

جغرافیا و توسعه - شماره ۱۱ - بهار و تابستان ۱۳۸۷

صص: ۱۸۰-۱۵۷

وصول مقاله: ۱۳۸۵/۲/۲۰

تأیید نهایی: ۱۳۸۶/۱۲/۵

اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله‌ی پایین خیابان^۱

دکتر محمد رحیم رهنما

استادیار جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد

چکیده

وجود بیش از ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده در بیش از ۱۰۰ شهر کشور و محدودیت منابع مالی - دولتی برای احیای آنها از یک طرف و ظرفیت بالای این مناطق در تأمین نیازهای خدماتی و مسکن شهری از طرف دیگر، ضرورت به‌کارگیری الگوهای برنامه‌ریزی مبتنی بر مشارکت شهروندان و به ویژه ساکنان محلی را در فرآیند احیای این مناطق اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. یکی از مسایل و مشکلات طرح‌های احیای مراکز شهری، مشارکت‌ناپذیری آنها و ناچیزانگاشتن نقش و جایگاه مالکان املاک چنین بافت‌های در فرآیند احیاء است. که باعث کندی و تأخیر در اجرای این طرح‌ها و عدم تحقق اهداف آنها در افق زمانی پیش‌بینی شده است. در راستای تحلیل مسأله فوق و دستیابی به هدف تحقیق سنجش اثرات طرح نوسازی مرکز شهر مشهد بر ساکنان اولیه‌ی محله‌ی پایین خیابان مرکز شهر مشهد به دلیل سابقه‌ی چندین ساله فعالیت‌های نوسازی و بهسازی، نمونه‌ی موردی پژوهش حاضر را تشکیل می‌دهد. با انتخاب نمونه‌ای اثرات طرح بر تعدادی از مالکان اولیه در اواخر سال ۱۳۸۴ که از روند اجرای طرح متأثر شده‌اند، از طریق تکمیل پرسشنامه، سنجیده شد. نتایج حاصل از تحقیق، بیانگر این واقعیت است، که ۷۲٫۳٪ مالکان مجبور به ترک محله و مهاجرت به سایر مناطق شهر شده‌اند، میانگین فاصله بین محل کار تا محل زندگی مالکان قبل از واگذاری ۷۶۶ متر بوده که بعد از واگذاری ملک به خاطر اجرای طرح به ۳۱۵۷ متر افزایش یافته است. همچنین محل کار ۶۰٪ مالکین قبل از واگذاری درون محله بوده، اما بعد از واگذاری این نسبت به ۲۳٪ کاهش یافته است. ۲۶٪ مالکان در

۱- این مقاله نتیجه طرح تحقیقاتی است، که با پشتیبانی مالی معاونت پژوهشی دانشگاه فردوسی مشهد، انجام گرفته است، که در اینجا لازم است از مسؤولین محترم معاونت پژوهشی تقدیر و تشکر شود. همچنین از کارشناسان طرح آقایان محمد نگهبان مروی و مصطفی ایستگلدی، بخاطر همکاری در طرح نیز تقدیر می‌شود.

گذشته شغلشان به منزل وابسته بوده، اما وابستگی شغل به منزل اکنون به ۳/۳٪ کاهش یافته است. نسبت مشاغل آزاد از ۷۳/۳٪ به ۴۶/۷٪ بعد از واگذاری کاهش یافته است. حدود ۲۶/۷٪ مالکان پس از فروش ملک تغییر شغل داده اند. نتایج بررسی به عمل آمده حاکی از آن است که ۶۷/۷٪ مالکین میزان تفاوت ارزش املاک با قیمت کارشناسی و قیمت روز را حدود ۵۰٪ ذکر کرده اند. از نظر تمایل اقتصادی نیز ۷۳٪ مالکین از شرایط اقتصادی قبلی رضایت داشته اند، ولی فقط ۳/۳٪ از شرایط فعلی اظهار رضایت کرده اند. به طور کلی ۹۶/۷٪ مالکین از اجرای چنین الگوهایی رضایت نداشته و تأثیر طرح بر زندگی خود را منفی ارزیابی کرده اند. پیشنهادات مالکان علاوه بر خرید ملک به قیمت عادلانه روز (۵۰٪)، به کارگیری روش های متنوع توافق (۷۳،۳٪)، منتفع شدن از منافع آینده طرح (۴۳،۳٪) و... می باشد. حال چنانچه روند فعلی طرح که با مقاومت ساکنان همراه است ادامه یابد، با توجه به پیشرفت فیزیکی ۱۰ ساله گذشته طرح بر طبق اسناد موجود که حدود ۱۱ درصد بوده، اجرای طرح ۹۰ سال به طول می انجامد و طرح در سال ۱۴۷۳ هجری شمسی به پایان خواهد رسید.

کلیدواژه ها: ارزیابی، برنامه ریزی، نوسازی، مرکز شهر، مشهد، مالکان اولیه.

مقدمه

بر اساس برآورد مسؤولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amine, 2007). تنها دولت قادر به تأمین حدود ۱۱/۲٪ از اعتبار نوسازی این بافت های فرسوده است. و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تأمین شود. همچنین یکی از اهداف عمده دولت از نوسازی بافت های فرسوده شهری، تأمین مسکن است، دولت برای نوسازی ۱۴ هزار هکتار بافت فرسوده، دو میلیون واحد ساختمانی در نظر گرفته است که برای این امر نیازمند ۱۳ هزار میلیارد تومان اعتبار است (Ghazvini, 2007).

بیان مختصر ارقام فوق الذکر نمایانگر اهمیت توجه به مسأله ی بافت های شهری به لحاظ وسعت و گستردگی از یک طرف و ضرورت مشارکت شهروندان در فرآیند احیای آنها به دلیل توان مالی محدود دولت از طرف دیگر می باشد.

برنامه ریزی در این میان مهمترین نقش را در تعادل بخشی بین تهدیدها (مساکن فرسوده) و محدودیت ها (کمبود منابع مالی دولتی) از یک طرف و فرصت های موجود در بافت های شهری (ظرفیت بالقوه آزادسازی زمین برای احداث مسکن و جلوگیری از رشد حاشیه ای شهر) و بهره گیری از توان مالی شهروندان در فرآیند توسعه بافت های مراکز شهری از طرف دیگر به عهده دارد. به قول هابرماس^۱ (2001) بنیانگذار تئوری کنش ارتباطی^۲، برنامه ریزی «یک کار و عمل سیاسی» است، عملی سیاسی که نتیجه ی گفتمان بین گروه های ذی نفع به منظور دستیابی به توافق در حوزه ی هدف گذاری و اجراء است. وی معتقد به تقسیم آگاهی و دانایی

1- Habermas

2-Communicative Theory of Planning

بین همه‌ی گروه‌های ذی‌نفع است و اعتقادی به محصور شدن آن در « قفس آهنین برنامه‌ریزان » ندارد. لذا اعتقادی به برنامه‌ریزی به مفهوم عملی دولتی، متمرکز یا تکنوکرات و در حیطه‌ی نفوذ تخصصی گروهی خاص، شبیه آنچه که در ایران انجام می‌شود، نمی‌بیند (E.R.Alexander, 2001: 314). در واقع سنجش آثار طرح نوسازی بر مالکان اولیه نقدی بر الگوی سنتی برنامه‌ریزی جامع عقلایی (طرح‌های جامع شهری) است که به‌صورت بلندمدت قطعی و از پیش اندیشیده شده، غیر مشارکتی و مبنی بر خواست‌های کارشناسان تا ساکنان تهیه می‌شود و توجه به کالبد اولویت بر توجه به شهروندان می‌باشد، یعنی شهروند برای شهر یا شهر و کالبد برای شهروندان (کامروا، ۱۳۸۴: ۱۶۷). بنابر این ضرورت برنامه‌ریزی گروهی که مبتنی بر حفظ منافع تمام گروه‌های ذی‌نفع به جای اولویت و تقدم یک گروه (حتی دولت) بر سایر گروه‌ها (ساکنان و بهره‌وران و شهروندان) از ضرورت‌های برنامه‌ریزی معاصر است. در تفکر جدید برنامه‌ریزی، نگرش برنده- بازنده مردود است و همه باید برنده شوند (برنده - برنده) و در عین حفظ منافع اکثریت (عمومی)، منافع اقلیت نیز رعایت شود (Stead, et al, 2004: 129). چنین تصور می‌شود که در واقع بحران انگاره مهم‌ترین مسأله در نظام برنامه‌ریزی شهری معاصر ایران و تهیه طرح‌های توسعه‌ی شهری است که هنوز کلی، اقتدار مآب، از بالا به پایین و غیر تفاهمی است (غمامی، ۱۳۸۴: ۱۲۵).

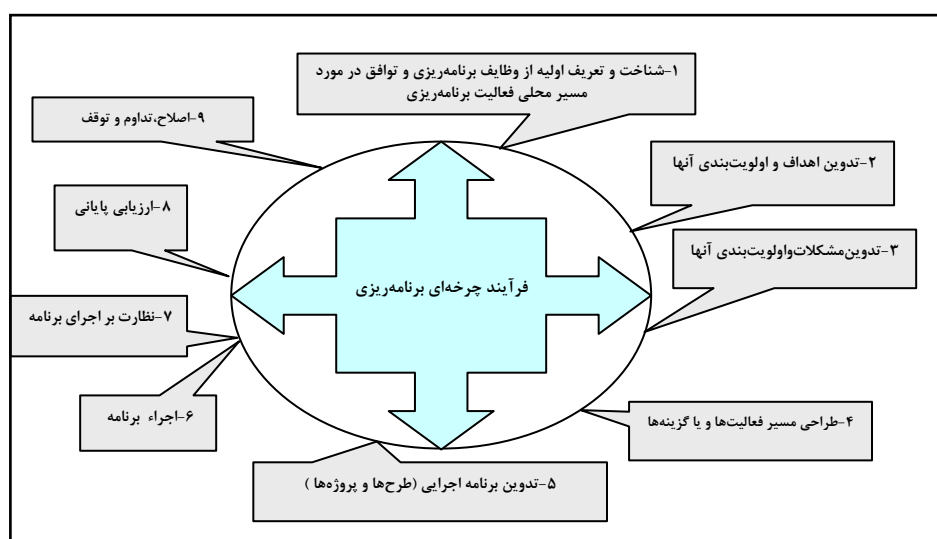
تا الگوی برنامه‌ریزی هرآنچه که باشد، تحقق عمل برنامه‌ریزی منوط به فعال شدن مراحل آن است. که شامل چندین گام مهم (۸ مرحله) است و از مرحله‌ی شناخت وضع موجود و هدف‌گذاری، تعیین مشکلات و گزینش راه‌حل‌ها و تهیه‌ی برنامه اجرایی تا اجرای برنامه و نظارت بر اجراء آغاز و با ارزیابی پایانی به منظور سنجش میزان تحقق اهداف طرح و آثار طرح بر بهره‌وران و محیط پیرامون به منظور تصمیم‌گیری برای توقف، اصلاح و ادامه‌ی برنامه ختم می‌شود (عاصمی‌پور، ۱۳۸۳: ۱۵). نمودار شماره ۱ مراحل (چرخه) برنامه‌ریزی و جایگاه ارزیابی پایانی را نشان می‌دهد.

هدف ارزیابی در فرآیند برنامه‌ریزی، سنجش، ضبط، گردآوری، پردازش و رساندن اطلاعات برای کمک به تصمیم‌گیری مدیریت پروژه است. در حوزه‌ی برنامه‌ریزی ارزیابی بر کارکرد، عملکرد و تأثیر طرح‌ها تأکید می‌شود:

۱- کارکرد پروژه: بسیاری از کارهایی را که به‌طور منظم یا متناوب انجام می‌گیرند و برای کارکرد صحیح پروژه ضرورت دارند، در بر می‌گیرد. برای مثال، کارکرد و نگهداری ماشین‌آلات و تجهیزات، تحویل و توزیع منابع پروژه شامل نهاده‌های ساختمانی، اعتبار و فعالیت‌های آموزش و ترویجی و مانند اینها.

۲- عملکرد پروژه به سطح توفیق آن در رسیدن به هدف‌هایی مانند احداث مسکن پیش‌بینی شده، تدارک فضای سبز، تحقق اقدامات پیش‌بینی شده در طرح جامع از قبیل اجرای کاربری‌ها اشاره دارد.

۳- تأثیر پروژه به آثار حاصل از کارکرد و عملکرد پروژه بر وضعیت شهروندان، بهره‌وران چه در چارچوب پروژه و چه بیرون از آن برحسب تغییراتی که در سطوح مختلف درآمد، اشتغال و غیره به‌وجود می‌آید مربوط می‌شود (ای. کلیتون-اف. پتری، ۱۳۷۱: ۱۳).



نمودار ۱: مراحل برنامه ریزی برای شهرها و مناطق

مأخذ: عاصمی پور، ۱۳۸۳: ۱۸

در این تحقیق نیز مسأله اصلی ارزیابی اثرات حاصل از اجرای طرح بر مالکان اولیه است که به شرح زیر است.

مسأله تحقیق

مسأله تحقیق سنجش آثار طرح نوسازی مرکز شهر مشهد بر مالکان اولیه می‌باشد، که از سال ۱۳۷۱ در محدوده‌ی مرکزی شهر مشهد در فضایی به وسعت حدود ۲۶۸ هکتار (با احتساب مجموعه حرم مطهر حضرت رضا (ع) اجراء شده است. با گذشت حدود ۱۳ سال از اجرای طرح (۱۳۸۴)، در بخش‌هایی بیشتر اجراء (محلّه‌ی پایین خیابان مشهد) شده و در قسمت‌های دیگر به مرحله اجراء در نیامده است. بیشترین فعالیت اجرایی طرح در محلّه‌ی پایین خیابان به وسعت تقریبی ۹۲ هکتار از محدوده طرح نوسازی مرکز شهر انجام گرفته

است (نقشه شماره ۱). مسأله تحقیق این بود که اجرای طرح چه آثاری بر مالکان داشته است. لذا سؤالاتی به شرح زیر مطرح شد:

۱) آیا مالکان اولیه پس از واگذاری ملک از منطقه خارج شده‌اند؟ چه تغییراتی در شرایط شغلی، حس مکان و مالکیت، محل اشتغال و ساختار اجتماعی و اقتصادی آنها به وجود آمده است؟

۲) آیا املاک آنها به قیمت روز خریداری شده است؟ شیوه توافق چگونه بوده است؟ آیا مالکان از اجرای طرح رضایت دارند؟ و چه راه‌حلهایی را برای پیشبرد طرح پیشنهاد می‌کنند،

سؤالات فوق‌الذکر چارچوب کلی مسأله‌ی تحقیق را تشکیل می‌دهند.

هدف تحقیق

هدف از انجام طرح سنجش آثار اجرای طرح از ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بر مالکان اولیه است. آیا اجرای طرح علاوه بر بهبود محیط کالبدی، باعث بهبود شرایط زندگی ساکنان اولیه (بهروران اصلی طرح) نیز شده است، یا برعکس شرایط زندگی آنها را دچار تغییرات ناخواسته نموده است.

روش تحقیق

محدوده‌ی مورد مطالعه (محل پایین خیابان) حدود ۹۲ هکتار از کل وسعت طرح نوسازی مرکز شهر مشهد را شامل می‌شود و به دلیل این که بیشترین فعالیت‌های اجرایی از زمان تصویب طرح در آن صورت گرفته بود، به عنوان قلمرو تحقیق انتخاب شد و از بین حدود ۴۰۰ قطعه ملک خریداری شده توسط متولیان طرح (شرکت مسکن‌سازان) ۱۰۰ قطعه با استفاده از روش نمونه‌گیری سیستماتیک^۱ (د.ای.دواس، ۱۳۸۲: ۷۹) انتخاب شد. که ابتدا با شماره‌گذاری املاک مالکین و بر اساس معادله $c=400/100=4$ ، فاصله نمونه‌ها (c) مشخص شد و به صورت تصادفی از بین ۴۰۰ ملک ۱۰۰ نمونه با فاصله منظم ۴ انتخاب شد. در نهایت با استفاده از پرسشنامه اطلاعات لازم در خصوص چگونگی واگذاری ملک و نتایج حاصل از طرح بر مالکان گردآوری شد. به دلیل طولانی بودن دوره‌ی اجرای طرح و تخریب بخش عمده‌ای از املاک مالکان، تعدادی از آنها منطقه را ترک و عده‌ای نیز در طول این مدت فوت کرده بوده‌اند و بخشی از املاک نیز در اختیار ورثه بوده که کسی صاحبان آنها را نمی‌شناخت، در نهایت ۳۰ مالک پس از شناسایی مرحله به مرحله که مسقیماً از عملیات طرح نوسازی متأثر شده

بودند، نمونه‌ی تحقیق را تشکیل داد. اطلاعات لازم از طریق طراحی پرسشنامه به صورت سؤالات باز و بسته همراه با مصاحبه‌ی حضوری از مالکان در منطقه در طول زمستان ۱۳۸۴ جمع‌آوری و در نهایت پس از استخراج پرسشنامه و ورود اطلاعات به پایگاه نرم‌افزار SPSS با تکنیک‌های مربوط تجزیه و تحلیل شد.

سابقه، مبانی و چارچوب نظری موضوع

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت «بارون. جی هوسمان^۱ شهردار وقت پاریس» برای نوسازی مرکز این شهر در دهه‌ی ۱۸۵۰ شروع شد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۱: ۷۶) و با طرح لوکوربوزیه^۲ (۱۸۸۷-۱۹۶۵) با عنوان شهر درخشان^۳ در دهه‌ی ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی‌رغم اجرا وارد مرحله‌ی جدیدی شد (رهنما، ۱۳۷۵: ۷۰).

بعد از جنگ جهانی دوم اصول «لوکوربوزیه» مورد تأیید دولت‌های جهانی قرار گرفت که از آن به عنوان پاسخی آسان و سریع به تقاضاهای نوسازی یاد کرده و وی را به عنوان مبلغ حقیقی شهر سازی مدرن انتخاب کردند (Legates, et al, 2002: 134). ویرانی‌های مراکز شهری ناشی از جنگ دوم جهانی، الگوهای بازسازی بزرگ مقیاس را تقویت کرد، به دنبال آن از دهه‌ی ۱۹۶۰ تجدید نظری در الگوهای نوسازی مراکز شهری و گذار از نوسازی به الگوهای بهسازی و حفاظت اهمیت یافت و در واقع برنامه‌ریزی‌های اجتماعی - اقتصادی و تکیه بر مردم به جای تکیه بر کالبد و تقدم میراث و فرهنگ بر اقتصاد مطرح شد و به تدریج از دهه‌ی ۱۹۷۰ ترجیح یکی از دو الگوی توسعه به بیرون (گسترش افقی)^۴ و توسعه از درون (رشد هوشمند)^۵ ذهن متخصصان برنامه‌ریزی شهری را به خود مشغول داشته است. به طوری که در انگلیس تمرکز توسعه‌ی شهری بر داخل نواحی شهری موجود و استفاده مجدد از زمین‌های گسترش یافته سابق و تبدیل ساختمان‌های خالی به کاربری‌های جدید است (Stead, et al, 2004 : 125).

در امریکا در زمینه‌ی احیای مراکز شهری در قالب نظریه‌ی اصالت بخشی^۶، والی و هامل^۷ (2001) سه موج اصالت بخشی را، که از دهه‌ی ۱۹۵۰ شروع شده، شناسایی کرده‌اند (Bounds, et al, 2006: 101) عمده‌ترین ویژگی موج سوم (موج فعلی) این است که اصالت بخشی در این دوره جزئی از سیاست مسکن عمومی فدرال و محلی شده است. مهمترین

1-Baron.G,Hussman

2-Le Courbousier

3- Radiant Town

4-Sprawl

5-Smart Growth

6- Gentrification Theory

7- Wyly & Hammel

ویژگی این موج از نظر والی و هامل آماده کردن سرمایه رهنی خصوصی برای توانمندی اقلیت‌های نژادی و قومی و گروه‌های کم درآمد برای مشارکت در فرآیند اصالت بخشی است. به طور کلی نتیجه‌ی حاصل از بررسی سابقه احیای مراکز شهری در کشورهای اروپایی و امریکا به ویژه در زمینه‌ی «احیای تجاری مراکز شهری»^۱ نمایانگر چند الگو و برنامه به شرح زیر می‌باشد:

در اروپا طرح‌های مدیریت مرکز شهر^۲ به منظور حل برخی از مشکلاتی که مراکز شهری با آن روبرو هستند به کار گرفته می‌شود. پیشرفته‌ترین این طرح‌ها « طرح مدیریت مرکز شهر بریتانیایی^۳ » می‌باشد. این طرح‌ها برای کمک‌ها و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی - عمومی جهت بازسازی مراکز شهری اهمیت ویژه‌ای قایل است. مهم‌ترین نکات آموزنده‌ی این طرح‌ها عبارتند از: ۱- تقویت حس مکانی با استفاده از ایجاد فضایی دوستانه‌تر، سالم‌تر و تمیزتر، ۲- بهبود وضعیت تجارت، املاک و اجاره‌ها، ۳- کمک به ظهور فعالیت‌های جدید از قبیل فعالیت‌های خرده‌فروشی و رستوران و ۴- رونق بازارهای توریستی و اداری.

بسیاری از این طرح‌ها از چهار عنصر کلیدی در چهارچوب کاری خود به منظور ارتقاء شرایط زندگی و روندی پایدار در مرکز شهر استفاده می‌نمایند. چهار عرصه‌ای که برای سلامت مراکز شهری، حیاتی می‌باشند. عبارتند از: ۱- دسترسی ۲- جذابیت ۳- تسهیلات و مقررات ۴- اقدامات عملی (Balsas, 2000: 25). همچنین اجرای طرح‌های احیای خرده‌فروشی مراکز شهری کشور پرتغال از طریق برنامه پروکام^۴ از دیگر برنامه‌هایی است که در شهرهای اروپایی انجام می‌گیرد (پروکام برنامه‌ای است که محرک‌هایی را جهت نوسازی کسب و کارهای کوچک و متوسط برای بازسازی بخش سنتی فراهم می‌کند).

در ایالات متحده‌ی امریکا طرح‌هایی از قبیل طرح مین‌استریت^۵ و بهبود تجارت بخش مرکزی^۶ مهم‌ترین نقش را در باززنده‌سازی مرکز شهر دارند. هدف طرح مین‌استریت توسعه‌ی راهبرد جامع باز زنده‌سازی به منظور تحریک توسعه‌ی اقتصادی در محدوده‌ی تاریخی - حفاظتی می‌باشد. این طرح برای ارتقای بخش‌های خرید و مراکز شهری از راهبردی جامع استفاده می‌نماید. این راهبرد به نیازهای محلی و فرصت‌هایی در چهار حوزه‌ی گسترده اختصاص یافته است (Rosemary, et al, 2005: 2408):

۱- بازسازی اقتصادی ۲- سازماندهی ۳- ارتقاء و بهبود بخشی و ۴- طراحی

1- City Center Commercial Revitalization

2- City Center Management Schemes

3- British Town Center Management Schemes

4-PROCOM(A program that provides incentive for retail modernization of small and medium size business and for the urbanization of traditional shopping district)

5- The Main Street Program

6- Business Improvement City Center District

توسعه از درون به جای توسعه به بیرون (حاشیه) علی‌رغم برخورداری مزایای ناشی از کاربری ترکیبی شهری^۱ (این الگوی کاربری اصولاً باعث فشردگی شکل شهر شده و از گسترش افقی آن جلوگیری می‌کند) که به عمده‌ترین راهبرد توسعه‌ی شهری تبدیل شده، انتقادهایی را نیز برانگیخته است. که باعث حساسیت عده‌ای از صاحب‌نظران شده است، از جمله: بحث توسعه‌ی بلوک‌های ساختمانی مسکونی و تراکم بیش از حد شهری است. این عده عقیده دارند که فشردگی و کاربری ترکیبی اراضی بیش از آنکه باعث کاهش آلودگی‌های محیطی شود، باعث افزایش قیمت املاک و مسکن می‌شود. لذا اصول و مبانی الگوی جدید توسعه‌ی شهری را با ارایه‌ی شواهدی از اجرای پروژه‌های شهری کشورهایمانند هلند (Foley, 2000: 125) در بوته‌ی نقد و ارزیابی قرار داده‌اند.

روند نوسازی مراکز شهری در ایران

در ایران روند نوسازی مراکز شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحی‌های شهری - مثله کردن بافت قدیمی شهر - (مداخله‌ی اولیه در بافت‌های شهری و احداث خیابان‌های عمود بر هم در دوره‌ی رضاشاه ۲۰-۱۳۰۰) تا نوسازی بزرگ مقیاس (دوره محمد رضا شاه، ۱۳۵۷-۱۳۲۰) و الگوهای نوسازی - بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۷) بوده است. آنچه مسلم است، روند احیای بافت‌های مراکز شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی ایران چشمگیرتر از گذشته در قالب طرح‌ها، قوانین و برنامه‌های عمرانی دنبال شده است، که هر کدام از این تلاش‌ها متأثر از شیوه‌ی نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره‌ی زمانی بوده‌است (نراقی، ۱۳۷۹: ۲۱). این تلاش‌ها در ۶ محور اصلی به شرح جدول شماره ۱ خلاصه شده‌اند (یزدی، ۱۳۸۰: ۳۸-۳۵). این طرح‌ها از روان‌بخشی (ایجاد دسترسی) تا نگاه جامع و تأسیس شرکت عمران و بهسازی شهری را در سال ۱۳۷۶ به منظور عمران و بهسازی شهری شامل می‌شود. علی‌رغم ویژگی‌های مثبت این الگوها، با این حال نگاه یک‌طرفه و حکومتی به بافت‌ها از الگوها پیداست. به همین خاطر، تعدادی از طرح‌هایی که در قالب این الگوها اجرا شده، موفق نبوده‌اند. از جمله به طرح نواب در مرکز شهر تهران می‌توان اشاره کرد (کامروا، ۱۳۸۴: ۱۷۰) نقش و جایگاه مالکان محدوده‌ی بافت‌ها در طرح‌ها چندان روشن نیست، بیشتر اولویت‌ها به بهبود کالبد تا ترقی شرایط اجتماعی - اقتصادی محلات داده شده است. بیان مختصری از اجرای طرح نواب در مرکز شهر تهران گویای این مسایل است.

جدول ۱: مراحل روند نوسازی مراکز شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۹)

ردیف	دوره‌ی زمانی	الگوی انتخابی	اهداف	ملاحظات
۱	۱۳۶۴-۱۳۶۱	روان بخشی	<p>۱- آغاز اولین طرح‌ها بعد از انقلاب به منظور مرمت بافت‌های تاریخی شهرها با طرح‌های روان بخشی.</p> <p>۲- روان بخشی یعنی باز پس دادن فرهنگ زندگی محله‌ای به یک محله یا یک قسمت از آن</p> <p>۳- ایجاد شبکه‌ی دسترسی</p>	<p>به پایان رسیدن عمر تحقق برنامه‌های روان بخشی که مستلزم وجود طرح‌های توسعه‌ی شهری است. با ابلاغ بخشنامه مورخ ۶۳/۱۲/۵ تحت عنوان جایگزینی اعتبارات طرح‌های روان بخشی عمر.</p>
۲	۱۳۶۴-۶۹	طرح‌های بهسازی بافت‌های شهری	<p>۱- پذیرش مسؤلیت توسعه‌ی بافت‌ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی و معاونت معماری شهرسازی با تأسیس دفتر بهسازی بافت‌های شهری</p> <p>۲- تهیه طرح‌های بهسازی با راه‌اندازی گروه‌های امانی تحقیقاتی برای ۱۲ شهر (دزفول، اردبیل، بوشهر و...)</p>	<p>نبود رابطه ساختاری این طرح‌ها با شهر و با طرح‌های توسعه شهری علت اصلی عدم تحقق برنامه‌ها بوده است.</p>
۳	۱۳۶۹-۱۳۷۱	محورهای فرهنگی-تاریخی	<p>۱- تقویت نگرش سیستمی در پیوند بافت‌های کهن با پیکره‌ی شهر</p> <p>۲- جایگزینی برنامه‌ریزی جامع به جای برنامه‌ریزی‌های موضعی</p> <p>۳- اعلام بافت‌های شهری شهرهای اصفهان، شیراز، تبریز، همدان و کرمان به عنوان شهرهای فرهنگی-تاریخی اصلی کشور</p> <p>۴- توجه به الگوی ساختاری بافت کهن و ارایه‌ی الگویی برای پیوند استخوان‌بندی قدیم به شالوده جدید شهر، مهمترین محور موضوعی پی گرفته شده در این طرح‌هاست.</p>	<p>بی‌نتیجه بودن اقدام به دلیل ناروشن بودن جایگاه و محصول این فرآیند و توقع نامناسب از حاصل کار.</p>

ادامه جدول ۱

ردیف	دوره‌ی زمانی	الگوی انتخابی	اهداف	ملاحظات
۴	۱۳۷۱-۱۳۷۳	نوسازی و بازسازی (تجمیع) یا شهرسازی تفویضی	۱- گسترش اقدامات ساخت و ساز مسکن در محلات درون شهر با انتقال دفتر بهسازی بافت‌های شهری به معاونت مسکن وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۰ ۲- برنامه‌ریزی برای تملک این اراضی و تجمیع آنها به نحوی که امکان بازسازی در این محدوده را فراهم کند، اساس طرح‌ها و پروژه‌های این دوره را تشکیل می‌دهد.	مقیاس کلان این پروژه در مداخله از یک سو و عدم تفکیک ویژگی‌های هر بخش از بافت شهری اعم از ساختاری و یا پوششی بودن عناصر متشکله در طرح‌ها موجب ناهمخوانی با سازمان فضایی بافت‌های شهری گردید و در نظر نگرفتن توان تخصصی مجریان سبب ناکام ماندن برنامه‌ریزی در این مقیاس گردید.
۵	۱۳۷۳-۱۳۷۶	بافت مسأله‌دار شهری	۱- شروع برنامه‌ی دوم توسعه‌ی اقتصادی- اجتماعی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۷-۱۳۷۳) مسیر جدیدی در تجارب ملاحظات بافت‌های شهری را پیش‌رو گذاشت. ۲- توجه به «توسعه درونی» و تأمین مسکن و عمران شهری باعث توجه موضعی به بافت‌های کهن گردید. ۳- تهیه «طرح تعیین نقاط مناسب خانه‌سازی در ۴۰ شهر	برنامه‌ریزی کلان مقیاس در تعیین حوزه‌های مداخله، مسایل و مشکلات ناشی از سیاست تملک (پاک‌سازی) در عمل، عدم توجه به نقش مردم در برنامه‌ریزی، طراحی و اجراء و... از مجموعه عواملی به شمار می‌روند که زمینه‌ساز عدم تحقق برنامه‌های این اقدام شدند.
۶	۱۳۷۶-۱۳۸۵	عمران و بهسازی شهری	۱- تأسیس شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۶، این شرکت فعالیت‌های خود را در سه حوزه متمرکز کرده است: ۲- بافت‌های کهن که بخش اعظم محدوده‌های مرکزی شهرها را تشکیل می‌دهند. ۳- بافت‌های فرسوده، نابسامان و بی‌هویت (مسأله‌دار شهری) از قبیل بافت‌های حاشیه‌ای بافت‌های مجاور روستاهای متصل شده به شهر، نابسامانی سیمای شهری و... ۴- بافت‌ها و اراضی ناکارآمد شهری که با زندگی فعلی شهری تطبیق ندارند. از قبیل پادگان‌ها، زندان‌ها، کارخانه‌ها، اراضی بایرو...	در این دوره هدف از برنامه‌ریزی «توسعه» است. توسعه به‌منظور بهبود و ارتقای سطح کیفی و کمی زندگی در محیط شهری برای حیات حال و آینده در جهت ایجاد رشد اقتصادی- تعادل کارکردی- سلامت اجتماعی و حفظ و ارتقای محیط زیست شهری است. لذا به جامعیت شهر اندیشه می‌شود و حوزه‌هایی مورد مداخله واقع می‌گردند که ظرفیت و امکان تحقق‌پذیری برنامه‌ی ساماندهی سازمان فضایی شهر را داشته باشند.

مأخذ: ایزدی، ۱۳۸۰: ۳۸-۳۵

طرح نواب: این طرح گرچه در سال ۱۳۴۹ در هنگام تهیه‌ی طرح تفصیلی پیشنهاد شده بود، لکن تا سال ۱۳۷۰ اجرا نشد. در این سال این طرح توسط شهرداری تهران در مسیری به طول ۶ کیلومتر و مساحت ۶۰ هکتار به منظور اتصال بخشی از شمال تهران به مناطق جنوبی در مرکز شهر تهران در محدوده‌ی محلات بافت‌های قدیمی اجرا شد. اجرای طرح حدود ۲۳ محله با حدود ۳۰۸ هزار نفر را متأثر کرد، روش‌های مختلف تشویقی تنبیهی و ۲۳۴ کارشناسی و توافقی با از بین بردن خدماتی مانند آب و برق و گاز و در آن‌اھرم قانونی برای اجبار مالکان به واگذاری ملک و اجرای طرح استفاده شد (تصویر شماره ۱).



تصویر ۱: نمای بزرگراه نواب در مرکز شهر تهران
مأخذ: نویسنده، تاریخ عکسبرداری، تابستان ۱۳۸۵

احداث دو پوسته آپارتمان‌های بلند در فاصله ۱۸۰ متری با سرعت حرکت اتومبیل‌ها در بزرگراه و تولید ۷۰ تا ۷۲ دسی بل صدا با استانداردهای شهرسازی سازگاری ندارد. هدف پروژه نوسازی بافت فرسوده محله نبود، بلکه احداث بزرگراهی جایگزین خیابانی ۱۰ متری بوده است، بهسازی بافت مسکونی محصول جانبی این پروژه بود. این محصول نیز برای تأمین هزینه‌های اجرایی شکل گرفت. اختیارات مدیریت شهری برای اجرای این نوع پروژه‌ها فقط ماده ۲۴ قانون نوسازی شهری است که اجازه می‌دهد برای اجرای پروژه‌هایی مانند نواب، املاک در مسیر طرح مصوب تملک شود. ولی برای اینکه در اراضی خارج از ۴۵ متری طرح کاربری‌های مسکونی و تجاری در نظر گرفته شود و به شیوه‌های مختلف املاک مردم تصرف شود و از طریق فروش آنها عایدی داشته باشد، هیچ محمل قانونی وجود ندارد. طرح نواب

زخمی به عرض یکصد متر و طول شش هزار متر بر پیکر شهر تهران است که با هیچ چیز ترمیم نمی‌شود (کامروا، ۱۳۸۴: ۱۱۸-۱۷۹).

بررسی سیاست‌های جدید احیا و نوسازی مراکز شهری در ایران بیانگر دنباله‌روی تأخیری از الگوهای رها شده در دهه‌های ۱۹۴۰ تا ۱۹۷۰ کشورهای غربی در برنامه‌های توسعه‌ی شهری است، منتهی با دخالت بیشتر دستگاه‌های دولتی در تخریب مراکز شهری و کم‌توجهی به شرایط اجتماعی و اقتصادی ساکنان محلات مرکزی شهرها، در نتیجه باعث تصاحب اجباری املاک شهروندان، ایجاد نارضایتی عمومی و افزایش مقاومت ساکنان محلی شده و فرآیند احیای مراکز شهری را با چالش جدی مواجه کرده است

موقعیت محدوده‌ی مورد مطالعه در مرکز شهر مشهد

مشهد دومین کلان‌شهر ایران و بزرگترین شهر مذهبی کشور به برکت وجود شریف مرقد هشتمین امام شیعیان جهان، دارای سابقه ۱۲۰۰ ساله می‌باشد (امام، ۱۳۲۷: ۴۳)، وسعت این شهر حدود ۲۷۰ کیلومتر مربع است و جمعیت آن در سال ۱۳۸۵ حدود ۲/۴۲۰/۰۰۰ نفر بوده است (شهرداری مشهد، ۱۳۸۶: ۹). مرکز شهر مشهد وسعتی بالغ بر حدود ۱۱۶۸ هکتار را شامل می‌شود و حدود ۱۵۰ هزار نفر جمعیت داشته است (مهندسین مشاور طاش، ۱۳۷۰: ۵۶). با توجه به اهمیت مرکز شهر به دلیل وجود حرم مطهر حضرت رضا(ع)، گستره بافت قدیمی، وسعت زیاد و تمرکز زائرین از گذشته شاهد مداخلات متعددی بوده است.

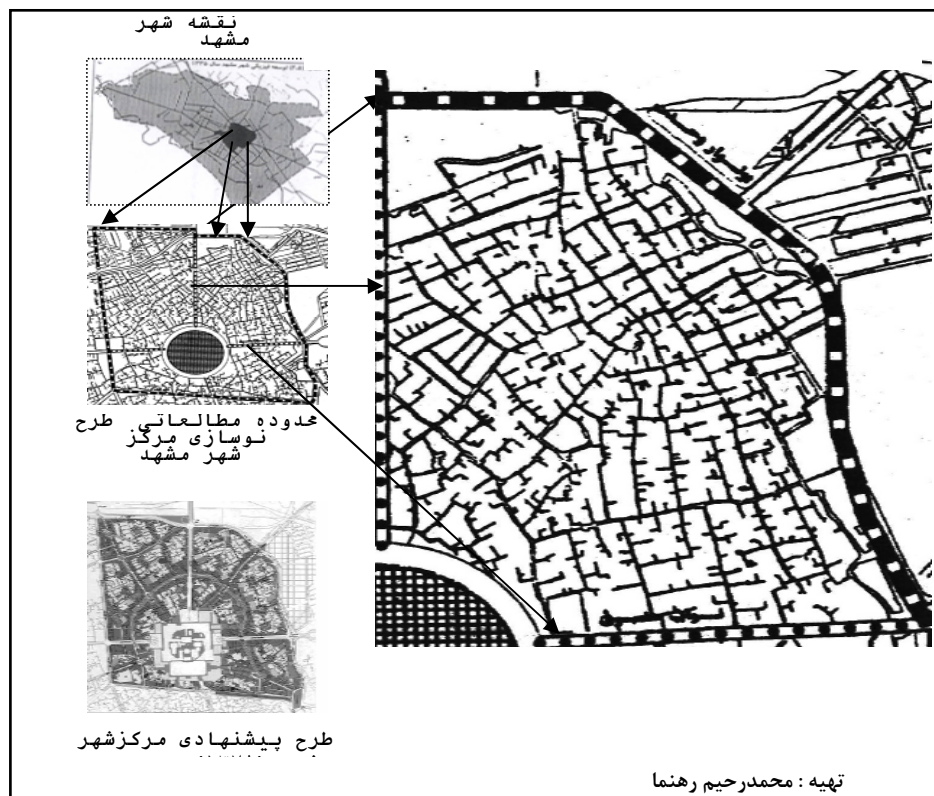
قبل از انقلاب اسلامی، در دوره‌ی سلسله‌ی پهلوی (دوره‌ی رضاشاه - ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ و دوره‌ی محمدرضاشاه - ۱۳۲۰ تا ۱۳۵۷) شاهد دو مرحله‌ی مداخله‌ی عظیم در مرکز شهر مشهد می‌باشیم (مداخله در مرکز شهر که منجر به احداث چندین خیابان عمود بر هم، مانند خیابان طبرسی، تهران، خسروی و احداث فلکه‌ی حضرت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا بین سال‌های ۱۳۱۰ تا ۱۳۲۰ شد و اجرای طرح موسوم به فلکه‌ی حضرت در سال ۱۳۵۴ که منجر به توسعه‌ی مجموعه‌ی حرم مطهر حضرت رضا با تخریب مراکز تجاری، اقتصادی و مسکونی اطراف حرم مطهر حضرت رضا شد). (رهنما و دیگران، ۱۳۸۴: ۶۷). مهمترین مداخله بعد از انقلاب اسلامی (۸۵-۱۳۵۷) در محدوده‌ی مرکزی شهر مشهد در قالب ۲ طرح بزرگ انجام گرفته است:

۱- طرح توسعه‌ی حریم مطهر حضرت رضا (ع): این طرح در سال ۱۳۶۰ تهیه و به مرحله‌ی اجرا درآمد و هدف آن توسعه‌ی وسعت حرم مطهر از ۱۲۰ هزار متر مربع به حدود ۶۹۰ هزار متر مربع تا سال ۱۳۸۰ بود، متولی این طرح آستان قدس رضوی است (آستان قدس رضوی، ۱۳۷۱: ۴۵).

۲- طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر: این طرح در محدوده‌ای به وسعت ۳۳۷ هکتار در حال اجرا است که پس از کسر ۶۹ هکتار اراضی حرم مطهر، بقیه‌ی محدوده که شامل ۲۶۸ هکتار می‌باشد، طرح بهسازی و نوسازی را شامل می‌شود و در این اراضی حدود ۱۳ هزار ملک با کاربری‌های مختلف وجود دارند. مطالعات طرح از سال ۱۳۷۱ آغاز و در اوایل سال ۱۳۷۴ به تصویب مرجع قانونی (تصویب طرح‌های تفصیلی کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری استان خراسان) رسید. این طرح در سال ۱۳۷۷ مجدداً مورد بازنگری قرار گرفته و در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۸ در همین کمیسیون به تصویب رسید و خرید املاک از همان سال‌های اولیه شروع شده، در بخش‌هایی مانند محله‌ی مورد مطالعه عملیات اجرایی بلوار امیر المومنین به پایان رسیده است (جعفرزاده نجار و دیگران، ۱۳۸۵: ۵۶).

محدوده‌ی مورد مطالعه به نام محله‌ی پایین خیابان بخشی از محدوده طرح نوسازی مرکز شهر مشهد به وسعت ۹۲ هکتار است و بخاطر اینکه بیشترین تحولات و اقدامات طرح تا زمان مطالعه (زمستان ۱۳۸۴) در آن صورت گرفته، برای مطالعه انتخاب شد. موقعیت طرح در نقشه‌ی شماره‌ی ۱ مشخص شده است.

اصولاً محدوده‌ی مرکزی شهر مشهد که مشخصه‌ی اصلی آن محصور بودن در درون حصار قدیمی شهر می‌باشد، در قدیم متشکل از ۶ محله‌ی عمده به نام‌های سراب، سرشور، عیدگاه، پایین خیابان، بالاخیابان و نوغان بوده است (محمودولی میرزای قاجار، ۱۳۷۵: ۳۹). محله‌ی پایین خیابان و بالا خیابان (بست‌پایین و بالاخیابان) پس از احداث خیابان مشهد در زمان شاه‌عباس صفوی، قسمتی که در پایین پای حضرت واقع شد «پایین خیابان» نامیده شد و بخشی که در بالای سر حضرت قرار داشت به نام «بالا خیابان» نامیده شد. دو دروازه و دو محله نیز به همین نام‌ها در مجاورت این خیابان‌ها شکل گرفت. تا قبل از انقلاب اسلامی این خیابان‌ها به نام‌های «صفوی» و «نادری» نامیده می‌شدند و هم‌اکنون به «نواب صفوی» و «شیرازی» تغییر نام یافته‌اند (رضوانی، ۱۳۸۴: ۱۰۹). بنابراین محله «پایین خیابان» یکی از محلات قدیمی شهر مشهد می‌باشد.



نقشه ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه در مرکز شهر مشهد

مأخذ: نویسنده بر اساس تلفیق گزارشات طرح‌های تفصیلی

مرکز شهر مشهد، مهندسان مشاور تلاش (۱۳۷۰ و ۱۳۸۱)

تجزیه و تحلیل اثرات نوسازی بر مالکان محدوده‌ی طرح

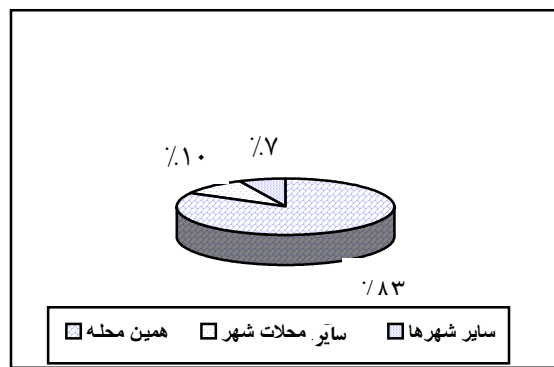
طرح نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد، محله‌ی پایین خیابان را به علت این‌که دارای بافت فرسوده‌تری در مقایسه با سایر محلات بوده، در اولویت نوسازی قرار داده است. بنابراین اولین مداخلات طرح اعم از خرید و تخریب املاک و اجرای شبکه‌ی معابر در این محدوده انجام گرفته، که امکان مطالعه و ارزیابی اثرات طرح را فراهم کرده است. بر اساس نتایج حاصل از استخراج پرسشنامه‌های تکمیل شده، ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی مالکان اولیه بدین شرح است.

سن: میانگین سن مالکان پاسخگو ۵۴/۵ سال بوده و از این جهت در گروه سنی بزرگسالان قرار داشته‌اند، افراد مسن در برابر تغییرات مقاومت بیشتری از خود نشان می‌دهند. زیرا درصد

ریسک با افزایش سن رابطه‌ی معکوس دارد و همین موضوع کاهش مشارکت مالکان را تقویت می‌کند. بنابراین با افزایش سن امکان مشارکت در طرح کاهش می‌یابد و به‌کارگیری روش‌های قانع‌سازی و عینی برای باور کردن نتایج عینی حاصل از اجرای طرح، می‌تواند بر مشارکت بیشتر ساکنان بیفزاید.

سواد: از کل پاسخگویان ۲۳/۳٪ بی‌سواد و ۷۶/۷٪ باسواد بوده‌اند. علی‌رغم موقعیت مرکزی محله در شهر مشهد، بالابودن نسبت بی‌سوادی با میانگین سن نسبی بالای سرپرستان خانوار در رابطه می‌باشد و مسلماً بر میزان مشارکت آنها تأثیر می‌گذارد.

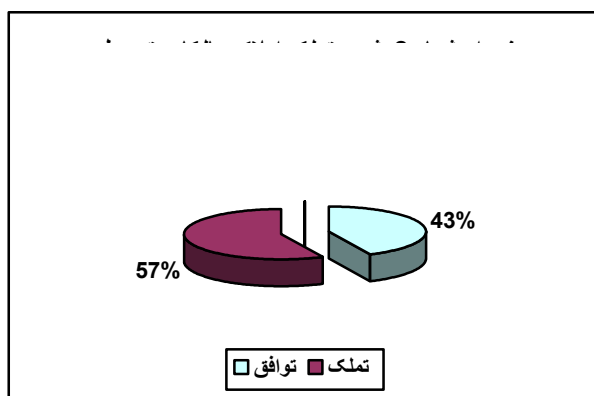
محل تولد: محل تولد ۸۳٪ پاسخگویان همین محله، ۱۰٪ سایر محلات مشهد و ۷٪ سایر شهرها بوده که بیانگر وابستگی ساکنان به محله می‌باشد (نمودار شماره ۱). محل سکونت فعلی ۲۶/۷٪ پاسخگویان همین محله می‌باشد و بقیه‌ی مالکان (۷۳/۳٪) به سایر مناطق شهر مشهد نقل مکان کرده‌اند که نمایانگر اثرات طرح در جابجایی مالکان اولیه است.



نمودار ۱: محل تولد مالکان محدوده مورد مطالعه

نحوه‌ی واگذاری املاک: با توجه به این که تنها یک خریدار (متولی طرح نوسازی) در منطقه وجود دارد، لذا قدرت انتخاب از مالکان برای فروش املاک سلب شده است. در نتیجه مالکان به دو شکل باید املاک را در اختیار متولی طرح قرار دهند (توافق و تملک)، که حدود ۴۳/۳٪ املاک از طریق توافق و ۵۶/۷٪ املاک از طریق اهرم‌های قانونی تملک خریداری شده است (نمودار شماره ۲). نحوه‌ی قیمت‌گذاری املاک نیز چه توافقی و چه به صورت خرید با اعمال قانون (تملک) به وسیله کارشناسان رسمی دادگستری صورت می‌گیرد. با این تفاوت که در هنگام توافق مالک در انتخاب کارشناس از بین افراد معرفی شده، نقشی ایفا می‌نماید. اما در هنگام تملک نقشی ندارد. لذا تفاوت بین قیمت روز (بازار آزاد) و قیمت کارشناسی بسیار زیاد است. به طوری که ۶۷/۷٪ مالکین میزان تفاوت قیمت فروش کارشناسی را با قیمت روز املاک،

زیاد بیان کرده‌اند و معتقد بودند که $\frac{1}{4}$ ارزش روز ملک را دریافت داشته‌اند، از نظر $\frac{13}{3}$ ٪ مالکین این میزان $\frac{2}{3}$ ارزش روز ملک بوده است و بالاخره ۱۰٪ مالکین اذعان داشته‌اند $\frac{3}{4}$ ارزش روز ملک را دریافت داشته‌اند. به همین خاطر ۷۰٪ مالکین بعد از فروش ملک قبلی نتوانستند ملک جدیدی را خریداری کنند. همچنین ۳۵٪ مالکان به دلیل عدم توافق، پس از دریافت اخطاریه از طریق مجری طرح پرونده ملکشان به دادگاه ارجاع و حکم مربوطه گرفته شده و سپس پول به صندوق دادگستری واریز و نسبت به تخریب ملک و انتقال وسایل از ملک اقدام شده است. (تصویر شماره ۲ نمونه‌ای از این مالکان محله را نشان می‌دهد که علی‌رغم تخریب ملک، حاضر به دریافت وجوه واریزی به صندوق دادگستری نیست).



نمودار ۲: شیوهی تملک املاک مالکان توسط متولی طرح در محدوده‌ی مورد مطالعه



تصویر ۲: نمونه‌ای از مالکانی که املاک آنها با اعمال ماده قانونی تخریب شده است.
مأخذ: نویسنده، تاریخ عکسبرداری تابستان ۱۳۸۴

نحوه‌ی مالکیت املاک: نحوه‌ی تصرف املاک قبل از واگذاری ۲۳/۳٪ ملکی اعیان (کاربری‌های عمده‌ی تجاری) و ۷۶/۷٪ ملکی عرصه و اعیان (زمین و سایر کاربری‌ها) بوده است. درحالی که در شرایط فعلی به ترتیب این نسبت‌ها به ۶/۷٪ ملکی اعیان، ۲۳/۳٪ ملکی عرصه و اعیان کاهش یافته است.

موقعیت قرارگیری املاک مالکان: از نقطه نظر موقعیت قرارگیری ملک فعلی نسبت به ملک قبلی به ترتیب ۳/۳٪ مالکان موقعیت را خوب، ۲۰٪ متوسط ۶/۷٪ ضعیف و ۷۰٪ باقیمانده، موقعیت فعلی را نسبت به قبل نامناسب ارزیابی کرده‌اند (جدول شماره ۲). همچنین اکثر مالکان تمایل به ملک قبلی داشته‌اند، به طوری که تقریباً ۹۶/۷٪ مالکان آن را عنوان کرده‌اند.

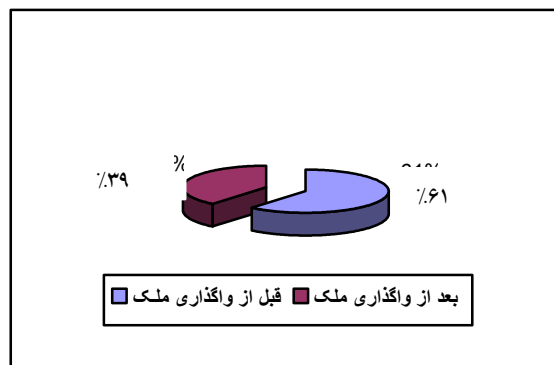
جدول ۲: مقایسه‌ی موقعیت قرارگیری املاک مالکان قبل و بعد واگذاری در محدوده‌ی مورد مطالعه (۱۳۸۴)

ردیف	موقعیت قرارگیری ملک فعلی نسبت به ملک اولیه	درصد پاسخگویان
۱	خوب	۳,۳
۲	متوسط	۲۰
۳	ضعیف	۶,۷
۴	نامناسب	۷۰
۵	جمع	۱۰۰

مأخذ: مطالعات نویسنده

نوع شغل: از نظر شغلی ۷۳/۳٪ مالکان پاسخگو دارای مشاغل آزاد بوده‌اند. اما این میزان بعد از واگذاری به ۴۶/۷٪ کاهش یافته است (نمودار شماره ۳). همچنین ۲۰٪ دارندگان مشاغل آزاد نیز بیکار شده‌اند. بنابراین فعالیت اقتصادی مالکین نسبت به گذشته کمتر شده است. این تغییر بر وضعیت درآمدی مالکین تأثیر مستقیم داشته، به طوری که در بررسی به‌عمل آمده ۲۶/۷٪ مالکان اعلام نموده‌اند، پس از فروش ملک تغییر شغل داشته‌اند. وضعیت ۲۳/۳٪ نامشخص است و ۵۰٪ تغییر شغل نداده‌اند و صرفاً تغییراتی بین محل سکونت و زندگی‌شان از بعد فاصله اتفاق افتاده است.

محل کار: محل کار ۶۰٪ مالکین قبل از واگذاری درون محله و ۱۰٪ خارج از محله بوده است. برتری اشتغال در درون محله نسبت به خارج آن به دلیل ویژگی امکان کار و زندگی در محله بوده است. اما بعد از واگذاری این نسبت یعنی اشتغال درون محله به ۲۳/۳٪ کاهش یافته است. همچنین ۲۶/۷٪ مالکان در گذشته شغلشان به منزل وابسته بوده است. اما وابستگی شغل به منزل اکنون به ۳/۳٪ کاهش یافته است. همچنین میانگین فاصله‌ی بین محل کار تا منزل مالکان قبل از واگذاری ۷۶۶ متر بوده که بعد از واگذاری به ۳۱۵۷ متر افزایش یافته است. میزان درآمد مالکان به طور کلی نسبت به گذشته کاهش یافته است و فقط ۶/۷٪ تغییر درآمد نداشته‌اند.



نمودار ۳: تغییرات درصد مشاغل آزاد قبل و بعد از واگذاری املاک در محدوده مورد مطالعه

اثر اقتصادی طرح بر مالکان: از نظر اقتصادی نیز ۷۳/۳٪ مالکان از شرایط اقتصادی قبلی و فقط ۳/۳٪ از شرایط فعلی رضایت داشته‌اند. با توجه به این که تمایل مالکیتی ۹۶/۷٪ مالکین به ملک قبلی بوده و ۷۳/۳٪ از شرایط اقتصادی قبلی خود رضایت داشته‌اند. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت، اجرای طرح باعث بدتر شدن شرایط زندگی آنها شده است و ۹۶/۷٪ مالکین از اجرای چنین الگوهایی رضایت نداشته و تأثیر طرح بر زندگی خود را منفی ارزیابی کرده و چنین می‌توان نتیجه‌گیری کرد که مخالفت با طرح همگانی است.

سایر آثار طرح بر مالکان: اجرای طرح تنها دارای اثرات اقتصادی، موقعیتی، فضایی و کالبدی نبوده، بلکه ساختار اجتماعی محله را نیز به لحاظ روابط وابستگی‌های اجتماعی متأثر کرده است که خلاصه‌ای از آن در جدول شماره ۳ آمده است. قطع وابستگی به محله، از بین بردن خاطرات گذشته، دوری از اقوام و همسایگان و از همه مهمتر دوری از حرم مطهر حضرت رضا (ع)، از مهمترین اثرات اجتماعی طرح بر مالکان می‌باشد که حافظه تاریخی آنها را متأثر نموده است که با معیارهای رایج مادی قابل اندازه‌گیری و جبران نیست. به قول مالکان، سلام صبح به حضرت رضا (ع) و رفتن به حرم مطهر برای ادای نمازهای یومیه با مقیاس مادی متولیان طرح قابل ارزش‌گذاری و معاوضه نیست. شاید بینش مادی حاکم بر اصول بنیادین طرح‌ها قادر به درک چنین مسائلی نیست و لذا حکم بر تملک و خرید املاک و بهبود کالبد این محلات می‌نمایند.

جدول ۳: سایر اثرات طرح بر مالکین (۱۳۸۴)

ردیف	سایر اثرات طرح	درصد عنوان شده
۱	دوری از حرم مطهر	۶۳/۳
۲	دوری از همسایگان	۶۳/۳
۳	دوری از خویشاوندان	۵۶/۷

مأخذ: مطالعات نویسنده

علل عدم رضایت مالکان از شیوه اجرای طرح: مالکان علل مختلفی از جمله؛ عدم به‌کارگیری شیوه‌های توافق (۷۳/۳٪)، عدم خرید ملک به قیمت عادلانه (۵۰٪)، منتفع نشدن از آینده طرح (۴۳/۳٪) و غیره را از شیوه در حال انجام نوسازی مرکز شهر مشهد بیان نموده‌اند، که وضعیت بقیه‌ی دلایل عدم رضایت از شیوه اجرای طرح در جدول شماره ۴ مشخص است:

جدول ۴: علل عدم رضایت مالکین از شیوه احیاء مرکز شهر مشهد (۱۳۸۴)

درصد پاسخ‌دهندگان	علل عدم رضایت مالکین از مجری طرح
۷۳/۳٪	عدم به‌کارگیری شیوه‌های متنوع توافق
۵۰٪	عدم خرید ملک به قیمت عادلانه
۴۳/۳٪	منتفع نشدن از آینده‌ی طرح
۲۶/۷٪	استفاده‌ی نادرست از ابزارهای قانونی تملک
۲۰٪	شهرسازی تعویضی
۲۰٪	تأخیر در پرداخت مبلغ ملک
۱۶/۷٪	عدم امکان فروش به غیر، ساخت و تعمیر
۱۶/۷٪	عدم اطلاع از کاربری آینده‌ی ملک
۱۶/۷٪	تصمیمات سلیقه‌ای مجری و ظهور رانت‌خواری
۱۳/۳٪	اختلاف نظر در محاسبه‌ی مساحت‌های املاک
۱۰٪	پراکنده‌کاری و سلب آسایش
۱۰٪	محدودیت در انتخاب کارشناسان قیمت‌گذاری
۳/۳٪	اولویت‌بندی در خرید املاک
۳/۳٪	تغییرات طرح

مأخذ: مطالعات نویسنده

پیشنهادات مالکان برای اجرای طرح: مالکان علاوه بر انتقادات فوق‌الذکر، پیشنهادهای نیز برای اجرای طرح در عین حفظ حقوق خود ارایه نموده‌اند که در جدول شماره ۵ مشخص شده است. یعنی این‌گونه نیست که آنها به نوسازی منطقه اعتقادی ندارند، بلکه در عین اعتقاد به نوسازی منطقه به حفظ حقوق خویش نیز واقف می‌باشند. این پیشنهادات شامل؛ مشارکت در منافع آینده‌ی طرح، به‌کارگیری شیوه‌های متنوع توافق- واگذاری زمین، آپارتمان و واحد تجاری در محله، خرید ملک به قیمت روز و عادلانه، عدم به‌کارگیری اهرم‌های قانونی متضاد با منافع مالکان، تسریع در فرآیند خرید املاک، تثبیت طرح و اطلاع‌رسانی به ساکنان از جزئیات طرح و غیره.

جدول ۵: پیشنهادات مالکین در ارتباط با طرح احیای مرکز شهر مشهد (۱۳۸۴)

پیشنهادات و راه حل مالکین در ارتباط با طرح	درصد پاسخ‌دهندگان
به‌کارگیری روش‌های متنوع‌تر توافق	٪۷۳/۳
خرید ملک به قیمت عادلانه و روز	٪۵۰
منتفع شدن از آینده‌ی طرح	٪۴۳/۳
استفاده‌ی صحیح از ابزارهای قانونی تملک	٪۲۶/۷
اصالت بخشی	٪۲۰
تسهیل در پرداخت مبلغ ملک	٪۲۰
رفع محدودیت‌های فروش، ساخت و تعمیر املاک	٪۱۶/۷
اطلاع‌رسانی مطلوب از طرح به مالکین	٪۱۶/۷
اتخاذ تصمیمات یکسان و مبارزه با رانت‌خواری توسط متولیان طرح	٪۱۶/۷
رفع اختلاف نظر محاسبه مساحت‌های املاک	٪۳/۳
اجرای طرح با کمترین تبعات منفی	٪۱۰
رفع محدودیت انتخاب کارشناسان قیمت‌گذاری	٪۱۰
تسریع در خرید از متقاضیان فروش	٪۳/۳
تثبیت طرح	٪۳/۳

ماخذ: مطالعات نویسنده

نتیجه و پیشنهادات

نتایج حاصل از بررسی اثرات طرح نوسازی بر مالکان اولیه در محدوده‌ی مرکزی شهر مشهد در محله‌ی پایین خیابان نشان داد که، اولاً: اجرای چنین طرح‌هایی باعث فقیر شدن ساکنان و مالکان واقعی محل شده است، ثانیاً: چالش اصلی مدیریت شهری، تبعیت از الگوهای برنامه‌ریزی اقتدارگرا و غیرقابل‌انعطاف و توجه به کالبد، به‌جای توجه به شهروندان، ساکنان و مالکان می‌باشد. متولیان طرح چندان مسؤلیتی در مقابل مالکان و ساکنان منطقه احساس نمی‌کنند و فقط به اجرای طرح به هر طریقی برای دستیابی به اهداف طرح فکر می‌کنند. شهروندان را برای کالبد می‌خواهند و نه کالبد را برای مردم. مجریان مشکلات کندی طرح را در عدم تأمین مالی توسط دولت می‌بینند، نه در الگوی انتخابی غیرقابل‌انعطاف و غیرمشارکتی برای اجرای طرح، ولی با این حال اذعان نموده‌اند که با توجه به روند پیشرفت فیزیکی ۱۰ سال گذشته طرح که ۱۱٪ بوده، ادامه‌ی اجرای طرح با روند کنونی ۹۰ سال به طول می‌انجامد (شهرداری مشهد، ۱۳۸۳: ۱۶-۱۵). شاید بی‌توجهی به خواست ساکنان و مالکان و توجه به کالبد به جای توجه به ساختارهای اجتماعی و اقتصادی، مقاومت ساکنان را افزایش

داده و باعث کنندی و توقف در اجرای طرح شده است. بنابر این با توجه به ساختار اقتصادی و اجتماعی و ابعاد مالکیت حاکم بر منطقه و نتایج حاصل از مطالعات نظری و تجربه سایر کشورها، مواردی به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

۱- الگوی توسعه از بزرگ مقیاس با توجه به میانگین وسعت املاک و ساختار شغلی و توان مالی مالکان به الگوی قابل انعطاف‌تری از طریق تغییر در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و الگوی توسعه تغییر یابد، یعنی ترجیح مردم بر کالبد به جای ترجیح کالبد بر مردم. یعنی شهر و توسعه‌ی شهری برای سعادت شهروندان باید باشد، تا فدا کردن شهروندان برای توسعه‌ی کالبد فیزیکی شهر.

۲- جلب مشارکت مالکان نه تنها نیازمند انعطاف‌پذیری ضوابط و مقررات طرح با شرایط محلی و حفظ منافع مالکان اولیه در شرایط موجود، بلکه در آینده نیز می‌باشد. یعنی نه تنها با قیمت روز و به صورت توافقی و رضایت طرفین، املاک مالکان قیمت‌گذاری و خریداری شود، بلکه مالکان در منافع ناشی از تغییر کاربری و تراکم و افزایش طبقات ساختمانی که در قالب تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی در نتیجه‌ی تغییر ضوابط به وجود می‌آیند، نیز سهیم شوند، زیرا مهمترین منافع اقتصادی طرح بعد از تهیه‌ی طرح تفصیلی و تغییرات ضوابط برای مجریان طرح ایجاد می‌گردد، و بیشترین ضرر طرح بر مالکان زمانی است که املاک آنها با اجبار بر اساس ماده ۸ قانون تملک املاک (منصور، ۱۳۸۱: ۱۵۱۲) خریداری می‌شود. در ماده‌ی مذکور تأکید بر عام‌المنفعه بودن طرح‌ها شده، در حالی که تملک املاک مالکان و احداث مجتمع‌های عظیمی از قبیل پروژه‌ی سروش، سارا و غیره (این پروژه‌ها بر پیکره‌ی املاک کوچک مقیاس ساکنان محله پایین خیابان مشهد که چندین نسل در آن محله ساکن بوده‌اند، احداث شده است. شواهدی نیز از عام‌المنفعه بودن، از قبیل احداث شبکه معابر و غیره به چشم نمی‌خورد) جز تأمین منافع متولیان و فدا کردن منافع تاریخی مالکان و ساکنان چیز دیگری را دنبال نمی‌کند.

۳- تئوری‌های جدید برنامه‌ریزی شهری (تئوری برنامه‌ریزی ارتباطی، جان فلی و دیگران ۲۰۰۰ و هابرماس ۲۰۰۱، برنامه‌ریزی دمکراتیک- مشارکتی، مهدیزاده، ۱۳۸۳، غمامی، ۱۳۸۴، کامروا، ۱۳۸۴ و...) بر توسعه از درون به جای توسعه به بیرون و بر اجرای طرح‌هایی تکیه دارند که محلات قدیمی شهر «محل کار و زندگی ساکنان اولیه» باشد و حتی الامکان طرح‌ها باعث جابجایی اجباری ساکنان اولیه نگردد. در واقع نوسازی شهری از طریق نگرش برنده- برنده و نه برنده- بازنده^۱ امکان‌پذیر گردد. یعنی در عین توجه به منافع اکثریت به منافع اقلیت نیز توجه شود و به بهانه‌ی عام‌المنفعه بودن طرح‌ها، حقوق مالکان فدای خواسته‌های نهادهای شبه دولتی که

در پشت قوانین و مقررات پنهان شده‌اند، نگردد. همچنین در طی اجرای طرح، محل‌هایی برای سکونت و اشتغال مالکان در منطقه احداث و در اختیار آنها قرار گیرد، تا تار و پود زندگی آنها دچار گسستگی نگردد و حداقل حقوق قانونی و عرفی آنها حفظ شود (شبیه احداث بازار رضا برای کسبه طرح اطراف حرم حضرت رضا (ع) در سال ۱۳۵۴).

۴- همانطوری که تضعیف مدیریت شهری (مداخله نهادهای مختلف در امور شهر) موجب نوعی هرج و مرج در جامعه‌ی شهری می‌شود، تمرکز و افزایش حیطه اختیارات شهرداری‌ها، بدون داشتن نظام کنترلی و نظارتی موجب نوعی قدرت مطلقه می‌شود که بر بقیه بخش‌های جامعه‌ی شهری، ارزش‌ها، گرایش‌ها، عقاید، ساختار اجتماعی و جهت‌گیری سیاسی جامعه تأثیر می‌گذارد (کامرو، ۱۳۸۴: ۱۸۸). چنین به نظر می‌رسد که در محدوده‌ی مرکزی شهر مشهد، کلیه دستگاہ‌های متولی مدیریت شهری (شهرداری، اعضای کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی و...)، ظاهراً آرمان‌گرایی بلندپروازانه را در قالب خدمت به زایران حضرت رضا (ع)، مبنای تهیه‌ی طرح نوسازی بزرگ مقیاس اطراف حرم حضرت رضا (ع) قرار داده‌اند، که نه تنها باعث تخریب کالبد فیزیکی منطقه شده، بلکه باعث فقیرتر شدن و ناراحتی‌های روحی و روانی و گسست اجتماعی و خانوادگی ساکنان منطقه شده است، اجرای چنین طرح‌هایی مغایر با اصول برنامه‌ریزی شهری، توسعه‌ی پایدار و حتی آموزه‌های اخلاقی است.

منابع و مآخذ

- ۱- آستان قدس رضوی (۱۳۷۱). *طرح نوسازی و عمران حریم مطهر امام رضا (ع)* (گزارش مقدماتی)، مشهد.
- ۲- ایزدی (۱۳۸۰). *میزگرد مداخله در بافت‌های شهری و مسأله مشارکت*، فصلنامه هفت‌شهر، سال دوم، شماره چهارم، تابستان و پاییز، تهران.
- ۳- ای کلیتون- اف. پتری (۱۳۷۱). *نظام‌های نظارت برای پروژه‌های توسعه کشاورزی و روستایی*، مترجم قدرا... معمارزاده، مرکز تحقیقات و بررسی مسایل روستایی، وزارت جهاد سازندگی.
- ۴- جبارزاده، مرتضی و محمدحسین طباطبایی (۱۳۸۵). *شیوه‌های مشارکت مالکان در اجرای پروژه‌های بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)*، شهرداری ثامن، مشهد.
- ۵- حبیبی، سیدمحسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۱). *مرمت شهری*، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۶- دی. ای. دواس (۱۳۸۳). *پیمایش در تحقیقات اجتماعی*، مترجم هوشنگ نایی، چاپ سوم، نشر نی، تهران.
- ۷- رهنما، محمدحسین (۱۳۷۵). *معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری (نمونه؛ محله سرشور مشهد)*، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره پیاپی ۴۲، مشهد.
- ۸- رهنما، محمدحسین و مصطفی امیرفخریان (۱۳۸۴). *بررسی روند احیای مرکز شهر مشهد (۱۳۵۷-۱۴)*، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، شماره ۴، بهار و تابستان، مشهد.
- ۹- رضوانی، علیرضا (۱۳۸۴). *در جستجوی هویت*، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
- ۱۰- زین‌العابدین میرزا ابن‌شاهزاده محمدولی میرزا (۱۲۷۵). *کتابچه نفوس ارض‌القدس* (مشهد)، تهران.
- ۱۱- شهرداری مشهد (۱۳۸۶). *تلاش ماندگار*، گزارش عملکرد شهرداری ۸۵-۱۳۸۱.
- ۱۲- شهرداری مشهد (۱۳۸۳). *معرفی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی*.
- ۱۳- عاصمی‌پور، محمدجواد (۱۳۸۳). *مدیریت پروژه*، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، تهران.
- ۱۴- غمامی، مجید (۱۳۸۴). *روش‌های شهرسازی نوین در فرانسه، انگلستان و آمریکا*، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، تهران.
- ۱۵- کامروا، محمدعلی (۱۳۸۴). *مقدمه‌ای بر شهرسازی معاصر ایران*، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۶- منصور، جهانگیر (۱۳۸۱). *مجموعه قوانین و مقررات شهر و شهرداری*، نشر دوران، تهران.
- ۱۷- مهدیزاده، جواد (۱۳۸۳). *نظریه‌های جدید اقتصادی و اجتماعی در مطالعات شهری*، جستار شهرسازی، شماره هشتم، تهران.
- ۱۸- مهندسین مشاور طاش (۱۳۷۰). *طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد*، سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان.

- ۱۹- مهندسان مشاور طاش (۱۳۸۱). طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد (ضوابط و مقررات)، سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان.
- ۲۰- نراقی، فاطمه (۱۳۷۹). مجموعه‌ها، مراکز تاریخی و سیر تحول جنبش حفاظت و صیانت از آثار معماری، فصلنامه هفت‌شهر، شماره دوم، تهران.
- 21- Aeini, Mohammad (2006) Urban Dilapidated Texture and Effects of Elements on them, <http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543>
- 22- Balsas, Carlos J Lopes (2000) City center revitalization in Portugal, Cities, Vol 17, No1.
- 23- Bounds, M and Alan Morris (2006) Second wave gentrification in inner-city Sydney, Cities, Vol 23, No2.
- 24- E.R. Alexander (2001) The Planner-Prince: Interdependence, Rationalities and post-communicative Practice. Planning Theory & Practice, Vol 2, No 3.
- 25- Foley. John & Mickey Lauria (2000) Plans, Planning and Tragic Choices, Planning Theory & Practice, Vol 1, No 2.
- 26- Ghazvini, Mohammad (2007) 6 billion \$ Commercial partners for renovation of inner city dilapidated textures of Iran, <http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2573>
- 27- Helleman Gerben, Wassenberg Frank (2004) The renewal of what was tomorrow's idealistic city, Amsterdam's Bijlmer, Cities, Vol 21, No1.
- 28- Legates, Richard T. and Frederic Stout (2002) Modernism and early Urban Planning, the City Reader, New York, 2nd edition.
- 29- Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin J. Thomas (2005) City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability, Urban Studies, Vol 42, No 13.
- 30- Stead, Dominic, and Hopp enbrouwer Eric (2004) Promoting an Urban Renaissance in England and the Netherlands, Cities Vol 21 .NO 2.