad, O. (2017). Theoretical model of recreating historical contexts. *New Research in Geography, Architecture and Urban Planning*, 1(5), 203–225.
- 13-Khan, A. (2014). "Grounded Theory Method: A Methodological Framework for Qualitative Research". *International Journal of Qualitative Research*, 1(1), 1-15.
- 14-Pulles, K. & Conti, I.A.M. & Kleijn, M.B. & Kusters, B. & Rous, Tom & Havinga, L.C. & Kaya, D.. (2023). Emerging strategies for regeneration of historic urban sites: A systematic literature review. *City, Culture and Society*. 35. 100539. 10.1016/j.ccs.2023.100539.
- 15-Thomson, Stanley. (2011). Sample Size and Grounded Theory. *JOAAG*. 5.
- 16-Wurm, M., Taubenböck, H., Goebel, J., & Wagner, G. G. (2015). Discrimination of the physical city center by subjective perception and satellite data.